

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah negara agraris sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan meningkat dan menyebabkan harga tanah semakin mahal.

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.<sup>1</sup> Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal kepemilikan.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelumnya di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat

---

<sup>1</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2009) h. 1

dalam Burgelijk Wetboek (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Salah satu cara untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Ketentuan tentang perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerdata dimana pasal 1458 KUHPerdata berbunyi:

*“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”*

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar.<sup>2</sup> Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak pada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.<sup>3</sup>

Dalam melakukan proses transaksi jual beli hak milik atas tanah, sebelum terpenuhinya syarat terang dan lunasnya suatu pembayaran terhadap pembelian suatu objek hak milik atas tanah, maka para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah dihadapan Notaris.

---

<sup>2</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli, Cet.2, Ed. 1*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 82.

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 91

Dengan dibuat dihadapan Notaris, maka para pihak dalam membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunai terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa:

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>4</sup>

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa:

---

<sup>4</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), h. 366

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) dijelaskan bahwa untuk mendaftarkan pemindahan hak perlu dilakukan pembuktian dengan akta PPAT yang membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian untuk pemindahan hak melalui jual beli perlu dibuktikan dengan AJB tanah. Dalam kegiatan peralihan atas tanah seringkali terjadinya sengketa, seperti halnya Kasus tentang Wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah seperti halnya kasus yang terjadi antara FEBRINA SIONADER dan NGARIJAN SALIM, dimana dalam kasus ini bermula dengan didaftarkannya Perkara oleh FEBRINA SIONADER Selaku Penggugat, Menuntut NGARIJAN SALIM Sebagai Tergugat dengan Dugaan Telah Melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah. Dalam kasus tersebut, Objek Jual Beli adalah Sebidang Tanah yang SHGB nya sedang dijadikan Agunan di Bank oleh FEBRINA SIONADER, untuk melunasi utang FEBRINA SIONADER di Bank. FEBRINA SIONADER mengalihkan kewajibannya untuk membayar hutang di Bank kepada NGARIJAN SALIM dengan syarat NGARIJAN SALIM harus melunasi hutang FEBRINA SIONADER kepada Bank. NGARIJAN SALIM membayar pembelian tanah tersebut dengan cara mencicil. Namun, NGARIJAN SALIM tidak lagi melanjutkan membayar cicilan setelah 2 kali pembayaran. Hal ini membuat FEBRINA SIONADER khawatir karena NGARIJAN SALIM tidak melanjutkan pembayaran cicilan ke Bank. Oleh karena itu FEBRINA SIONADER melunasi hutangnya ke Bank. Dan karena kasus tersebut, FEBRINA SIONADER Mengajukan Gugatan kepada NGARIJAN SALIM dengan Tuduhan NGARIJAN SALIM Telah Melakukan Wanprestasi. Gugatan tersebut didaftarkan oleh FEBRINA SIONADER ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dengan gugatan No: 18/Pdt.G/2003/PN.Lp. Perjalanan perkara ini terus berlanjut dengan didaftarkannya banding oleh FEBRINA SIONADER Selaku Penggugat ke Pengadilan Tinggi Medan

dengan putusan banding No: 343/Pdt/2003/Pt.Mdn. Atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan, NGARIJAN SALIM selaku Tergugat dan Terbanding melakukan Kasasi ke Mahkamah Agung, Mahkamah Agung memutuskan perkara ini dengan putusan No: 840k/Pdt/2005, dimana dalam putusan Mahkamah Agung memutuskan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan, menyatakan Perjanjian Jual Beli antara NGARIJAN SALIM dan FEBRINA SIONADER Sah, Menghukum FEBRINA SIONADER untuk menyerahkan SHGB kepada NGARIJAN SALIM. Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis akan membuat suatu karya ilmiah yang berjudul : **ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 280K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS WANSPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH**

## **I.2 PERUMUSAN MASALAH**

- a. Bagaimana akibat hukum dalam jual beli tanah dalam studi kasus Putusan MA No. 840k/pdt/2005?
- b. Bagaimana analisis yuridis putusan MA No. 840k/pdt/2005 dalam pertanggung jawaban para pihak berkaitan dengan wansprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah ditinjau dari hukum perjanjian?

## **I.3. Ruang Lingkup Penulisan**

Berdasarkan judul skripsi yang penulis buat diatas, maka penulis akan membahas penelitian ini pada kasus **ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 280K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH.**

## **I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **a. tujuan**

- a) Untuk mengetahui akibat hukum dalam jual beli tanah dalam studi kasus Putusan MA No. 840k/pdt/2005

- b) Untuk mengetahui putusan MA 840k/pdt/2005 dalam pertanggung jawaban para pihak berkaitan dengan wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah ditinjau dari hukum perjanjian

**b. Manfaat**

1) Manfaat teoritis

- a) Sebagai tambahan informasi mengenai tanggung jawab para pihak atas wan prestasi yang dilakukan dalam suatu perjanjian.
- b) Menambah wawasan dibidang ilmu hukum khususnya mengenai wanprestasi atas jual beli tanah.
- c) Sebagai bahan kajian bagi para praktisi maupun akademisi hukum khususnya dan bagi seluruh rakyat umum.

