

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia, hukum perikatan memegang peran krusial sebagai pilar sistem hukum perdata. Perannya sentral dalam mendasari hubungan hukum antar-subjek yang lahir dari sebuah kesepakatan. Berakar pada kodifikasi hukum privat *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) melalui Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847, regulasi ini memiliki karakteristik khusus. Ruang lingkungannya membatasi hak-hak yang bersifat relatif. Konsekuensinya, realisasi pemenuhan prestasi sepenuhnya digantungkan pada hubungan hukum antara pihak kreditur dan debitur. Otonomi kehendak para pihak yang saling mengikatkan diri dalam sebuah konsensus merupakan hulu dari lahirnya perikatan perdata. Prinsip ini mutlak. Manakala terjadi pertukaran kepentingan ekonomi atau sosial, hubungan tersebut hampir selalu dimanifestasikan melalui perjanjian sebagai wadah formalnya. Konsekuensinya, hukum perikatan mengemban fungsi yang sangat strategis. Keberadaannya bukan sekadar pelengkap regulasi, melainkan instrumen vital demi menegakkan ketertiban dan menjamin kepastian hukum di ruang publik (Febriansyah, 2024:598).

Ruang otonom yang luas bagi para subjek hukum untuk mengonstruksikan hubungan keperdataan secara mandiri diakomodasi secara yuridis oleh Buku III KUHPerdata melalui penempatan asas konsensualisme serta kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) sebagai doktrin fundamental. Manifestasi kehendak bebas tersebut memperoleh legalitas sepanjang tidak mencederai

rambu-rambu ketertiban umum, kesusilaan, maupun regulasi hukum yang berlaku. (Tiara, 2021: 56). Eksistensi perjanjian sebagai sumber perikatan tidak dapat dilepaskan dari peran negara dalam memberikan perlindungan yuridis terhadap kesepakatan-kesepakatan yang dibuat oleh masyarakat. Namun, kebebasan tersebut tidak dapat dipahami secara absolut karena dalam praktiknya selalu dibatasi oleh kepentingan hukum yang lebih besar, terutama ketika objek perjanjian menyangkut kepentingan publik yang bersifat fundamental, seperti tanah. Reduksi pemaknaan tanah sekadar sebagai komoditas komersial bertentangan dengan realitas sosiologis masyarakat Indonesia, yang memosisikan ruang agraria ini sebagai elemen vital berdimensi sakral, sosial, kultural, serta politis. Filosofi tersebut telah diintegrasikan ke dalam spirit regulasi makro melalui Undang-Undang Pokok Agraria. Relevansi doktrinal mengenai batasan kebebasan berkontrak mengemuka secara signifikan dalam ranah perjanjian jual beli tanah, mengingat tanah dikualifikasikan sebagai hak kebendaan khusus dengan nilai ekonomi dan sosial yang masif (Utomo, 2020: 42). Oleh karena itu, manifestasi sengketa akibat perjanjian (wanprestasi) tidak sekadar mengonstruksikan kerugian materiil jangka pendek bagi para subjek hukum yang berkontrak, melainkan mendegradasi stabilitas kepastian hak atas tanah yang sejatinya bersifat permanen serta mengikat pihak ketiga (Tiara, 2021: 75).

Kedudukan tanah yang demikian menyebabkan hubungan hukum mengenai tanah tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada mekanisme perjanjian privat murni atau *pure contract* tanpa pengawasan negara. Alterasi data yuridis pada dokumen sertifikat hak atas tanah merupakan konsekuensi logis dari perbuatan hukum peralihan hak melalui mekanisme jual beli. Realitas ini mengondisikan

kontrak pemindahan hak agraria memiliki karakteristik yang jauh lebih rigid dan kompleks jika dikomparasikan dengan perikatan perdata generik. Selain pemenuhan terhadap kaidah umum Buku III KUHPperdata, sinkronisasi terhadap regulasi khusus hukum agraria nasional menjadi hal yang imperatif demi mengeskalasi tertib administrasi pertanahan sekaligus kepastian penguasaan (Harsono, 2019: 32–34). Pada dimensi teoretis, eliminasi terhadap tindakan kesewenang-wenangan (*arbitrariness*) menjadi rasio dasar penempatan kepastian hukum sebagai tujuan utama perancangan norma yuridis.. Kepastian hukum menuntut adanya kejelasan, konsistensi, dan keterpaduan antar norma agar tidak menimbulkan keragu-raguan dalam penerapannya di tengah masyarakat (Yanto, 2020: 78). Apabila terdapat norma yang secara tekstual telah memberikan pengaturan yang jelas, namun dalam praktiknya memunculkan penafsiran yang saling tumpang tindih atau bahkan dikesampingkan dalam pertimbangan hukum, maka hal tersebut berpotensi menimbulkan degradasi terhadap makna kepastian hukum.

