

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Tanah memegang peranan penting dan strategis dalam kehidupan manusia. Tanah diartikan sebagai sumber kehidupan masyarakat. Masyarakat selalu berhubungan dengan tanah karena mereka tinggal di sini, meneruskan keturunannya, dan melakukan aktivitas di tanah tersebut. Selain itu, dari segi ekonomi, tanah merupakan aset yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi karena bersifat permanen dan dapat dimanfaatkan di masa yang akan datang.

Hampir seluruh aktivitas kehidupan manusia baik langsung maupun tidak langsung membutuhkan tanah, bahkan jika seseorang meninggal dunia, tetap membutuhkan tanah untuk pemakaman. Tanah adalah suatu objek benda yang diperjual belikan, benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk, jenis, jumlah maupun harganya dan benda itu memang boleh diperdagangkan.<sup>1</sup>

Dalam kehidupan manusia, tanah tidak dapat dipisahkan sepanjang hidup. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomi tanah telah menciptakan kesenjangan antara mereka yang mempunyai akses dan kendali atas pembangunan tanah melebihi batas wajar dan mereka yang paling membutuhkannya berada dalam kesulitan. Ketimpangan sosial antar manusia

---

<sup>1</sup> Dayat Limbong,. *Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penerbitannya. Jurnal Marcatoria Vol. 10, Nomor 1,2017, hlm.1.*

semakin meningkat. Jika keadaan ini terus berlanjut, tidak menutup kemungkinan akan timbul berbagai perselisihan dan pertikaian di bidang pertanahan.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian atau tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih atau berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan suatu persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Pada proses jual beli ini, penjual dan pembeli harus berpegang teguh pada kesepakatan yang telah mereka sepakati bersama.<sup>2</sup>

Pada hakikatnya manusia merupakan makhluk sosial yang hidup berdampingan dengan orang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan yang mereka perlukan. Hubungan yang dilakukan pasti memiliki akibat, dan hubungan yang memiliki akibat, akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, 2003, hlm. 27.

pihak yang melakukan hubungan. Maka dari itu terciptalah suatu ikatan yang disebut perjanjian.

Perjanjian merupakan dimana seseorang berjanji kepada seorang atau lebih, untuk menepati dan melaksanakan hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati bersama. Orang yang melakukan perjanjian harus siap menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri pada suatu kesepakatan. Pada pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>3</sup> Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dapat disebut dengan wanprestasi.

Wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang ingkar janji, atau tidak menepati hak dan kewajiban yang telah ia sepakati dengan orang lain. Wanprestasi dalam pasal 1243 KUH Perdata berbunyi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.<sup>4</sup>

Seringkali masyarakat melakukan proses jual beli tapi tidak semuanya berhasil, hal ini dikarenakan perjanjian yang tidak sesuai, perjanjian yang dibatalkan dan banyak hal lain yang menyebabkan suatu proses jual beli tidak berhasil. Permasalahan yang menyebabkan suatu proses jual beli kadang timbul

---

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982, hlm 6.

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Perdata*, Pasal 1243.

dari pihak internal penjual seperti, tanah atau bangunan yang belum mempunyai sertifikat, sertifikat tidak atas nama penjual, tanah atau bangunan masih dalam sengketa yang belum terselesaikan, dan banyak lagi. Keadaan ini yang dapat menyebabkan tidak tercapainya prestasi kepada pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli tanah atau bangunan tersebut.<sup>5</sup> Wanprestasi ini sangat merugikan orang lain dan karena mengakibatkan kerugian bagi orang lain, maka muncul akibat hukum dari perbuatan tersebut.

Salah satu Putusan perkara Perdata wanprestasi yang akan penulis bahas adalah putusan No 5/Pdt.G.S/2024/ PN Rap . antara Penggugat Sahat Marpaung dan pihak tergugat Akhmat Saipul Sirait . Pada awal bulan agustus 2023 kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dengan harga Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah). Kedua belah pihak sepakat bahwa pembayaran dilakukan dengan panjar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), dan sisa nya Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dibayarkan paling lama Sembilan bulan setelah uang panjar dibayarkan. Tujuan tergugat melakukan pembelian tanah ini untuk membuat kavlingan dengan berbagai ukuran. Pada tanggal 29 agustus 2023 tergugat menyetorkan uang sebesar Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) sebagai tanda jadi dan sisanya sebesar Rp. 85.000.000.- (delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan paling lama tanggal 15 September 2023, hal tersebut sesuai dengan isi kwitansi yang ditandatangani oleh penggugat dan Tergugat serta para saksi. Pada tanggal 15 Septemeber 2023 tergugat hanya membayar uang sebesar Rp. 35.000.000,-(tiga

---

<sup>5</sup> <https://www.HukumOnline.Com>, Diakses Tanggal 28 Maret 2023 Pukul 18:37 Wib.

puluh lima juta rupiah) dimana hal tersebut tidak sesuai dengan yang disepakati. Karena penggugat masih memiliki niat baik, penggugat memberikan waktu kepada tergugat untuk melakukan kewajibannya. Hingga tanggal 20 Desember 2023 sesuai dengan tenggang waktu yang diberikan penggugat untuk melakukan kewajibannya, total uang yang dibayarkan oleh tergugat hanya sebesar Rp.75.000.000.-(tujuh puluh lima juta rupiah) hal tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Bahwa tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan perjanjian yang telah dibuat oleh penggugat dan tergugat.

Berdasarkan uraian yang dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk melakukan analisa hukum terhadap kasus wanprestasi yang terjadi pada kegiatan jual-beli tanah. Maka dari itu, penulis memilih judul “**Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP)**”.

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Bedasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang diajukan penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Apa saja bentuk-bentuk wanprestasi yang timbul dalam perjanjian jual-beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam memutuskan perkara perdata nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP ?

### **1.3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Dengan adanya penulisan karya tulis ini, penulis berharap pembaca dapat memperdalam pengetahuan dan wawasan tentang wanprestasi. Tujuan penulisan penelitian ini untuk mengetahui tentang :

1. Bentuk-bentuk wanprestasi yang timbul dari perjanjian jual beli tanah
2. Pertimbangan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat mengenai perkara perdata nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP

#### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilaksanakan harus memiliki manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat penelitian ini :

1. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai kajian hukum tentang proses penyelesaian kasus wanprestasi, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Labuhan Batu

2. Secara Praktis

Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan pemahaman dan menambah wawasan bagi pihak penjual maupun pembeli mengenai wanprestasi dalam jual beli tanah.

## **1.4 SISTEMATIKA PENULISAN**

Dalam menyusun karya tulis ilmiah ini, agar dalam pembahasan terfokus pada pokok permasalahan dan tidak melebar ke masalah yang lain, maka penulis membuat sistematika penulisan karya tulis ilmiah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis membahas tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penulisan, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai landasan-landasan yang digunakan penulis untuk melakukan penelitian dan memecahkan rumusan masalah yang diajukan oleh penulis. Dalam bab ini terdapat kajian teoritis mengenai teori-teori utama yang digunakan selama penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi metode penelitian yang meliputi waktu dan lokasi penelitian, jenis dan pendekatan, objek dan subjek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, pengabsahan data, analisis data, sistematika penulisan dan kendala penelitian. Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisa kepustakaan (data sekunder).

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menguraikan secara terperinci mengenai tahapan-tahapan yang dilalui untuk mencapai tujuan melalui proses yuridis normatif (pengambilan data melalui buku, putusan pengadilan, undang-undang, jurnal, karya ilmiah).

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi penutup, yang berisi kesimpulan dan saran.