2) **Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dalam penulisan ini, yakni menambah wawasan khususnya bagi penyusun dan para pembaca pada umumnya, sebagai bahan masukan bagi lembaga-lembaga pemerintah dan aparat penegak hukum yang terkait dengan wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli tanah.

**I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

**a. Kerangka teori**

Dalam menganalisis data untuk menjawab permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini akan digunakan beberapa teori. “Kata teoritik atau teoritis atau theoretical berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori<sup>5</sup>.”Oleh Soetandyo Wignjosoebroto, teori dikatakan ”Sebagai suatu konstruksi di alam cita atau ide manusia, dibangun dengan maksud untuk menggambarkan secara reflektif fenomena yang dijumpai di alam pengalaman<sup>6</sup>.”

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, 2001, Penemuan Hukum - Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, h. 156.

<sup>6</sup> Soetandyo Wignyosoebroto, 2006, Hukum-Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya, Eksam dan Huma, Jakarta, h. 179.

Berdasarkan uraian konsep diatas, adapun teori yang dipergunakan untuk membahas permasalahan dalam penulisan ini yaitu:

#### Teori kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.<sup>7</sup> Teori tujuan hukum menurut Radbruch dalam Theo Huijbers adalah Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan<sup>8</sup>

Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. "Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum<sup>9</sup>."

Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, peran Notaris yang independen dan tidak memihak sangat diperlukan dalam membuat perjanjian jual beli untuk dapat tercapainya tujuan hukum yaitu keadilan di dalam perjanjian tersebut, bermanfaat pula bagi pihak pembeli dalam hal pelunasan jual beli hak milik atas tanah kepada pihak penjual serta adanya kepastian hukum agar para pihak terlindungi secara hukum sebagai akibat dari perjanjian jual beli, maka di dalam perjanjian jual beli harus memperhatikan ketiga tujuan hukum menurut skala prioritas agar dikemudian hari

---

<sup>7</sup> H. Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, h. 19

<sup>8</sup> Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, h. 163

<sup>9</sup> Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 19.

tidak menimbulkan keberatan maupun gugatan dari para pihak atas perjanjian jual beli tersebut.

Mengenai perjanjian dalam bahasa Belandanya diistilahkan dengan “overeenkomst dan dalam bahasa Inggris diistilahkan dengan contract diatur dalam Pasal 1313 KUHPerduta”<sup>10</sup>. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerduta adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pendapat lain dikemukakan oleh Schoordijk bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu.<sup>11</sup> Dalam Burgerlijk Wetboek (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menjadi KUHPerduta menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu.<sup>12</sup> Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerduta memiliki beberapa kelemahan, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian salah satunya Handri Raharjo yang menyatakan terdapat kata sepakat antara subjekhukum, dan saling mengikatkan diri sehingga subjek yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai “kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”<sup>13</sup>

b. Kerangka konseptual

- 1) Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

---

<sup>10</sup>12Tan Tong Kie, 2000, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, PT. Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, h. 402.

<sup>11</sup>13Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, h. 68

<sup>12</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek, Cet.28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, h. 323.

<sup>13</sup>Handri Raharjo, 2009, Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h. 42.

Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara.

- 2) Perjanjian adalah peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
- 3) Wanprestasi adalah tidak adanya suatu prestasi dalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.
- 4) Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai wujud kesadaran akan kewajibannya

#### **I.6. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif yang menekankan pada penelitian terhadap berbagai literatur Hukum Pidana dan Perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan Hukum Acara Pidana dan teori-teori pembuktian. Metode penelitian merupakan satu unsur mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan beberapa metode penelitian, antara lain sebagai berikut :

##### **a. Metode Pendekatan**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Secara deduktif penelitian ini dimulai dengan menganalisis data sekunder di bidang hukum, yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Data sekunder di bidang hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

- 1) **Bahan Hukum Primer**  
Yaitu merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat kepada hukum seperti peraturan perundang undangan dan putusan hakim.
- 2) **Bahan Hukum Sekunder**  
Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan skripsi ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer, misalnya tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk makalah atau karya tulis dan buku.
- 3) **Bahan Hukum Tersier**  
Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti, internet, koran, dan media-media lainnya.

## **1. Sistematika Penulisan**

Dalam suatu karya ilmiah maupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan isi dari karya ilmiah ataupun non ilmiah tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan, penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut :

### **BAB I                    PENDAHULUAN**

Dalam bab I terdiri dari uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, maksud dan tujuan penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II                    TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH**

Dalam bab II penulis akan menguraikan pengertian mengenai perjanjian jual beli, jual beli tanah, hak dan kewajiban penjual, hak dan kewajiban pembeli, wanprestasi.

**BAB III KRONOLOGIS KASUS**

Dalam bab III penulis ingin menguraikan mengenai Kronologis Kasus dalam tanggung jawab para pihak atas wanprestasi dalam jual beli tanah .

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH.**

Dalam bab IV penulis akan menganalisis tentang kronologis kasus, pertimbangan hakim, putusan hakim, akibat hukum dalam jual beli tanah dalam putusan MA No. 840k/Pdt/2005, dan analisis yuridis pertanggung jawaban para pihak dalam wanprestasi jual beli tanah pada putusan MA No 840k/pdt/2005.

**BAB V PENUTUP**

Dalam bab V penulis berusaha untuk membuat kesimpulan dari analisis data yang sudah dilakukan, setelah itu akan diberikan saran-saran.