dijangkar secara kuat pada kodifikasi KUHPperdata. Doktrin kekuatan mengikat perikatan ini memperoleh penegasan yurididis dalam Pasal 1338 KUHPperdata, yang mengondisikan seluruh kesepakatan sah memiliki derajat keberlakuan mutlak setara undang-undang bagi para subjek hukum yang mengikatkan diri. Intervensi positif negara tersebut merefleksikan pengakuan terhadap otonomi individu dalam memformulasikan klausul, substansi, hingga format perjanjian demi mengakomodasi kepentingannya (Subekti, 2018: 13). Kendati demikian, validitas otonomi privat tersebut agar memiliki daya paksa eksekutorial secara hukum mewajibkan pemenuhan kumulatif terhadap syarat-

syarat keabsahan perikatan pada Pasal 1320 KUHPerdota. Kriteria ini meliputi konsensus para pihak, kapasitas hukum subjek, eksistensi objek tertentu, serta kausa yang halal, di mana keempat elemen tersebut bertindak sebagai pilar determinan dalam menguji legalitas suatu perbuatan hukum (Subekti, 2018: 17).

Dalam ranah hukum perdata, syarat-syarat validitas perjanjian dipisahkan ke dalam dua klaster: syarat subjektif dan syarat objektif. Kesepakatan dan kecakapan bertindak bertengger sebagai pemenuhan subjektif. Di sisi lain, kepastian objek dan keabsahan sebab menempati pos syarat objektif. Diferensiasi ini bukan sekadar formalitas, melainkan penentu konsekuensi yuridis. Jika syarat subjektif cacat, kontrak tersebut statusnya dapat dimintakan pembatalan oleh pihak terkait. Namun, tatkala syarat objektif yang tidak terpenuhi, hukum bersikap tegas. Perjanjian otomatis batal demi hukum dan dianggap fiktif secara legal sejak awal (Satrio, 2018: 152). Esensi sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdota menegaskan koridor normatif yang ketat: isi dan tujuan perjanjian dilarang keras menabrak hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Prinsip ini bersifat absolut. Perjanjian yang memuat objek ilegal tidak akan pernah mendapat pengakuan yuridis. Jika sejak awal klausul kontrak bertentangan dengan undang-undang, hukum memandangnya sebagai produk cacat yang batal demi hukum. Maka dari itu, penilaian validitas sebuah kesepakatan menjadi prasyarat mutlak. Langkah ini wajib dilakukan sebelum melangkah pada perdebatan teknis mengenai pemenuhan prestasi atau tuntutan wanprestasi (Subekti, 2018: 21).

Dalam praktik peradilan, tidak jarang ditemukan perkara sengketa perjanjian yang sebenarnya memiliki permasalahan mendasar terkait dengan keabsahan objek perjanjian itu sendiri. Salah satu contohnya adalah perjanjian jual beli tanah

yang objeknya berada pada kawasan yang secara tata ruang tidak diperuntukkan bagi pembangunan properti atau pemanfaatan tertentu. Tanah yang berada dalam kawasan yang dibatasi oleh regulasi tata ruang, seperti kawasan konservasi atau zona hijau, memiliki pembatasan penggunaan yang ditetapkan oleh pemerintah guna menjaga keseimbangan lingkungan dan kepentingan publik.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, zona hijau merupakan kawasan yang dalam rencana tata ruang wilayah diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau atau kawasan yang tidak diperbolehkan untuk pembangunan properti komersial. Pengaturan mengenai zona hijau bertujuan untuk menjaga keberlanjutan lingkungan serta mengendalikan pemanfaatan ruang agar tidak menimbulkan kerusakan ekologis maupun konflik pemanfaatan lahan. Dengan adanya pembatasan tersebut, secara hukum tanah yang berada di kawasan zona hijau tidak dapat digunakan untuk kegiatan pembangunan tertentu, termasuk pembangunan properti yang bersifat komersial.

