

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut di atas, maka bidang agraria perlu adanya suatu rencana (*Planning*) mengenai peruntukan penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup Rakyat dan Negara. Rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya rencana itu, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat.

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹ Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Kebutuhan penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh negara dan warga masyarakat bertambah sesuai pertumbuhan jumlah keluarga atau penduduk secara umum, efisiensi produk primer, sekunder, dan tersier, transportasi, dan perencanaan pengembangan sarana dan prasarana umum, serta perubahan substansi nilai kebutuhan. Dengan demikian, Tujuan dari penguasaan oleh Negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Negara di sini tidak lagi sebagai pemilik (*eigenaar*), tetapi sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, yang pada tingkat tertinggi diberi wewenang; mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara Agraris (Negara Pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Salah satu untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdota 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.”²

Cara memperoleh tanah ini ialah prosedur yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan yang legal antara subyek tertentu dengan tanah tertentu. Dalam garis besarnya secara khusus, cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:

1. Permohonan hak atas tanah,
2. Peralihan hak atas tanah,
3. Pelepasan hak,
4. Pencabutan hak.

Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah dan diterbitkannya sertifikat tanah, diperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya. Administrasi pendaftaran tanah yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum. Oleh karena itu, pemindahan hak tidak hanya diketahui dan mengikat para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum serta ahli warisnya saja, tetapi pihak ketigapun dapat dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.

Pemilikan Tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat Adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah ini diakui oleh hukum Adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan

² Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat Adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan yang bergiliran. Sistem pemilikan individual kemudian mulai dikenal di dalam sistem pemilikan komunal.

Salah satu jalan yang ditempuh oleh pemilikan tanah yaitu membentuk suatu sistem yang bergerak dalam penyelesaian sengketa tanah, dalam waktu tertentu dapat memberikan keringanan bagi setiap orang yang mengalami suatu masalah terhadap tanah yang timbul akibat wanprestasi.

Pengertian sistem penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara penyelesaian sengketa terhadap tanah, yaitu:

1. Penyelesaian dengan badan peradilan, diajukan ke pengadilan umum, secara perdata maupun pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara ilegal yang di mungkinkan oleh UU No 51/PRP/1960 Tentang Larangan Pemakaian tanah tanpa seizin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara.
2. Melalui Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution*).

Arbitrase Alternatif Penyelesaian Sengketa diluar pengadilan yang dapat dipilih adalah mediasi.³ Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi, mempunyai ciri: waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara interpersi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.

³ Maria S.W. Sumardjono.dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan)*. Jakarta : Kompas, hlm. 7

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat maupun karena perbuatan melawan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Ketentuan-ketentuan mengenai peralihan hak tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian warisan dari masing-masing ahli waris dan bagaimana cara pembagian warisan, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.⁴ Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

Selain karena pewarisan, peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi karena pemindahan hak. Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Cara ini dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.⁵

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm.329

⁵ Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria (Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.69.

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Tanah-tanah hak yang dapat dipindahkan adalah :

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Hak Pakai yang primer).

Di dalam Negara Indonesia, sengketa atas tanah merupakan suatu momok yang tidak asing lagi, karena hampir seluruh kebutuhan hidup masyarakat hanya bergantung pada tanah, oleh karena itu sengketa atau permasalahan atas tanah selalu ada. Permasalahan atau sengketa atas tanah yang terjadi sangat bervariasi mulai sengketa yang berkaitan dengan sertifikat, sengketa kepemilikan atas tanah, juga sampai pada pendudukan tanah tanpa hak atau melawan hukum oleh salah satu pihak. Sengketa-sengketa tersebut di atas selalu mewarnai sistem peradilan dan juga lembaga peradilan di Indonesia.

Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap Hak Publik dan Hak Perorangan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dalam proses peralihan haknya.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang merupakan peraturan Bidang Pertanahan, memang mengandung 2 (dua) dimensi, yaitu :

1. Hak Publik yang merupakan kewenangan negara berupa hak "menguasai" dari negara, hal ini terkait dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dan
2. Hak Perorangan berupa hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain.⁶

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dan kepala kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Juga penguasaan tanah secara adat adalah sah apabila belum ada peraturan khusus mengenai hak milik atas tanah dan terhadap tanah itu dapat disamakan dengan hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA.

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan memenuhi persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.⁷

Dalam jual beli ada dua subyek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain

⁶ Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

⁷ Mhd Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), hlm.27.

merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).⁸

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan dan penyerahan hak lainnya dengan ganti rugi tanah, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat.⁹

Perbuatan tersebut di atas jelas sangatlah merugikan pihak sebagai pemilik sebenarnya, dan perbuatan tersebut haruslah dipertanggungjawabkan baik secara perdata yaitu dengan membayar ganti rugi maupun pidana. Oleh karena itu perbuatan penguasaan tanah tanpa hak tersebut haruslah dipertanggungjawabkan dengan cara membayar ganti rugi.

Adanya suatu wanprestasi dalam perjanjian mengenai tanah dapat menimbulkan sengketa tanah sehingga para pihak yang bersengketa harus dapat menyelesaikannya sehingga diperlukannya suatu sistem yang mana sistem tersebut dapat menyelesaikan sengketa tersebut maka pemerintah mengundang peraturan terhadap sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu UU No 30 tahun 1999.¹⁰

⁸ Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata* (Medan, Fak.Hukum USU)

⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 1982), hlm.117.

