

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak terlepas dari adanya bantuan dan kerjasama. Dalam konteks tersebut, seringkali terdapat perjanjian untuk pelaksanaan pekerjaan berdasarkan kesepakatan sebelumnya untuk mencapai prestasi tertentu, terutama dalam transaksi jual-beli. Perjanjian jual-beli yang sah tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak saja. Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan jika ada persetujuan dari kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.¹

Dalam suatu hubungan hukum, termasuk transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari adanya perjanjian atau perikatan di mana para pihak saling sepakat untuk mengikatkan diri dengan pihak lainnya. Perjanjian tersebut berisi kesepakatan untuk melakukan penyerahan kebendaan, seperti tanah, oleh satu pihak, sementara pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah disepakati sebelumnya. Sebagaimana perjanjian terkandung dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”²

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum*, edisi Revisi (Yogyakarta: UII Press 2000)

² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1313

Kemudian mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang dinyatakan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;*
3. *Suatu hal tertentu; dan*
4. *Suatu sebab yang halal.*³

Dengan adanya transaksi jual beli, terjadi perpindahan hak atau alih hak atas tanah yang menjadi objek transaksi tersebut. Peralihan hak milik atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan*

³ Indonesia , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320

dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”⁴

Di sisi lain, terdapat banyak kejadian di sekitar kita di mana salah satu pihak tidak terikat dengan perjanjian jual-beli. Dengan kata lain, tidak ada hubungan kontraktual antara para pihak, namun ada pihak-pihak yang dirugikan secara hukum akibat suatu peristiwa atau kejadian dalam transaksi jual-beli yang telah disepakati. Dalam hal ini, permasalahan yang muncul adalah bagaimana akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian jual-beli serta bagaimana penyelesaian sengketa akibat wanprestasi tersebut.

Wanprestasi atau ingkar janji adalah salah satu sengketa perdata dimana unsurnya terdapat suatu perjanjian yang sah, ingkar janji serta somasi.⁵ Wanprestasi merupakan kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Sedangkan prestasi yaitu suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain, yang dimana penjual menuntut prestasi kepada Pembeli.⁶ Berdasarkan **Pasal 1234 KUH Perdata**, prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Seperti yang sudah disebutkan, kegagalan dalam memenuhi prestasi disebut wanprestasi. Wanprestasi sebagaimana

⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59) Pasal 37 ayat 1.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2012

⁶ R. Subekti, op.cit,hlm.59

diterangkan **Pasal 1238 KUH Perdata** adalah kondisi di mana Pembeli/Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan Pembeli/Debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan.⁷

Namun, yang terjadi di lapangan tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian jual-beli. Oleh karena itu, Penulis merasa perlu mengkaji lebih lanjut kasus yang terjadi di Desa Nguwok, Kecamatan Modo, Kabupaten Lamongan, antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli. Kajian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi masyarakat Desa Nguwok, mengingat mayoritas penduduk desa tersebut bekerja sebagai petani dan buruh tani. Dengan demikian, kasus perjanjian jual-beli sawah atau tanah sangat lazim terjadi di Desa Nguwok, Kecamatan Modo, Kabupaten Lamongan.

Berdasarkan penjabaran diatas, penulis tertarik membahas secara ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“EFEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI DI DESA NGUWOK KECAMATAN MODO KABUPATEN LAMONGAN)”**

⁷ A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, berikut diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual-beli tanah secara mediasi di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana efektivitas mediasi sebagai upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual-beli tanah di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berlandaskan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual-beli tanah secara mediasi di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan.
2. Untuk mengetahui efektivitas mediasi sebagai upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual-beli tanah di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Dalam penulisan hukum ini ada 2 (dua) manfaat penelitian antara lain manfaat teoritis dan manfaat praktis:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Sebagai bahan pengembangan dalam ilmu hukum dibidang perdata

- 2) Memberikan kontribusi kepada masyarakat tentang pentingnya penyelesaian wanprestasi dalam transaksi jual-beli tanah melalui mediasi, serta memberikan informasi kepada para pihak yang terlibat.
- 3) Sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya dan dikembangkan sesuai perkembangan zaman nantinya.

b. Manfaat Praktis

Terciptanya penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan pandangan kepada masyarakat dalam penyelesaian wanprestasi jual beli tanah.

E. KEGUNAAN PENELITIAN

a. Bagi Penulis

Sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan memperoleh gelar S1 (Strata Satu) serta hasil penelitian ini diharapkan penulis dapat meningkatkan wawasan mengenai hukum terhadap upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah secara mediasi.

b. Bagi Pembaca

Untuk memberikan kesadaran dan kearifan tentang upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah secara mediasi. Serta memberikan wawasan kepada masyarakat berupa sumbangan pikiran yang berkaitan dengan praktik jual beli secara mediasi.

F. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian terdahulu merupakan kegiatan membandingkan penelitian yang sedang dilakukan oleh penulis dengan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk menemukan persamaan dan perbedaan antara hasil penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya, sehingga penulis dapat mengidentifikasi kekurangan dan kelebihan yang terdapat dalam hasil penelitian yang sedang dilaksanakan.

Untuk menghindari terjadinya duplikasi dalam penelitian, maka pengkajian terhadap karya-karya yang telah ada terdapat penelitian yang memiliki kesamaan inti pembahasan dengan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu:

1. Skripsi yang berjudul “Upaya Penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur”. Penelitian yang dilakukan oleh Norhalisah (2021), Universitas Agama Islam Negeri Palangkaraya.⁸

Berikut beberapa penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini antara lain:

⁸ Norhalisah, Upaya Penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur, (Skripsi, Universitas Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2021).

No	Persamaan	Perbedaan
1.	Kesamaan dalam kedua penelitian ini yaitu keduanya tentang upaya penyelesaian wanprestasi.	Skripsi Norhalisah, berfokus penelitian pada upaya penyelesaian wanprestasi dalam praktik jual beli rotan (benda bergerak) secara Lisan, sedangkan penelitian ini berfokus pada upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah (benda tidak bergerak) secara mediasi.
2.	Penelitian menggunakan jenis penelitian secara langsung atau yuridis empiris	Dalam segi objek penelitian skripsi Norhalisah di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito

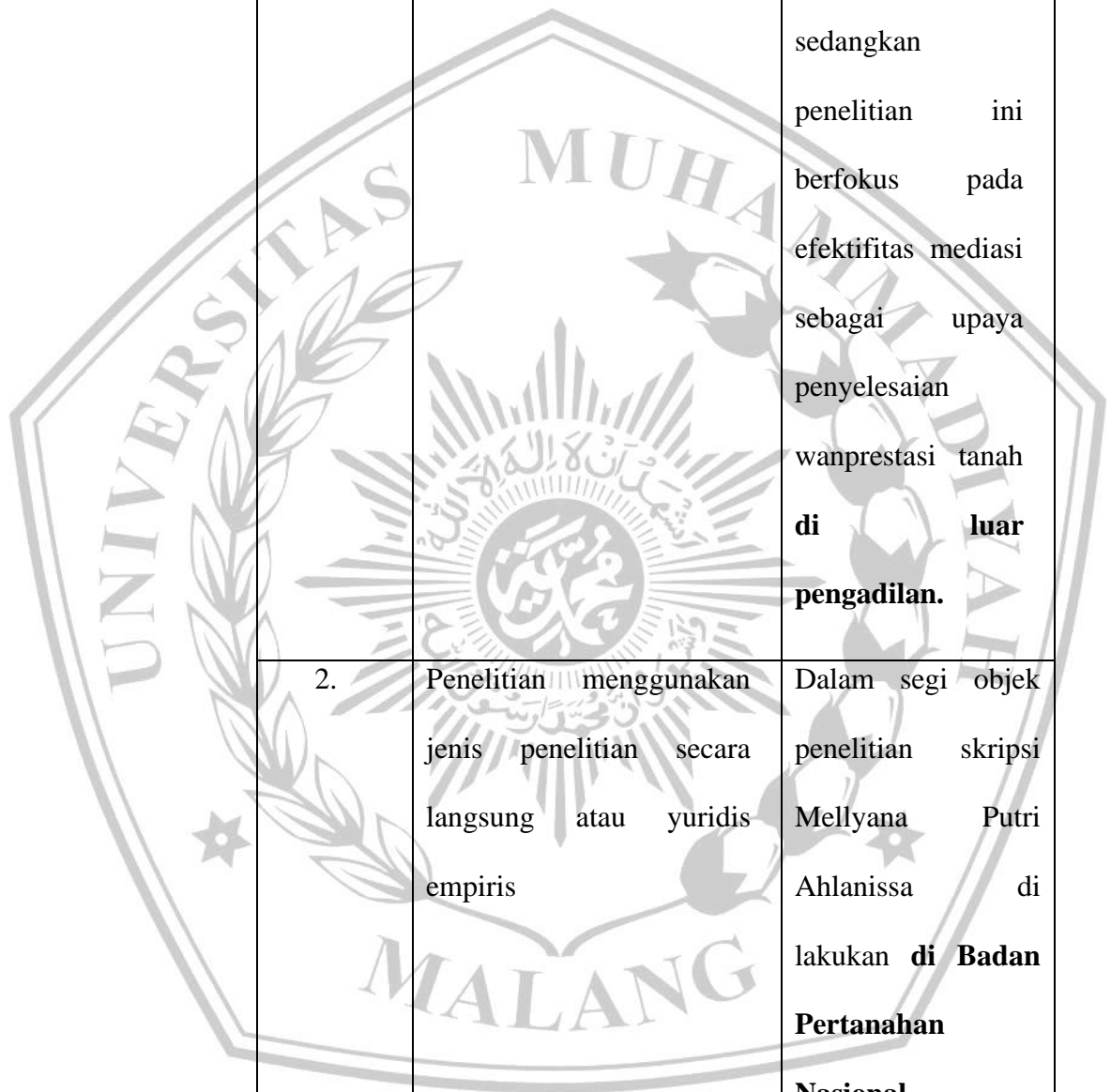
		<p>Timur sedangkan penelitian di dilakukan di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan</p>
--	--	---

2. Skripsi yang berjudul “Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang” Penelitian yang dilakukan oleh Mellyana Putri Ahlanissa (2022), Universitas Islam Sultan Agung.⁹

Berikut beberapa penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini antara lain:

No	Persamaan	Perbedaan
1.	Kesamaan dalam kedua penelitian ini yaitu keduanya tentang efektivitas sengketa tanah melalui proses mediasi.	Skripsi Mellyana Putri Ahlanissa, berfokus penelitian pada efektivitas

⁹ Mellyana Putri Ahlanissa, Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2022).



		sengketa tanah melalui proses mediasi di dalam pengadilan, sedangkan penelitian ini berfokus pada efektifitas mediasi sebagai upaya penyelesaian wanprestasi tanah di luar pengadilan.
2.	Penelitian menggunakan jenis penelitian secara langsung atau yuridis empiris	Dalam segi objek penelitian skripsi Mellyana Putri Ahlanissa di lakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang sedangkan

		penelitian di dilakukan di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan
--	--	--

3. Skripsi yang berjudul “ Efektivitas Mediasi Atas Sengketa Batas Tanah di Desa Setrojenar Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen” Penelitian yang dilakukan oleh Anas Lukman Efendi (2020), Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.¹⁰

Berikut beberapa penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini antara lain:

No	Persamaan	Perbedaan
1.	Kesamaan dalam kedua penelitian ini yaitu keduanya tentang efektivitas mediasi.	Skripsi Anas Lukman Efendi, berfokus penelitian pada efektivitas mediasi atas sengketa pada batas

¹⁰ Anas Lukman Efendi, Efektivitas Mediasi Atas Sengketa Batas Tanah di Desa Setrojenar Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2020).

		<p>tanah, sedangkan penelitian ini berfokus pada efektivitas mediasi atas wanprestasi dalam jual beli tanah.</p>
2.	<p>Penelitian menggunakan jenis penelitian secara langsung atau yuridis empiris</p>	<p>Dalam segi objek penelitian skripsi Anas Lukman Efendi di Desa Setrojenar Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen sedangkan penelitian di dilakukan di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan</p>

G. METODE PENELITIAN

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris, atau sering disebut sebagai penelitian lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta implementasinya dalam kehidupan masyarakat.¹¹

Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹² Dengan kata lain, penelitian ini dilakukan untuk mengumpulkan fakta dan data dari keadaan sebenarnya di masyarakat, dengan tujuan mengidentifikasi masalah dan mencari solusi untuk penyelesaiannya.¹³

b. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih oleh Penulis dalam penelitian ini yaitu terletak di Desa Nguwok Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan.

c. Jenis Data

Penulisan yuridis empiris ini menggunakan data primer dan sekunder sebagai berikut:

¹¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. Dualisme Penelitian Normatif dan Empiris. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 48.

¹² Abdulkadir Muhammad. 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

¹³ Bambang Waluyo, 2002. Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15.

a. Data Primer

Data primer ialah data yang didapat secara langsung/wawancara dari sumber pertama yang terlibat dengan permasalahan atau pihak yang berwenang memberikan informasi. Sumber data primer berasal dari kata-kata atau tindakan seseorang yang diamati.¹⁴ Data primer diperoleh dari:

- a) Wawancara

b. Data Sekunder

Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau data primer.¹⁵ Data sekunder yang dapat diperoleh dengan melakukan penelusuran literatur terhadap bahan penulisan yang digunakan:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW);
- b) Buku-buku hukum;
- c) Skripsi;
- d) Jurnal Hukum;
- e) Catatan atau Arsip.

¹⁴ Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. UI Press. Jakarta. 2012. Hlm 196.

¹⁵ Soejono Soekanto, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press. Jakarta, Hlm 12.

c. Data Tersier

Data tersier ialah bahan hukum yang akan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber hukum tersebut dapat berupa buku, laporan, jurnal non hukum sepanjang berkaitan dengan tulisan, dan media *online*.

d. Teknik Pengumpulan Data

Informasi yang akan digunakan untuk memecahkan masalah yang telah dirumuskan pada saat penelitian ialah data dalam suatu tulisan.¹⁶

Dalam menyusun skripsi ini diperlukan informasi yang lengkap, hal ini diharapkan dapat diperoleh informasi yang mempunyai nilai legitimasi dan ketergantungan yang tinggi. Teknik pengumpulan data dalam skripsi ini meliputi:

- a) Wawancara
- b) Dokumentasi

e. Teknik Analisis Data

Analisis data ini merupakan proses sistematis untuk mencari, mengorganisir, dan menyusun data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Proses ini melibatkan pengorganisasian data ke dalam kategori-kategori yang relevan, menjelaskan setiap unit data secara rinci, melakukan sintesis untuk

¹⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, op, cit, hlm 157.

menemukan pola-pola atau temuan utama, serta memilih informasi yang penting untuk dipelajari oleh peneliti sendiri maupun orang lain. Setelah data terkumpul kemudian Peneliti menganalisis secara deskriptif kualitatif yang menekankan pada metode deduktif.¹⁷

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian ini dijadikan dalam bentuk laporan penelitian yang terdiri dari enam bab dimana semua bab mempunyai keterkaitan secara manfaat. Penempatan setiap bab diatur dalam sistematika yang memungkinkan keterkaitan yang dapat dimengerti dengan lebih mudah bagi orang yang membaca laporan penelitian.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan mengenai mengenai faktor-faktor yang menjadi latar belakang pemilihan judul serta permasalahan utama yang timbul. Dan juga rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, terdapat rangkuman teori-teori dan konsep yang berkaitan dengan permasalahan penulisan yang

¹⁷ Sugiyono, Metode Penelitian dan Pengembangan, (Bambang: Alfabeta, 2015), 370

berfungsi sebagai referensi yang dapat dimanfaatkan Penulis.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, akan dijelaskan hasil dan pembahasan yang diperoleh selama melakukan penelitian.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini, akan disampaikan kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini serta saran dari penulis mengenai harapan yang dapat dijadikan masukan bagi pihak yang terlibat.