Permasalahan hukum muncul ketika tanah yang secara tata ruang berada di kawasan zona hijau tetap diperjualbelikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian jual beli. Dalam kondisi demikian, timbul pertanyaan mengenai keabsahan perjanjian tersebut karena objek yang diperjanjikan pada dasarnya tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana tujuan perjanjian itu dibuat. Apabila objek perjanjian sejak awal bertentangan dengan ketentuan hukum tata ruang, maka secara teoritis perjanjian tersebut dapat dianggap tidak memenuhi unsur sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Persoalan tersebut menjadi semakin kompleks ketika sengketa mengenai perjanjian tersebut diajukan ke pengadilan. Dalam proses peradilan, hakim memiliki kewenangan untuk

menilai fakta hukum serta menerapkan norma hukum yang relevan guna mencapai keadilan dan kepastian hukum. Namun demikian, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan putusan hakim yang lebih menitikberatkan pada pertimbangan keadilan pragmatis tanpa terlebih dahulu menilai secara mendalam mengenai keabsahan perjanjian yang menjadi dasar sengketa.

Karakteristik sengketa ini terefleksi secara jelas dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk terkait konflik transaksi agraria. Perkara ini dipicu oleh ketidakmampuan salah satu subjek hukum dalam mengeksekusi kewajiban kontraktualnya. Menanggapi hal itu, majelis hakim memfokuskan penalaran hukumnya pada koridor Pasal 1243 KUHPdata serta asas kekuatan mengikat perjanjian dalam Pasal 1338 KUHPdata. Konsekuensinya tegas: pihak yang cedera janji wajib memikul tanggung jawab atas kerugian yang timbul. Pendekatan ini memang menunjukkan keberpihakan hakim terhadap nilai keadilan. Sisi problematikanya, jika dibedah dari doktrin kepastian hukum, putusan tersebut menyisakan celah persoalan kedodoran yang fundamental.

Hal ini disebabkan karena objek tanah yang menjadi pokok sengketa dalam perkara tersebut diketahui berada dalam kawasan zona hijau yang secara hukum memiliki pembatasan pemanfaatan ruang. Dengan demikian, sebelum menilai adanya wanprestasi, seharusnya terlebih dahulu dilakukan penilaian terhadap keabsahan perjanjian yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak. Apabila objek tanah dalam kesepakatan berada di kawasan yang diharamkan oleh hukum untuk pembangunan properti, sebuah persoalan serius muncul. Transaksi tersebut terindikasi kuat menabrak syarat kausa yang halal dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata. Batasan ini bersifat absolut. Dalam situasi faktual seperti ini, hukum

tidak boleh berkompromi; perjanjian tersebut wajib dinyatakan batal demi hukum akibat berbenturan langsung dengan produk hukum tata ruang wilayah yang berlaku.

Pengabaian terhadap aspek tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena putusan pengadilan hanya menyelesaikan konflik antar pihak tanpa memberikan kejelasan mengenai status hukum perjanjian itu sendiri. Padahal dalam sistem hukum perdata, keabsahan perjanjian merupakan dasar fundamental yang menentukan apakah hubungan hukum para pihak dapat diakui atau tidak. Apabila sejak awal perjanjian tersebut tidak sah, maka pembahasan mengenai wanprestasi menjadi tidak relevan karena perikatannya secara hukum tidak pernah ada. Kondisi tersebut menunjukkan adanya potensi disparitas antara pendekatan keadilan yang digunakan hakim dengan prinsip kepastian hukum yang seharusnya menjadi landasan dalam penegakan hukum. Keadilan yang hanya berfokus pada penyelesaian konflik antar pihak tanpa memperhatikan keabsahan objek perjanjian berpotensi menimbulkan preseden yang kurang tepat dalam praktik peradilan. Hal ini karena putusan tersebut tidak memberikan kepastian mengenai bagaimana hukum harus diterapkan ketika objek perjanjian bertentangan dengan ketentuan tata ruang.

Di dalam kerangka negara hukum, eksistensi kepastian hukum menempati posisi sebagai prinsip fundamental. Keberadaannya wajib dijunjung tinggi dalam setiap tahapan penegakan hukum. Tuntutannya bersifat imperatif. Setiap norma hukum tidak boleh diterapkan secara tebang pilih, melainkan harus konsisten demi mengantisipasi lahirnya interpretasi yang kontradiktif di lapangan. Apabila hakim mengabaikan ketentuan hukum yang secara jelas mengatur keabsahan suatu

perjanjian, maka hal tersebut berpotensi melemahkan fungsi hukum sebagai alat pengatur kehidupan masyarakat (Yanto, 2020: 78). Oleh karena itu, penting untuk melakukan analisis yang lebih mendalam terhadap pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut, khususnya terkait dengan pengabaian aspek keabsahan perjanjian yang berkaitan dengan status tanah sebagai zona hijau. Analisis tersebut tidak hanya bertujuan untuk memahami alasan-alasan yang melatarbelakangi putusan hakim, tetapi juga untuk menilai apakah putusan tersebut telah mencerminkan prinsip kepastian hukum yang seharusnya menjadi landasan dalam penyelesaian sengketa perdata.

Anatomi sengketa dalam perkara ini sejatinya bercabang dua. Isunya merambah ranah wanprestasi sekaligus legalitas formal dari kesepakatan para pihak. Oleh sebab itu, evaluasi hukum yang komprehensif mutlak diperlukan. Langkah ini penting untuk menguji apakah landasan hakim yang bersandar pada Pasal 1243 dan Pasal 1338 KUHPerdata sudah tepat atau justru keliru. Fokus kritik naskah ini diarahkan pada Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Demak, khususnya mengenai dampak hukum transaksi tanah di area zona hijau. Melalui pendekatan ini, penelitian diorientasikan untuk memperkaya literatur hukum perdata. Target substansialnya adalah memetakan titik temu antara otonomi kehendak, keabsahan kontrak, dan pemenuhan asas kepastian hukum.

1.2 Identifikasi Masalah

Dua titik tekan problematik utama yang mengonstruksikan lokus analisis terhadap Putusan Perkara Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk diidentifikasi secara langsung berdasarkan konseptualisasi yang telah dipaparkan pada bagian latar belakang.

1. Dalam Putusan Perkara Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk, majelis hakim memutus perkara dengan menitikberatkan pada aspek keadilan melalui penerapan Pasal 1243 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait wanprestasi dan kekuatan mengikat perjanjian. Namun dalam pertimbangan hukumnya, hakim tidak menilai secara mendalam mengenai kondisi objek tanah yang menjadi sengketa, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai apakah putusan tersebut telah memberikan dasar pertimbangan hukum yang memadai dalam penyelesaian sengketa antara para pihak.
2. Objek tanah yang menjadi pokok sengketa dalam perkara tersebut diketahui berada dalam kawasan zona hijau, yang menurut ketentuan tata ruang tidak diperuntukkan bagi pembangunan properti. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan mengenai kepastian hukum dalam putusan hakim, karena tanah yang berada dalam kawasan zona hijau memiliki pembatasan pemanfaatan ruang sehingga seharusnya menjadi bagian penting dalam pertimbangan hukum sebelum hakim menentukan adanya wanprestasi dalam perkara tersebut.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak meluas, maka pembahasan dibatasi. Untuk menjaga fokus penelitian tetap tajam dan menghasilkan analisis yang mendalam, ruang lingkup kajian ini dibatasi pada dua aspek utama.

1. Penulisan ini membatasi jangkauannya pada analisis pertimbangan yuridis hakim dalam Putusan Perkara Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk. Fokusnya spesifik. Telaah diarahkan pada dasar argumentasi hukum dalam memutus

sengketa keperdataan antar-pihak yang berakar dari eksekusi perjanjian bermasalah. Melalui pembatasan ini, kedalaman analisis terhadap objek sengketa tetap terjaga.

2. Penelitian ini juga dibatasi pada kajian mengenai kepastian hukum dalam putusan hakim terhadap perjanjian yang objeknya memiliki keterbatasan pemanfaatan menurut ketentuan yang berlaku, serta bagaimana hal tersebut seharusnya dipertimbangkan dalam penyelesaian sengketa perdata.

1.4 Rumusan Masalah

Penjabaran komprehensif pada bagian latar belakang tersebut mengonstruksikan landasan bagi identifikasi serta kodifikasi rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah dengan *waarmerking* menurut ketentuan hukum perdata dalam sistem hukum Indonesia?
2. Analisis pertimbangan hukum hakim atas putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi yang timbul dari perjanjian *waarmerking*?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk melakukan kajian hukum normatif terhadap perlindungan hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilakukan *waarmerking*,

dengan menelaah kesesuaian penerapan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan dalam praktik penyelesaian sengketa di pengadilan. Melalui kajian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menilai sejauh mana penerapan norma hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk.