¹⁰ UU No 30 tahun 1999, sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Perpres Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Struktur Organisasi BPN dibentuk satu kedeputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 dan dalam menjalankan tugas tersebut BPN melakukan upaya antara lain melalui mediasi setelah berlakunya Perpres Nomor 10 Tahun 2006.¹¹

Pada era baru yang dikatakan sebagai zaman reformasi layaknya saat ini banyak sekali perubahan-perubahan yang terjadi, dalam arti perkembangan di masyarakat yang semakin lama semakin maju, perubahan-perubahan di atas baik itu di bidang sosial, ekonomi, budaya, dan politik serta hukum khususnya dalam bidang investasi. Imbas dari adanya perkembangan dalam bidang hukum berdampak pula pada makin meningkatnya kesadaran hukum dimasyarakat dalam berinteraksi antar sesama.

Kesadaran inilah yang melahirkan adanya suatu proses hukum yang dilakukan oleh masyarakat jika terjadi sengketa dengan menggunakan mediasi untuk menyelesaikan permasalahan agar dapat mencapai suatu kesepakatan yang menguntungkan bagi kedua belah pihak dengan melalui jalur perundingan. Dalam perkembangannya penyelesaian sengketa kemudian digunakan istilah *Dispute Resolution* (DR) atau Mekanisme Penyelesaian Sengketa (MPS) pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang tata cara penyelesaian sengketa melalui ADR yakni sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat

¹¹ Maria S.W. Sumardjono.dkk, *Op.Cit*, hlm. 7

melalui prosedur yang disepakati para pihak dengan penyelesaian diluar pengadilan salah satunya dengan cara mediasi.

Hubungan hukum antara negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh negara. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat dan hubungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah dan ketiga hak tersebut menjalin secara harmonis dan seimbang sehingga sama kedudukan dan kekuatannya dan tidak saling merugikan.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹²

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena :

1. Pewarisan.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan oleh Hukum Tanah. Menurut Boedi Harsono,

¹² Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta : Prenada Media, 2006), hlm.82

ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit :

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadisuatu hubungan yang konkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam pemberian nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.¹³

Suatu hubungan hukum konkrit dimaksudkan sebutan “Hak”. Jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Peralihan hak atas tanah dalam hal pewarisan terjadi, karena hukum tidak ada perbuatan hukum, hal ini berbeda dengan pemindahan hak. Peristiwa-peristiwa hukum seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hukum hak atas tanah yang dipunyainya kepada ahli warisnya.

2. Pemindahan Hak.

Pemindahan hak berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Menurut Boedi Harsono, menyebutkan bahwa pemindahan hak terjadi karena :

- a. Jual-beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah

¹³ Boedi Harsono, Hukum Tanah Nasional, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta, Jakarta, 2001, hlm. 5.

- d. Pemberian menurut hukum adat.
- e. Pemasukan dalam perusahaan
- f. Hibah wasiat¹⁴

Untuk dapat memindahkan hak atas tanah harus diwujudkan dengan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian dengan akta PPAT.

Dalam Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyatakan :

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
3. Pelepasan Hak.

Pelepasan hak menurut Pasal 1948 KUHPerdara dapat secara diucapkan terus terang atau secara diam-diam, bahwa orang itu betul-betul bermaksud untuk melepaskan haknya.¹⁵

¹⁴ Boedi Harsono, *Op cit*, hlm.333.

Menurut rumusan Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal dinyatakan bahwa Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Jika yang memerlukan tanah badan swasta, kesepakatan tersebut dan perbuatan pelepasan haknya sebaiknya dituangkan dalam bentuk akta Notaris.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah, sebaiknya diadakan perjanjian yang berisi kesediaan pemegang hak untuk menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah, dimaksud dengan menerima ganti kerugian. Jika hal ini telah dilakukan, maka dengan demikian pemegang hak telah bersedia menyerahkan tanah hak miliknya yang mengakibatkan tanah tersebut jatuh pada negara sebagai dimaksud Pasal 27 huruf (a) Undang-undang Pokok Agraria.

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini menarik mengambil judul tentang **“Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Tanah (Studi Kasus Putusan No.43/Pdt.G/2011/PN.Mdn)”**.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Penerbit PT.Internusa, Jakarta, 2013, hlm.112

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah adalah hal yang merupakan tolak ukur munculnya permasalahan utama. Oleh sebab itu sifat suatu identifikasi masalah pada dasarnya bersifat umum. Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bentuk pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah.
2. Pertanggungjawaban hukum oleh hakim oleh penggugat dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah.
3. Pokok-pokok perkara terjadinya wanprestasi dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah.

1.3. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam akta pemindahan tanah dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah.
2. Pembahasan akan dilakukan terhadap pertanggungjawaban hukum terhadap wanprestasi dalam akta pemindahan tanah dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk memudahkan dalam mencapai tujuan dalam pembahasan skripsi ini, maka harus terlebih dahulu dibuat masalah-masalah pokok yang sesuai dengan judul yang diajukan, karena inilah yang menjadi dasar penulis untuk melakukan pembahasan selanjutnya. Yang menjadi masalah-masalah pokok di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap Wanprestasi Dalam Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Tanah terkait dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2011/PN.Mdn?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum terhadap Wanprestasi Dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Tanah terkait dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2011/PN.Mdn?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah terkait dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2011/PN.Mdn.
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum terhadap hakim dalam terjadinya wanprestasi dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi tanah terkait dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2011/PN.Mdn.

b. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat penelitian secara teoritis

Yaitu memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dalam perkembangan Hukum Wanprestasi, akta pemindahan dan penyerahan hak pada umumnya dan khususnya wanprestasi dalam ganti rugi tanah.

2. Manfaat penelitian secara praktis

Diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.

