

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis, sehingga semakin sulit pihak-pihak tertentu untuk memperoleh tanah.

Seperti halnya perjanjian jual beli tanah kaplingan secara angsuran antara pemilik tanah dengan tumenggung di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak selaku pembeli, dan perjanjian jual beli tanah antara Tumenggung dengan pemilik tanah dibuat secara tertulis yang disepakati diantara kedua belah pihak, dimana di dalam perjanjian jual beli tanah tersebut disepakati mengenai harga jual tanah yang bervariasi sesuai dengan ukuran tanahnya yakni yang paling murah seharga Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk ukuran tanah panjang 20 m, lebar 15 m, yang paling mahal tanah dengan ukuran panjang 20 m dengan lebar 20 m dengan harga yang disepakati harganya Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). tanah yang diperjual belikan tersebut ada yang sudah memiliki sertifikat namun sebagian besar belum memiliki sertifikat dan hanya dibuktikan Surat Keterangan Pemilikan tanah.

Adapun sistem jual beli yang disepakati antara tumenggung selaku pembeli tanah dan pemilik tanah selaku pihak penjual tanah adalah dilakukan secara angsuran dengan pembayaran panjar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya dibayar secara angsuran selama 10 (sepuluh) bulan atau 10 (sepuluh) kali pembayaran, dan besarnya pembayaran angsuran disepakati dengan cara harga tanah dikurangi dengan uang panjar dan dibagi 10 (sepuluh) kali pembayaran, apabila harga tanah yang disepakati sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan uang panjar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), maka uang angsuran harga tanah yang harus dibayar oleh tumenggung selaku pihak pembeli tanah adalah sebesar $(15.000.000 - Rp.5.000.000) : 10 = Rp.1.000.000,-$ (satu juta rupiah) setiap bulannya, dan waktu pembayaran angsuran disepakati paling lama setiap tanggal 10 setiap bulannya.

Dengan disepakati perjanjian jual beli tanah tersebut, maka kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, sudah semestinya untuk memenuhi kewajiban masing-masing secara timbal balik, di mana pihak Kedua menyerahkan tanah untuk dapat dipergunakan sesuai dengan keperluan pihak pertama, dan pihak kedua berkewajiban membayar uang angsuran harga tanah setiap bulannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya lebih jauh dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul :
**“WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH KAPLINGAN
SECARA ANGSURAN ANTARA TUMENGGUNG DENGAN**

PEMILIK TANAH DI DESA PAK MAYAM KECAMATAN NGABANG KABUPATEN LANDAK”.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian-uraian dalam latar belakang penelitian di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut:

“Faktor Apakah Yang Menyebabkan Tumenggung Wanprestasi Dalam Membayar Angsuran Harga Tanah Kepada Pihak Penjual Di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak ?”.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendapatkan informasi dan data dalam perjanjian jual beli antara tumenggung selaku pembeli kepada pemilik tanah selaku penjual tanah di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak.
2. Untuk mengungkapkan faktor yang menyebabkan pihak tumenggung tidak memenuhi kewajiban dalam membayar uang angsuran harga tanah kepada pihak penjual.
3. Untuk mengungkapkan akibat hukum pihak tumenggung tidak memenuhi kewajibannya membayar uang angsuran harga tanah kepada pihak penjual.

4. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan pihak penjual tanah terhadap tumenggung yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang angsuran harga tanah kepada pihak penjual.

D. Kerangka Pemikiran

1. Tinjauan Pustaka

Untuk adanya hubungan hukum antara pihak Tumenggung dengan pihak pemilik (penjual tanah), kedua belah pihak mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, sebagaimana yang dimaksud Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan : **“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”**.¹

Demikian pula dalam perjanjian jual beli antara Tumenggung dengan pihak pemilik (penjual tanah) karena adanya perjanjian dari kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi hak dan kewajibannya.

R. Subekti, mengemukakan pengertian perikatan sebagai berikut : **“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”**²

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian merupakan kehendak dari para pihak atas dasar kesepakatan dan tidak ada unsur pemaksaan dari pihak

¹ R.Subekti, dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hal. 282.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 2008, hal. 1.

yang lainnya, sehingga perjanjian yang dibuat merupakan kehendak yang bebas, karena pada prinsipnya setiap orang adalah bebas untuk menentukan kehendaknya sendiri dalam membuat suatu perjanjian, seperti misalnya dalam perjanjian jual beli tanah antara pihak Tumenggung dengan pihak pemilik (penjual tanah) di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak.

Perjanjian yang dilakukan antara pemilik (penjual tanah) dengan Tumenggung harus memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**
- b. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
- c. **Suatu hal tertentu;**
- d. **Suatu sebab yang halal.³**

Setelah perjanjian jual beli tanah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut sah berlaku antara pihak pemilik (penjual tanah) dengan pihak Tumenggung sebagai mana yang telah ditentukan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

1. **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**
2. **Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.**
3. **Perjanjian-perjanjian harus dibuat dengan itikad baik.⁴**

Dengan demikian, maka bila mana perjanjian telah dibuat secara sah maka menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dan kedua belah pihak

³ *I b i d*, hal. 304.

⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 4

berkewajiban melaksanakan dan mentaati perjanjian yang telah disepakati bersama, karena hal tersebut berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat para pihak.

Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh R.Subekti, yang menyatakan :

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuk, perjanjian itu berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.⁵

Dari pendapat tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa antara dua orang yang saling mengikatkan diri antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya untuk melaksanakan suatu kesepakatan, yang pada akhirnya pihak yang satu menuntut prestasi pihak yang lain begitu juga sebaliknya. Kesepakatan tersebut dapat dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa : **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 diperjanjikan.⁶**

⁵ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 2008, hal. 1.

⁶ R.Subekti, dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hal. 327.

Dari isi pasal tersebut di atas, yang menjadi syarat utama perjanjian jual beli adalah mengenai barang dan harga, maka jual beli sudah dapat dilakukan. Karena para pihak telah mengikatkan diri dalam perjanjian, maka timbul hak dan kewajiban untuk melakukan prestasi. Terlaksananya jual beli dengan baik tergantung dari itikad baik dari si penjual dan Tumenggung. Berdasarkan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata si penjual mempunyai dua kewajiban utama, yakni :

- a. **Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;**
- b. **Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.**⁷

Dalam hubungan dengan perjanjian jual beli tanah antara temenggung selaku pembeli tanah dengan pihak penjual tanah dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah ditentukan bahwa : **Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat membuat perjanjian jual beli tanah secara angsuran, dengan pembayaran uang muka sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya dibayar secara angsuran selama 10 (sepuluh) bulan atau 10 (sepuluh) kali pembayaran.**⁸

Kewajiban pihak penjual tanah adalah menyerahkan tanah kepada pihak Tumenggung untuk dapat dipergunakan sesuai dengan keperluan pihak pembeli, sebagaimana ditentukan dalam Surat Perjanjian Jual beli Tanah Pasal 3, bahwa :

⁷ *I b i d*, hal. 330.

⁸ *Surat Perjanjian Jual Beli Tanah*

1. **Pihak Kedua (penjual) segera menyerahkan tanah seluas (yang diperjanjikan) kepada Pihak Pertama (pembeli) setelah pembayaran panjar dilakukan oleh pihak Pertama, dan Pihak Pertama seketika itu juga menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan Pihak Pertama.**
2. **Besarnya uang panjar dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Surat Perjanjian ini.⁹**

Dengan demikian dalam perjanjian jual beli tanah telah disepakati bahwa pihak penjual menyerahkan tanah untuk dapat dipergunakan pihak pembeli setelah dilakukan pembayaran uang panjar oleh pihak pembeli, adapun besar uang panjar adalah sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), dan sisanya dibayar secara angsuran selama 10 (sepuluh) bulan atau 10 (sepuluh) kali pembayaran.

Lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) Surat Perjanjian ditentukan bahwa :

Pembayaran uang angsuran harga tanah wajib dilakukan Pihak Pertama pada tanggal 10 setiap bulannya kepada Pihak Kedua sebesar harga tanah setelah dikurangi panjar dibagi 10 (sepuluh), Kalau harga disepakati Rp.15.000.000,- (lima belas juta), dikurangi Panjar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupioah), sisanya Rp.10.000.000,- dibagi 10, maka angsuran setiap bulannya sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah).¹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dapat dinyatakan bahwa, besarnya angsuran setiap bulannya ditetapkan harga tanah yang disepakati dikurangi dengan uang panjar dibagi 10 kali pembayar, maka apabila harga jual tanah sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta), dikurangi Panjar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupioah), sisanya

⁹ *I b i d.*

¹⁰ *I b i d.*

Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibagi 10 hingga besarnya angsuran setiap bulannya sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah).

Sedangkan waktu pembayarannya uang angsuran harga ditentukan wajib dibayar oleh pihak temanggung setiap tanggal 10 setiap bulannya.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, yakni jika Temanggung selaku pembeli tanah tidak membayar uang angsuran harga tanah sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian yakni setiap tanggal 10 setiap bulannya, hal ini dapat dinyatakan pihak temanggung telah melakukan wanprestasi.

R. Subekti, menyatakan beberapa bentuk dari wanprestasi, yakni :

- 1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;**
- 2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;**
- 3. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;**
- 4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹**

Sejalan dengan pendapat yang telah dikemukakan, bahwa pihak pemilik (penjual tanah) tanah telah wanprestasi yakni melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.

Akibat kelalaian pihak temanggung selaku pembeil tanah dalam hal pembayaran uang angsuran harga tanah, yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik tanah, dan oleh karenanya pihak tumenggung selaku pembeli tanah dapat diancam dengan beberapa sanksi, antara lain :

- 1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;**

¹¹ R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 45.

2. **Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;**
3. **Peralihan resiko;**
4. **Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan sidang hakim.¹²**

Dengan demikian maksudnya bahwa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi sudah tentu pihak yang lainnya akan merasa dirugikan, termasuklah pemilik tanah yang apabila pihak tumenggung melakukan wanprestasi atau ingkar janji maka pihak tumenggung dapat dikenakan salah satu sanksi sebagaimana yang disebutkan di atas, seperti membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditur, membatalkan perjanjian itu sendiri atau mengalihkan resiko jika memang perjanjian tersebut dipertanggungjawabkan dan/atau membayar biaya perkara, kalau memang permasalahan ini sampai diperkarakan di Pengadilan.

2. Kerangka Konsep

Perjanjian jual beli tanah kaplingan merupakan perjanjian timbal balik yang mewajibkan kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut untuk memenuhi hak dan kewajibannya secara timbal balik, dimana kewajiban pihak tumenggung selaku pembeli merupakan hak bagi pihak pemilik tanah, demikian sebaliknya hak bagi tumenggung merupakan kewajiban pihak pemilik tanah.

Jual beli tanah yang dilakukan tumenggung ide awal ada pada pihak tumenggung, dan sebelumnya pemilik tanah tidak mempunyai keinginan

¹² R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 2008, hal. 45.

untuk menjual tanahnya, tetapi melalui musyawarah pihak temunggun meminta kepada pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan cara jual beli.

Kesepakatan adalah sesuatu yang disetujui oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, demikian pula tercapainya kesepakatan antara Temunggun dengan pemilik tanah yakni menyangkut mengenai harga tanah, sistem perjanjian jual beli tanah, serta tata cara pembayarannya.

Disepakati bahwa sistem jual beli dilakukan secara angsuran, yakni 10 kali pembayaran atau selama sepuluh bulan, dan besar uang angsuran perbulannya ditentukan setelah pengurangan harga jual tanah dikurangi jumlah panjar yang dibayar dan dibagi 10, dan waktu pembayaran uang angsuran harga tanah disepakati dilakukan setiap tanggal 10 setiap bulan.

Namun kenyataannya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah pihak temunggun hingga berbulan-bulan tidak membayar uang angsuran harga tanah yang telah disepakati untuk dibayar setiap tanggal 10 setiap bulannya.

Pihak tumenggun telah diberikan peringkatan sekaligus merupakan tagihan pemilik tanah agar tumenggun segera memenuhi kewajibannya membayar uang angsuran harga tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tanah, namun pihak tumenggun tetap tidak memenuhi kewajibannya membayar uang angsuran harga tanah sehingga pihak pemilik tanah mengalami kerugian, dan perbuatan pihak tumenggun ini dapat dikatagorikan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, dan

setiap pihak yang wanprestasi dalam perjanjian dikenakan sanksi atau akibat hukum sebagai pihak yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

E. Hipotesis

Bertitik tolak dari masalah dan uraian yang dikemukakan di atas, maka penulis dapat mengajukan hipotesis, yang merupakan jawaban sementara, yang akan dibuktikan kebenarannya nanti dalam penelitian, hipotesis tersebut adalah : **“Bahwa Faktor Yang Menyebabkan Tumenggung Wanprestasi Dalam Membayar Angsuran Harga Tanah Kepada Pihak Penjual Di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak adalah Karena Kelalaian Pihak Tumenggung”**.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode empiris dengan pendekatan Deskriptif Analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara menggambarkan keadaan yang sebenarnya sebagaimana yang terjadi pada saat penelitian ini dilakukan, kemudian menganalisisnya sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan sehubungan dengan masalah yang diteliti.

1. Bentuk Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari literatur-literatur, tulisan-tulisan, pendapat-pendapat para sarjana, dokumen-

dokumen, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan untuk mendapatkan dan mengumpulkan data serta mengamati permasalahan dalam penelitian ini, yakni pihak ppihak tumenggung selaku pihak pembeli kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak.

2. Teknik Dan Alat Pengumpul Data

a. Teknik Komunikasi Langsung

Yaitu dengan mengadakan kontak secara langsung dengan sumber data yakni pihak Tumenggung selaku pihak pembeli kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, dengan menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara (interview).

b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung

Yaitu dengan mengadakan kontak secara tidak langsung dengan sumber data, yakni para pemilik tanah di area pembebasan tanah, dengan alat pengumpul data yakni dengan angket (Kuesioner) dengan pertanyaan yang berstruktur dan tertutup yang disesuaikan dengan masalah penelitian.

3. Populasi Dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh objek yang akan diteliti sebagai sumber data, sebagaimana yang dikemukakan oleh Roni Hanitijo Soemitro, :

Populasi atau univers adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁸

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tumenggung di desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, selaku pihak pembeli tanah kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak.
2. Pemilik tanah di desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak selaku pihak penjual tanah kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak dari Januari 2013 sampai Desember 2014 sebanyak 10 (sepuluh) orang.

b. Sampel

Sampel adalah merupakan bagian dari populasi yang menjadi sumber data yang ada dalam penelitian ini. Sedangkan mengenai beberapa besarnya jumlah sampel yang diambil dari Populasi, penulis menentukan sampel total yakni mengambil seluruh jumlah

⁸ Roni Hanitijo Soemitro., *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hal. 144.

yang terdapat pada populasi tanpa menarik sampel, hal ini dilakukan dikarenakan jumlah populasi yang kecil.

Mengenai jumlah sampel yang diambil untuk penelitian ini didasarkan pada pendapat Masri Singarimbun, dan Sofyan Effendi, yang mengatakan bahwa : **“Dalam Penelitian yang populasinya kecil, maka dipergunakan sampel total”**.¹³

Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis dapat menentukan jumlah sample dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Tumenggung di desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, selaku pihak pembeli tanah kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak.
2. Pemilik tanah di desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak selaku pihak penjual tanah kaplingan di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak dari Januari 2013 sampai Desember 2014 sebanyak 10 (sepuluh) orang.

¹³ Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 2001, hal. 125.