2. Tujuan Khusus

1. Penilaian terhadap kedudukan yuridis kontrak jual beli tanah di bawah tangan yang teregistrasi (*waarmerking*) dianalisis secara komprehensif melalui lensa hukum perdata serta hukum pertanahan Indonesia. Telaah ini diorientasikan untuk mengonseptualisasikan eksistensi kesepakatan tersebut sebagai landasan hubungan perikatan para subjek hukum, sekaligus memetakan demarkasi yuridis antara validitas perjanjian privat dan keabsahan pemindahan hak kebendaan yang terikat pada regulasi agraria. Melalui konstruksi tersebut, distingsi konseptual antara hubungan obligatoir yang lahir dari aspek kontraktual dan hubungan kebendaan yang bersumber dari peralihan hak atas tanah dapat diartikulasikan secara rigid.
2. Menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi yang timbul dari perjanjian jual beli tanah dengan *waarmerking*. Analisis ini difokuskan pada penerapan ketentuan hukum perdata dalam menilai sahnyanya perjanjian serta adanya

wanprestasi antara para pihak, sekaligus menelaah bagaimana hakim mempertimbangkan status objek tanah yang menjadi pokok sengketa dalam putusan tersebut.

1.6 Manfaat Penelitian

Riset terkait perlindungan hukum atas tindakan cedera janji dalam transaksi pertanahan ini mengungkap dua urgensi kemanfaatan: teoretis dan praktis. Aksentuasi manfaatnya tidak tunggal. Di satu sisi, hasil kajian diorientasikan untuk memperkaya literatur ilmu hukum. Di sisi lain, luaran penelitian ini dirancang untuk memberikan panduan solutif bagi para praktisi dan masyarakat yang bersentuhan langsung dengan dinamika jual beli tanah di lapangan..

1. Manfaat Teoritis

- a. Proyeksi kontribusi terhadap pengembangan epistemologi hukum, khususnya pada persinggungan hukum perdata dan hukum pertanahan terkait dinamika kontrak agraria, menjadi basis urgensi penelitian ini. Melalui eksplanasi komprehensif atas akta jual beli tanah di bawah tangan yang teregistrasi (*waarmerking*), kajian ini mengonseptualisasikan eksistensi perikatan tersebut sebagai sumber hubungan obligatoir. Di sisi lain, riset ini mengeksplorasi keterbatasan daya eksekutorial kontrak tersebut dalam memicu akibat hukum yang bersifat kebendaan, yakni pemindahan hak atas tanah berdasarkan hukum agraria positif.
- b. Pengembangan kajian yurisprudensi mengenai resolusi konflik cedera janji pada transaksi agraria menjadi target esensial dari proyeksi kontribusi riset ini, khususnya melalui bedah *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk. Signifikansi lain dari penelitian ini terletak pada

diseminasi pemahaman terkait urgensi integrasi struktural antara ranah hukum perdata dan hukum pertanahan. Penyelarasan kodifikasi tersebut ditujukan guna mengonstruksikan implementasi hukum yang rigid serta seragam dalam mengevaluasi implikasi yuridis dari instrumen kontrak jual beli tanah di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah

Proyeksi kemanfaatan praktis dari hasil penelitian ini ditargetkan bagi akselerasi kinerja pemerintah, secara spesifik instansi otoritas regulasi agraria serta institusi penegakan hukum, mencakup Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) beserta organ peradilan. Pemetaan problematika yuridis sebagai akses dari persistensi transaksi pertanahan bermodus akta di bawah tangan dalam dinamika sosial menjadi sumbangsih substantif kajian ini. Melalui eksplanasi yudisial atas Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk, artikulasi riset ini dapat diimplementasikan sebagai instrumen evaluatif atas efektivitas kebijakan pertanahan sekaligus stimulus eskalasi kesadaran hukum publik terkait urgensi formalitas pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan registrasi peralihan hak kebendaan..

2. Bagi Masyarakat

Edukasi publik mengenai status yuridis beserta implikasi dari instrumen kontrak jual beli tanah di bawah tangan yang teregistrasi (*waarmerking*) menjadi esensi kemanfaatan penelitian ini bagi masyarakat. Melalui kajian ini, penegasan dilakukan bahwa pemenuhan syarat materiil Pasal 1320 KUHPperdata sanksinya hanya melegitimasi validitas keperdataan kontrak, namun pemindahan hak atas

tanah secara yuridis tidak serta-merta terjadi dalam sistem hukum pertanahan. Diseminasi doktrin ini diproyeksikan mampu mengeskalasi prudensialitas masyarakat saat mengeksekusi transaksi agraria, sekaligus mendorong kepatuhan terhadap formalitas hukum demi mengamankan kepastian dan proteksi hukum atas kepemilikan hak.

