

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Adanya peningkatan kebutuhan tanah bagi manusia untuk melakukan kebutuhan yang sangat beragam tersebut, maka diperlukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuannya serta memperhatikan lingkungan. Untuk itu perlu diperlukan suatu perencanaan penatagunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran pemetaan dan pendaftaran

tanah.<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 65 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007, hal 47.

Penelitian ini akan mengkaji masalah wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah. Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Dalam praktiknya, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk (form) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul tentang "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pelepasan Hak

Atas Tanah (Studi Kasus No. 174/Pdt.G/2009/PN.Mdn)".

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Identifikasi sehubungan dengan pembahasan skripsi ini adalah:

1. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.
2. Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.

## **1.3. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan maka penelitian ini dibatasi pada bidang penelitian tentang wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah dengan meneliti Putusan Pada Pengadilan Negeri Medan Kasus No. 174/Pdt.G/2009/PN.Mdn.

## **1.4. Perumusan Masalah**

Adapun permasalahan dalam pelaksanaan penelitian skripsi ini adalah:

1. Bagaimana faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah?

## **1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.

Adapun manfaat penelitian dan penulisan skripsi yang akan penulis lakukan adalah :

1. Sebagai suatu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dalam program strata satu (S-1) Program studi Hukum Keperdataan.
2. Penulis juga berkeinginan untuk menyumbangkan sedikit pengetahuan kepada almamater penulis terutama tentang akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.
3. Kepada masyarakat luas penulis juga berharap agar tulisan ini dapat berguna terutama agar masyarakat mengetahui akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah.