

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN  
WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg)**

**SKRIPSI**



Oleh :

**DICKY ADITYA SURYANA**

**NIM : 1811111041**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA  
SURABAYA**

**2022**

**PENEGAKAN HUKUM TERADAP PERBUATAN WANPRESTASI  
DALAM JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 177/PDT.G/2019/PN.PDG)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**DICKY ADITYA SURYANA**

**NIM. 1811111041**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA  
SURABAYA**

**2022**

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI  
DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR  
177/PDT.G/2019/PN.PDG)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum

Oleh :

**DICKY ADITYA SURYANA**

NIM. 1811111041

PEMBIMBING

**PROF. DR. PRASETIJO RIJADI, SH., M.HUM**

## **PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.

Pada tanggal, 29 Maret 2022

Dan telah diterima/dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Serjana Hukum.

Tim Penguji:

**1. Prof. Dr. Prasetyo Rijadi, S.H., M.Hum** .....

**2. Herma Setiasih, S.H., M.Hum** .....

**3. Ina Rosmaya, S.H., M.Hum** .....

Mengesahkan:

Dekan,

**Dr. Karim, S.H.,M.Hum**

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DICKY ADITYA SURYANA

Tempat/Tgl Lahir : Magetan, 15 Oktober 1999

NIM : 1811111041

Arah Minat : PERDATA

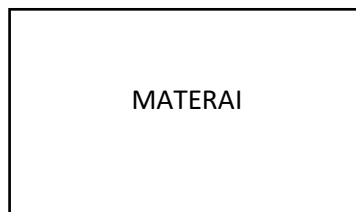
Alamat : Kavling Pepe Indah A8 Sedati Sidoarjo, Jawa Timur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul : Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg) dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh/memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Sidoarjo, 29 Maret 2022



**DICKY ADITYA SURYANA**

NIM : 1811111041

## **MOTTO**

Se Prazdmikom Vas, Se Dnem Velikoy Pobedy

URRAAAA.....

(Se pestamu, Se Hari Kemenangan Besar)

-Vladimir Putin (President Of Russia)

**LAW ENFORCEMENT ON DEFAULTS IN THE SALE AND  
PURCHASE OF LAND**

**(STUDY OF DECISION NUMBER 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg)**

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN  
WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH**

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg)**

Dicky Aditya Suryana

Email : [dickydor12345@gmail.com](mailto:dickydor12345@gmail.com)

Fakultas Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

**ABSTRACT**

The legal protection given to the parties in the underhand agreement is contained in the agreement if the agreement is specifically stated in the clauses that have been agreed in the agreement. Legal protection is an important thing in ensuring the fulfillment of one's legal rights. In addition, the legal protection provided has another purpose, namely to realize legal certainty, legal benefits, and justice for the parties. The legal protection provided can be preventive (prevent) or repressive (remedial). Every legal action that causes legal consequences must have legal protection, especially when a dispute occurs between the parties. One of the legal problems in the field of land is the legal action of buying and selling which is often carried out by the community where in this sale and purchase there is a legal relationship between the seller and the buyer who are bound to each other. The seller must hand over to the buyer the right of ownership of the goods, not only the strength of the goods being sold and the delivery must be done legally, therefore legal protection is needed to provide solutions and certainty and clarity on the resolution of existing or potential disputes after the agreement has been agreed.

Keywords : Legal Protection, Default, Land Sale

## **ABSTRAK**

Perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak dalam perjanjian dibawah tangan terdapat di dalam perjanjian apabila dalam perjanjian disebutkan secara khusus dalam klausula-klausula yang telah disepakati dalam perjanjian. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang penting dalam menjamin terpenuhinya hak-hak hukum seseorang. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan memiliki tujuan lain yaitu guna mewujudkan kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan keadilan bagi para pihak. Perlindungan hukum yang diberikan dapat bersifat preventif (mencegah) maupun represif (memperbaiki). Setiap perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum harus memiliki perlindungan hukum, terlebih disaat terjadi suatu sengketa diantara para pihaknya. Salah satu masalah hukum di bidang tanah adalah tindakan hukum jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat di mana dalam jual beli ini ada hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang terikat satu sama lain. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli hak kepemilikan atas barang, tidak hanya kekuatan barang yang dijual dan penyerahan harus dilakukan secara legal, maka dari itu diperlukan perlindungan hukum untuk memberi solusi dan kepastian serta kejelasan akan penyelesaian sengketa yang ada atau yang berpotensi terjadi pasca perjanjian disepakati.

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Jual Beli Tanah



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah telah mengantarkan penulis menyelesaikan penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul “PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg)” dapat terselesaikan dengan lancar dan baik. Dalam penyelesaian skripsi ini penulis mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Brigjen Pol. (Purn) Drs. Edy Prawoto, S.H., M.Hum, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Dr. Karim, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Vera Rimbawani S, S.H., M.H, selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
4. Prof. Dr. Prasetijo Rijadi, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah memberikan ilmunya yang sangat bermanfaat bagi penulis.
6. Segenap Bapak dan Ibu Staf Administrasi Universitas Bhayangkara Surabaya.

7. Skripsi ini penulis persembahkan terkhusus untuk keluarga yaitu Ayah tercinta Suratmo dan Ibu tercinta Rubinah yang telah banyak berkorban dan memberi semangat kepada penulis untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya, memberikan masukan, motivasi dan doa sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan perkuliahan serta penulisan skripsi ini serta juga untuk kakak tersayang Dhenny Widya Suryana dan Dina Novia Rosyida, M.Pd yang selalu memberikan motivasi di sela-sela penulisan skripsi ini.
8. Kekasih penulis Shafira Valencia Noviar, A.Md.Kes yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.
9. Rekan-rekan UKM Karate Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.
10. Rekan-rekan Pasukan Ruwet Alya Rahmawan, Angga Hermawan, Maulana Ishak, Laili Nur Indah Sari, S.M., Bagus Setyo Nugroho, Fasan Denaldi, Fajar Hadi Suprayitno, Farisna Aprilia Wienanda, Eka Jumiati Amalia yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan.

Sidoarjo, 29 Maret 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGSAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACK.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
1. Tujuan Umum. ....	7
2. Tujuan Khusus .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
1. Manfaat Teoritis .....	8

2. Manfaat Praktis .....	8
E. Kajian Pustaka .....	8
F. Metode Penelitian .....	12
1. Tipe/Jenis penelitian .....	12
2. Pendekatan Masalah .....	12
3. Sumber Bahan Hukum .....	13
4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	14
5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum .....	15
6. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II : PENGATURAN PERJANJIAN JUAL BELI BENDA- BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) .....</b>	<b>18</b>
A. Pengertian Benda Tak Bergerak .....	18
1. Kedudukan Berkuasa .....	19
2. Penyerahan ( <i>Levering</i> ) .....	19
3. Pembebanan ( <i>Bezwaring</i> ).....	19
4. Daluawarsa ( <i>Verjaring</i> ).....	20
B. Pengertian Perjanjian Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	20
C. Perjanjian Dalam Arti Luas Dan Sempit .....	22
D. Perjanjian Sepihak, Perjanjian Timbal Balik, dan Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna.....	23

1. Perjanjian Sepihak .....	23
2. Perjanjian Timbal Balik (Bilateral) .....	23
3. Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna.....	24
E. Jenis-jenis Perjanjian .....	24
1. Perjanjian Konsensul .....	24
2. Perjanjian Riil.....	24
3. Perjanjian Formil .....	25
F. Asas-Asas Perjanjian .....	25
1. Asas Kebebasan Berkontrak.....	25
2. Asas Kepribadian.....	26
3. Asas Mengikat .....	26
4. Asas Konsensualitas .....	26
5. Asas I'tikad Baik .....	26
G. Syarat Sah Perjanjian .....	27
1. Sepakat .....	27
2. Kecakapan .....	28
3. Suatu Hal Tertentu.....	29
4. Sebab (Kausa) Yang Halal .....	31
H. Pelaksanaan Perjanjian .....	32

**BAB II : PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENJUAL YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI ..... 34**

A. Akibat Hukum / Sanksi Pelaku Wanprestasi .....	34
B. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli .....	36
C. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Terhadap Suatu Perjanjian.....	
.....	37
D. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg .....	40
E. Duduk Perkara Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Pdg .....	41
F. Pertimbangan Hakim .....	49
G. Putusan Pengadilan .....	59
H. Analisis Hukum.....	61
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum, yang bermakna bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945. Dengan demikian suatu keharusan bagi seluruh rakyat Indonesia wajib menjunjung hukum sebagai upaya dalam rangka menciptakan bangsa yang berlandaskan aspek hukum yang didalamnya. Sebagai upaya dalam rangka menciptakan bangsa yang berlandaskan atas norma-norma, nilai-nilai, dan kaidah yang berlandaskan aspek hukum yang di dalamnya.

Bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari sumber lain yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut serta benar diberlakukan oleh masyarakat sebagai sesuatu keseluruhan dalam kehidupan dan jika kaidah itu dilanggar hendak membagikan kewenangan untuk otoritas paling tinggi buat menjatuhkan sanksi yang cocok perbuatan pelakon yang melanggar tersebut. Hukum adalah untuk manusia, bukan manusia yang untuk hukum. Nilai ini menempatkan bahwa yang menjadi titik sentral dari hukum bukanlah hukum sendiri, melainkan manusia. Bila manusia berpegang pada keyakinan bahwa

manusia ada untuk hukum, maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk kedalam skema yang telah dibuat oleh hukum.<sup>1</sup>

Setiap warga Negara Indonesia dapat dikatakan menyalahi atau tidak nya dapat diketahui berdasarkan undang-undang yang berlaku serta adanya kepatian hukum. Watak Hukum Kegiatan Perdata merupakan melakukan hukuman terhadap para pelanggar hak pihak lain cocok dengan syarat peraturan perundang- undangan yang terdapat di dalam hukum materil supaya bisa dilaksanakan secara paksa melalui pengadilan.<sup>2</sup>

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 berartinya keberadaan tanah, tidak tidak sering tanah kerap jadi bahan sengketa, paling utama dalam perihal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Tanah untuk kehidupan manusia itu sama sekali tidak bisa dipisahkan sebab mereka hidup diatas tanah serta mendapatkan bahan pangan dengan metode mendayagunakan tanah. Manusia hendak hidup bahagia serba berkecukupan jika mereka bisa memakai tanah yang dipahami ataupun dimilikinya cocok hukum alam

---

<sup>1</sup> Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila*, Al Maktabah, Sidoarjo, 2019, Hal. 53.

<sup>2</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Prakti*,. Jakarta: Sinar Grafika, 2011



yang berlaku, serta manusia hendak hidup tenteram serta damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban - kewajibannya sesuai dengan batas - batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.<sup>3</sup>

Jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. Menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jika sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian jual beli itu atau mengikatlah perjanjian jual beli tersebut.

Apabila ditarik dari isi Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli tanah dikira sudah terjalin antara kedua belah pihak, lekas sehabis orang- orang itu menggapai konvensi tentang obyek tanah tersebut beserta biayanya, walaupun tanah itu belum diserahkan serta biayanya belum dibayar.<sup>4</sup> Konvensi yang terjalin wajib dari kedua belah pihak, baik pihak penjual ataupun pihak pembeli.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah dmiperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut

---

<sup>3</sup> G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, September, 1991, h. 1.

<sup>4</sup> I Putu Agus Putra Sumardana, SH. *Dasar Hukum Jual Beli Tanah*, 2020.

perjanjian tidak boleh dilakukan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>5</sup>

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengingat artinya kepastian hukum hak atas tanah, hingga tiap peralihan hak atas tanah selaku akibat dari transaksi jual beli tanah hingga diharuskan buat melaksanakan registrasi peralihan hak sebab jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Cocok dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan kalau registrasi jual beli bisa dicoba dengan akta selaku fakta, tanpa akta jual beli dari PPAT hingga seorang tidak hendak mendapatkan sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut

---

<sup>5</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 29

hukum. Oleh sebab itu, paling lambat 7 hari kerja sejak bertepatan pada ditandatanganinya akta tersebut, PPAT harus mendaftarkan ke kantor pertanahan buat menguatkan pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>6</sup>

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanahialah dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli( PJB) walaupun isinya telah mengendalikan tentang jual beli tanah tetapi formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, ialah sesuatu wujud perjanjian yang ialah ataupun pendahuluan.<sup>7</sup>

Perjanjian jual beli tanah mempunyai sesuatu wujud formalitas tertentu dimana perihal tersebut haruslah dipadati. Formalitas yang diartikan disini merupakan tiap wujud perjanjian jual beli tanah haruslah dicoba di hadapan pejabat yang berwenang, ialah Pejabat Pembentuk Akta Tanah( berikutnya diucap PPAT). Tetapi dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah, wujud formalitas tersebut tidak dilansir secara jelas, ataupun tidak ada ketentuan dalam pasal yang mewajibkan perbuatan hukum jual beli wajib dicoba di hadapan PPAT. Bagi Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menimpa pembuatan akta tanahlah yang wajib terbuat oleh PPAT.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007. Hal. 47

<sup>7</sup> Soedharyo Somin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 87.

<sup>8</sup> Andhita Mitza Dwitama, *Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah* (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO. 280 K /Pdt/2006 ), *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, hlm 2

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, syarat universal menimpa perikatan buat menyerahkan suatu( Pasal 1235 KUHPerduta), serta syarat yang diatur secara spesial dalam syarat jual- beli( Pasal 1474), penjual mempunyai 3( 3) kewajiban pokok mulai dari semenjak jual- beli terjalin bagi syarat Pasal 1458 KUHPerduta. Bagi syarat tersebut, secara prinsip penjual mempunyai kewajiban buat:<sup>9</sup>

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada dikala yang sudah didetetapkan, ataupun bila tidak sudah didetetapkan saatnya, atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Peralihan hak atas tanah menurut hukum adat yaitu dimana ada yang memiliki tanah sebelumnya dan ingin mengalihkan haknya kepada yang ingin di alihkan dengan persetujuan atau saksi kepala desa dan masyarakat adat setempat. Dengan adanya persetujuan dengan kepala desa dan masyarakat adat, maka sahnya peralihan hak atas tanah dalam hukum adat tersebut. Kurangnya ada kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam hukum adat dalam hukum di Indonesia akan menimbulkan suatu masalah terutama kurang taunya masyarakat tentang peraturan peralihan hak atas tanah di Indonesia.

---

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dkk, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, hal. 127.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan pembeli untuk dapat memperoleh haknya. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg)**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peraturan perjanjian jual beli benda-benda tak bergerak (tanah) ?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan oleh penulis agar dapat menyajikan yang tersusun runtut sehingga dapat memberi manfaat dan mampu menyelesaikan masalah. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

### **1. Tujuan Umum :**

- (1). Untuk mengetahui akibat hukum dari jual beli tanah karena adanya wanprestasi.

(2). Untuk mengetahui dan memaparkan tentang perlindungan hukum yang akan diterima para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

## **2. Tujuan Khusus**

Dalam rangka penyelesaian tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dibidang hukum, serta menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi masyarakat khususnya masyarakat Surabaya dan sekitarnya.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi upaya terhadap permasalahan tentang wanprestasi jual beli tanah.

### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi penulis selanjutnya. Penelitian ini juga dapat dijadikan kerangka landasan untuk mengembangkan studi maupun penelitian lebih mendalam terkait masalah yang serupa dengan penelitian ini.

## **E. Kajian Pustaka**

Berisi uraian teoritis yang menjadi pisau hukum analisis terhadap pemecahan permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian yuridis normatif merupakan riset hukum kepustakaan yang dicoba dengan metode mempelajari bahan- bahan kepustakaan ataupun informasi sekunder belaka.<sup>10</sup> Penelitian ini dicoba guna buat memperoleh bahan- bahan berbentuk: teori- teori, konsep- konsep, asas- asas hukum dan peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup riset hukum normatif bagi Soerjono Soekanto meliputi:<sup>11</sup>

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal serta horisontal.
- d. Perbandingan hukum.
- e. Sejarah hukum.

yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan selaku apa yang tertulis dalam peraturan perundang- undangan( law in books) ataupun hukum dikonsepsikan selaku kaidah ataupun norma yang ialah patokan berperilaku manusia yang dikira pantas.<sup>12</sup>

Dalam suatu perjanjian tentunya mempunyai istilah dalam hal ini hukum perjanjian ini dalam bahasa inggris disebut dengan istilah

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 14

<sup>12</sup> Amiruddin & Zainal asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, 2012, Raja Grafindo Persada Jakarta. hal 118

“Contract”. Yang dalam penerapannya dianggap sama dengan istilah perjanjian. Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, modifikasi, atau menghilangkan hukum. Kemudian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian yaitu suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>13</sup>

Wanprestasi ialah penerapan kewajiban yang tidak dipadati ataupun ingkar janji ataupun kelalaian yang dicoba oleh debitur baik sebab tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan ataupun malah melaksanakan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Sesuatu kondisi yang disebabkan kelalaian ataupun kesalahannya, debitur tidak bisa penuhi prestasi semacam yang sudah ditetapkan dalam perjanjian serta bukan dalam kondisi memforsir ada pula yang melaporkan kalau wanprestasi adalah tidak penuhi ataupun lalai melakukan kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian yang terbuat antara kreditur dengan debitur.<sup>14</sup>

Formulasi wanprestasi sekalipun terdapat perbandingan dalam metode merumuskan, pada biasanya( secara garis besar) selaku berikut:<sup>15</sup> Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya melakukan prestasi tidak

---

<sup>13</sup> Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm. 179

<sup>14</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm.96

<sup>15</sup> J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 3



memenuhi prestasinya. Wanprestasi berarti tidak melaksanakan apa yang jadi faktor prestasi, yakni:

- a. Berbuat sesuatu,
- b. Tidak berbuat sesuatu. Dan
- c. Menyerahkan sesuatu.

Dalam *Restatement of the law of contract* ( Amerika Serikat), Wanprestasi ataupun *Breach of contracts* dibedakan jadi 2 berbagai, yakni:<sup>16</sup>

- a. Total Breach artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan,
- b. Partial brechts maksudnya penerapan perjanjian masih bisa jadi buat dilaksanakan.

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi minimum sudah dicoba sebanyak 3 kali oleh kreditur ataupun juru sita. Apabila itu tidak diidahkan maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Majelis hukum yang hendak memutuskan apakah debitur wanprestasi ataupun tidak.

Jual beli merupakan sesuatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya buat menyerahkan sesuatu kebendaan, serta

---

<sup>16</sup> *Ibid* hlm 8

pihak yang lain buat membayar harga yang sudah dijanjikan.<sup>17</sup> Perjanjian merupakan persetujuan( tertulis ataupun lisan) yang terbuat oleh 2 buah pihak ataupun lebih, tiap- tiap bersepakat hendak menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>18</sup>

Jual beli ialah sesuatu perjanjian yang mencuat diakibatkan oleh terdapatnya ikatan hukum menimpa harta kekayaan antara 2 pihak ataupun lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang jadi pihak kreditur serta yang lain jadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur memiliki hak atas prestasi serta debitur harus penuh penerapan prestasi terhadap kreditur.<sup>19</sup>

Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

## **F. Metode Penelitian**

---

<sup>17</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, 2006

<sup>18</sup> BN. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Suara, Jakarta, 2009, h. 1.

<sup>19</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikpatan*, (Binacipta : Bandung 1987), hlm. 5

## 1. Tipe/Jenis Penelitian

Dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk menelaah ketentuan - ketentuan hukum positif, dan perangkat hukum positif yang diteliti secara normatif akan digunakan sebagai sumber bahan hukum.

## 2. Pendekatan Masalah

Untuk diketahui bahwa dalam kepustakaan ilmu hukum pendekatan masalah ditentukan dan dibatasi oleh tradisi keilmuan yang dikembangkan.<sup>20</sup> Penelitian hukum normative dilakukan dengan cara meneliti berbahan pustaka hukum (lazim disebut bahan sekunder). Pendekatan dalam penelitian hukum normative (dogmatik) diantaranya adalah : pendekatan, peraturan perundang-undangan (statute approach atau legislation-regulation approach), konseptual (conceptual approach), sejarah (historical approach), dan perbandingan (comperative approach).<sup>21</sup> Melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dilakukan pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berlaku untuk direfleksikan dan diargumentasikan secara teoritik berdasarkan konsep-konsep dasar hukum. Dengan pendekatan perbandingan hukum dimaksud untuk mendapat sumber perbandingan yang akan menunjang dan mendukung materi pembahasan.

---

<sup>20</sup> J.J. Bruggink, *Reflaksi ilmu hukum*, dialihbahasakan, Arif Sidharta, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Memahami Metode Penulisan Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/tesis*, Al Maktaban, Surabaya, 2017, h. 41.

<sup>21</sup> D.M.H Meuwisen, *Ilmu Hukum, Pro Justitia*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h. 41

Melengkapi pendekatan tersebut diatas dapat pula dimanfaatkan kajian bidang ilmu non hukum. Bukankah sebagai kegiatan ilmiah yang berupaya menjelaskan kenyataan hukum (legal realities). Disiplin ilmu–ilmu non yuridis yang tampaknya relevan untuk membantu memberikan eksplanasi tentang permasalahan hukum yang diteliti. Dengan arti kata bahwa penggunaan perspektif disiplin ilmu-ilmu non hukum hanyalah sebagai sarana pendukung mengembangkan analisis.<sup>22</sup>

### 3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah bahan-bahan hukum (legal materials) dikategorikan sebagai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Menurut **R.G Logan**, dalam tulisannya *Legal Literature and law Libraries*: termasuk bahan hukum primer (primer materials) adalah: *Act of Parlement, suborainate legislation, and reported decision of the courts and tribunals*, sedangkan bahan hukum sekunder (secondary materials) meliputi: *all types of legal literature which are not formal recoras of law, such as encyclopedies, digest of cases, textbook, journal, dictionaries, indeks and bibliogragies*.<sup>23</sup>

**Morris I, Cohen dan Kent C. Olson**, *legal materials* (bahan hukum primer) dalam penelitian hukum normatif meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Sedangkan bahan hukum sekunder menurut

---

<sup>22</sup> Jan Gijssels & Mark van Hoecke, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h.41

<sup>23</sup> R.G. Logan, *Legal Literature and Law Libraries*, dalam R.G. Logan, *Information Source in Law*, Butterworth Guide to International Sources, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h.43

**Jay A. Sigler dan Benyamin R. Beede atau Peter Halpin**, adalah baerbagai karya ilmiah para ilmuwan, laporan peneltian, kamus, eksiklopedia, jurnal-jurnal penelitian hukum dan non hukum, majalah, dan lain sebagainya.<sup>24</sup>

#### **4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahwa pengumpulan bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui prosedur inventarisasi, identifikasi dalam mempergunakan sistem kartu yang terbagi dalam: kartu ikhtisar, kartu kutipan, dan kartu analisis. Dalam kartu ikhtisar dirangkum berbagai garis besar pemikiran secara substansial. Bahan hukum yang digunakan sebagaimana tertuang dalam pemikiran yang mewakili pendapat penulis (pengarang) akan dirujuk secara otentik. Kartu ikhtisar memuat nama pengarang, judul buku, nama penerbit, tahun penerbitan dan halaman karangan yang dikutip. Kartu kutipan berisikan catatan yang sangat teliti mengenai berbagai bahan hukum yang digunakan maupun isi bentuk asli karangan yang dikutip. Kartu analisis berisi tanggapan penelitian terhadap bahan hukum yang dipakai dalam penelitian. Tanggapan dapat berupa penambahan atau penjelasan dengan cara mengkritik ataupun menginterpretasikan pandangan, menarik kesimpulan, saran dan komentar.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Jay A. Sigler and Benyamin R. Beede, *The legal sources of public polity*, dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h.43

<sup>25</sup> Winarno Surakhmad, *pengantair ilmiah: Dasar, Metode, Teknik*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h.44

## 5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum (*legal materials*) yang diperoleh diolah dengan melakukan kategorisasi sebagai langkah awal pengklarifikasi bahan hukum secara selektif. Keseluruhan bahan hukum dikelompokkan berdasarkan kriteria kesesuaian dengan perumusan masalah dan tema penelitian yang selanjutnya dianalisis.<sup>26</sup>

Analisis terhadap bahan hukum dilakukan dengan menggunakan pengkajian deskriptif-analitik. Pengkajian ini tidak bermaksud melakukan pengujian hipotesis maupun teori, melainkan menilai konsep-konsep hukum (*analyse van juridische gegevens*) yang mencakup penelitian-penelitian hukum (*de rechtsbegrippen*), norma-norma hukum (*de rechtsnormen*) dan sistem hukum (*het rechtssysteem*).<sup>27</sup> Hal ini senada dengan apa yang dipaparkan oleh **D.H.M Meuwissen** sebagai pengkajian deskriptif-analitik yang dilakukan dengan memaparkan, menelaah, mensistematisasi, menginterpretasi dan mengevaluasi hukum positif.<sup>28</sup>

## 6. Sistematika Penulisan

Penulisan proposal hukum ini yang berjudul Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

---

<sup>26</sup> Morris J. Cohen, *Sipnopsis Penelitian Ilmu Hukum (legal research in a Nutsell)*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*, h. 45

<sup>27</sup> Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, *wat is rechtsteorie?*, Kluwer Rechtswetenschap, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*

<sup>28</sup> D.H.M. Meuwissen, *Ilmu Hukum*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *ibid.*

**BAB I :**

Bab ini berisi : Latar Belakang, Rumusan Masalah, tujuan penelitian terdiri dari : Tujuan Khusus dan Tujuan Umum, Manfaat Penelitian terdiri dari : Manfaat Teoritis dan Manfaat Praktis, Kajian Pustaka, Metode Penelitian terdiri dari : Tipe/Jenis Penelitian, Pendekatan Masalah, Sumber Bahan Hukum, Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum, Pengelolaan Dan Analisis Bahan Hukum, Sistematika Penulisan.

**BAB II :**

BAB ini berisi : Penyelesaian hukum wanprestasi dalam Khusus Jual beli tanah ( Jawaban dari Rumusan Masalah 1 (satu) ).

**BAB III ;**

BAB ini berisi : Upaya penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi. (Jawaban dari Rumusan Masalah 2 (dua)).

**BAB IV :**

BAB ini berisi : Penutup yang terdiri dari : Kesimpulan dan Saran.

## **BAB II**

### **PENGATURAN PERJANJIAN JUAL BELI BENDA-BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH)**

#### **A. Pengertian Benda Tidak Bergerak**

Benda tidak bergerak adalah benda yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh jaminan atau kredit jangka panjang. Sesuai dengan namanya, benda tersebut tidak bergerak karena pada umumnya benda-benda itu tidak dapat dipindahkan dengan mudah. Secara umum benda tidak bergerak bernilai lebih mahal dibanding benda bergerak sehingga dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman jangka panjang atau dijual dengan harga yang besar. Berdasarkan pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUHPerdata) benda dibedakan menjadi 2 ( dua ) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda bergerak diatur dalam pasal 506-508 KUHPerdata, sedangkan untuk benda bergerak diatur dalam pasal 509-518 KUHPer.

Menurut Prof. Subekti, S.H. suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda tak bergerak (*onroerend*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakainya, dan ketiga karena memang ditentukan oleh undang-undang. Prof. Subekti S.H. juga menambahkan benda tidak bergerak karena sifat ialah tanah, sebab segala sesuatu yang secara langsung karena perbuatan alam atau perbuatan manusia digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. benda tidak



bergerak karena tujuan pemakainya ialah segala sesuatu meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksud untuk mengikuti bangunan atau tanah itu untuk waktu yang lama. Barang tidak bergerak sebab memanglah didetapkan undang-undang yakni seluruh hak ataupun penagihan yang menimpa sesuatu barang yang tidak bergerak.<sup>29</sup>

Menurut Frieda Husni H, SH., MH. penggolongan tersebut berkaitan dengan 4 (empat) hal yaitu penguasaan, penyerahan, daluwarsa, dan pembebanan. Keempat hal tersebut adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

### **1. Kedudukan Berkuasa**

Bagi mereka yang menguasai benda tidak bergerak tidak berlaku sebagai titel yang sempurna, sebab seseorang yang menguasai benda tidak bergerak belum tentu adalah pemilik benda tersebut.

### **2. Penyerahan (Levering)**

Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 KUHPer antara lain membukukannya melalui register. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( disebut UUPA ), maa pendaftaran ha katas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaanya.

---

<sup>29</sup> R. Subekti, S.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hal.61

<sup>30</sup> Frieda Husni H, S.H., M.H. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak Yang Memberi Kenikmatan*, hal. 45-48

### **3. Pembebanan (Bezwaring)**

Menurut pasal 1162 KUHPer pembebanan benda tidak bergerak harus dilakukan dengan hipotik. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tengggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan tanah, maka benda-benda yan berkaitan atas tanah hanya dapat dibebankan dengan hak tanggungan.

### **4. Daluwarsa (Verjaring)**

Terhadap barang tidak bergerak diketahui daluwarsa sebab bagi Pasal 610 KUHPer, hak kepemuaan atas sesuatu kebendaan diperoleh sebab daluwarsa.

## **B. Pengertian Perjanjian Menurut Pasal 1313 Kitab Udang-Undang Hukum Perdata**

Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Disebut KUHPerdata) bahwa perjanjian adalah : “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dalam isi ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat ditarik unsur-unsur dari perjanjian yaitu:

1. Unsur Perbuatan
2. Faktor Mengikatkan Diri Terhadap Satu Orang Lain ataupun Lebih.

Rumusan perjanjian sebagaimana tersebut menurut para sarjana hukum diantaranya subekti mengandung kelemahan-kelemahan.

### **-Unsur Perbuatan**

Kata perbuatan didefinisikan mengandung kelemahan, karena mempunyai makna yang terlalu luas, dimana kata perbuatan bias mengandung arti:<sup>31</sup>

- a. Perbuatan / tindakan hukum
- b. Perbuatan manusia lainnya (Bukan tindakan hukum)
- c. *Zaakwaarneming* (Tindakan mengurus kepentingan orang lain tanpa diminta oleh orang itu untuk kepentingannya)
- d. *Onrechtmatigedaad* (Perbuatan melawan hukum)

*Zaakwaarneming* dan *Onrechtmatigedaad* timbul dikarenakan perbuatan manusia atau tindakan manusia dan akibatnya menimbulkan perikatan diantara para pihak, dimana diantara para pihak timbul hak dan kewajiban secara timbal balik. *zaakwaarneming* dan *onrechtmatigedaad* tidak didasarkan/tidak didahului oleh perjanjian diantara para pihak, dan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak tidak diperjanjikan sebelumnya, tetapi ditentukan oleh ketentuan undang-undang, jadi adakalanya akibat hukum yang ditimbulkan tidak dikehendaki oleh para pihak.

Jadi untuk kata perbuatan mengandung beberapa makna dan akan lebih tepat jika diganti dengan “perbuatan hukum/tindakan hukum”, sehingga terlihat bahwa akibat dari perjanjian tersebut memang dikehendaki (dianggap dikehendaki) oleh para pihak yang membuat perjanjian.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Satrio J., 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Buku I, Cet I, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. Hal 24

<sup>32</sup> *Ibid.* hal. 25

### **-Unsur Mengikatkan Diri Terhadap Satu Orang Lain atau Lebih**

Faktor ini dialami memiliki arti yang sangat kecil, sebab jika kita cermati perkata mengikatkan diri terhadap satu orang lain ataupun lebih hingga hendak mencuat kesan terdapatnya satu orang ataupun lebih maka akan timbul kesan adanya satu orang atau lebih yang tertarik kepada satu orang lainnya atau lebih, seolah-olah hanya salah satu pihak saja yang aktif mengikatkan dirinya, sedangkan pihak lainnya hanya pasif, jadi di satu pihak hanya ada kewajiban serta di pihak lain cuma terdapat hak, perihal ini cuma sesuai buat perjanjian sepihak saja, sebab jika perjanjian yang bertimbal balik ada hak serta kewajiban pada kedua belah pihak secara bertimbal balik, padahal perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih banyak bersifat dua pihak atau perjanjian timbal balik, dimana bagi kedua belah pihak terdapat kewajiban dan juga hak.

Dengan demikian sebaiknya perumusan unsur tersebut di atas diubah menjadi “dimana kedua belah pihak saling mengikat diri” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlu disempurnakan menjadi : “perbuatan hukum dimana satu orang maupun lebih silih mengikatkan diri terhadap satu orang lain ataupun lebih tentang suatu hal”.<sup>33</sup>

### **C. Perjanjian Dalam Arti Sempit Dan Arti Luas**

---

<sup>33</sup> *Ibid.* hal. 27

Perjanjian dalam makna kecil cuma mencakup perjanjian yang diperuntukan kepada ikatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja sebagaimana yang diatur dalam Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Hukum perjanjian dibicarakan selaku bagian dari hukum perikatan sebaliknya hukum perikatan ialah bagian dari hukum harta kekayaan, hingga ikatan hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian merupakan ikatan dalam lapangan hukum harta kekayaan, serta bisa disimpulkan kalau perjanjian memunculkan perikatan. Ada pula perjanjian dalam makna luas mencakup seluruh perjanjian yang memunculkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki para pihak. Jadi perjanjian dalam makna luas tidak cuma diatur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja, namun pula mencakup Buku I Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.<sup>34</sup>

#### **D. Perjanjian Sepihak, Perjanjian Timbal Balik, dan Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna**

##### **1. Perjanjian Sepihak**

Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok hanya pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak lain hanya ada hak saja. Pihak I : terdapat kewajiban / terdapat hak Pihak II : terdapat hak / terdapat kewajiban  
Contoh perjanjian sepihak:

1. Perjanjian hibah,

---

<sup>34</sup> *Ibid.* hal. 28

2. Perjanjian kuasa tanpa upah,
3. Perjanjian Pinjam pakai cuma-Cuma,
4. Perjanjian Pinjam mengganti cuma-cuma (verbruiklening),
5. Perjanjian penitipan barang cuma-Cuma.

## **2. Perjanjian Timbal Balik (Bilateral)**

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak kepada kedua belah pihak, hak dan kewajiban tersebut mempunyai hubungan satu sama lainnya. Pihak I : ada kewajiban & ada hak Pihak II : ada hak & ada kewajiban. Contoh perjanjian timbal balik :

1. Perjanjian jual beli,
2. Perjanjian tukar menukar,
3. Perjanjian sewa menyewa.

## **3. Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna**

Perjanjian timbal balik tidak sempurna sesungguhnya ialah perjanjian sepihak, sebab kewajiban pokoknya cuma terdapat pada salah satu pihak saja, tetapi dalam hal-hal tertentu bisa mencuat kewajiban bisa mencuat kewajiban-kewajiban pada lainnya.<sup>35</sup>

## **E. Jenis-Jenis Perjanjian**

### **1. Perjanjian Konsensul**

---

<sup>35</sup> *Ibid.* hal. 45

Perjanjian dengan adanya kata sepakat diantara para pihak sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian yang bersangkutan. Pada biasanya perjanjian yang terdapat didalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata bertabiat konsensuil, kecuali sebagian perjanjian tertentu yang masuk dalam perjanjian formil.

## **2. Perjanjian Riil**

Perjanjian yang baru terjadi apabila barang menjadi objek perjanjian telah diserahkan. Contoh :

- a. Perjanjian utang piutang
- b. Perjanjian pinjam pakai
- c. Perjanjian penitipan barang

## **3. Perjanjian Formil**

Perjanjian yang tidak mensyaratkan kata sepakat saja, namun juga mensyaratkan peuangan perjanjian dalam suatu bentuk perjanjian tertentu (diertai formalitas tertentu). Undang-undang menentukan bahwa suatu perjanjian baru sah apabila memenuhi syarat umum untuk sahnya perjanjian, dan harus dituangkan dalam akta otentik.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Zakiyah, SH., MH. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Lingkar Media Yogyakarta, 2015, Hal. 11-12

## **F. Asas-Asas Dalam Perjanjian**

Dalam perjanjian terdapat 5 (lima) asas pokok yaitu asas kebebasan berkontrak, asas kepribadian, asas mengikat (Pacta Sun Servanda), asas konsensualisme, asas dan asas i'tikad baik. Kelima asas tersebut telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Bahwa setiap orang dapat secara bebas membuat atau terikat dalam suatu perjanjian dan bebas menyepakatinya sepanjang itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan kepentingan umum.

### **2. Asas Kepribadian**

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak lain yang tidak memberikan kesepakatan. Asas ini dijelaskan dalam pasal 1315 dan ditegaskan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUHPerdata).

### **3. Asas Mengikat**

Dasar hukum asas ini sesuai ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUHP) yaitu "Semua persetujuan yang dibuat



secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya” maka perjanjian yang dibuat secara sah dari para pihak mengikat mereka yang membuat.

#### **4. Asas Konsensualitas**

Asas ini menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah ada sejak detik tercapainya kata sepakat tentang hal-hal pokok yang telah diperjanjikan. Pengecualian bila sesuatu perjanjian disyaratkan sesuatu wujud tertentu (perjanjian formil) dengan ancaman batal bila tidak terpenuhinya formalitas tersebut.

#### **5. Asas I'tikad Baik**

Ketentuan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yaitu “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan i'tikad baik” maka kedua belah pihak dalam perjanjian harus dijalankan terhadap satu dengan yang lain.

### **G. Syarat-Syarat Sah Perjanjian**

Dalam perjanjian memiliki syarat-syarat agar dianggap sah secara hukum. Syarat-syarat tersebut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUH Perdata) pasal 1320. Syarat-syarat sah tersebut yaitu:

1. Sepakat
2. Kecakapan
3. Suatu yang terjadi

#### 4. Suatu (kausa) yang halal

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berada didalam perjanjian.

#### **1. Sepakat**

Perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok atau setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Kesepakatan tersebut harus dicapai tanpa ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan kemudian menjadi syarat sah perjanjian. Kesepakatan merupakan kehendak dari para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, Sebelum suatu perjanjian dibuat biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan penawaran mengenai perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi penawaran tersebut merupakan kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya agar disetujui oleh lawan pihaknya. Apabila lawan pihaknya menyetujui/menerima penawaran tersebut maka tercapailah kata sepakat antara para pihak. Apabila pihak lawan tidak menerima penawaran tersebut maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang dianggap dapat terpenuhinya atau sesuai dengan kehendaknya yang berdasar dilaksanakan dan diterima.

Bagi perjanjian konsensual konvensi terjalin pada dikala diterimanya penawaran terakhir yang diajukan. KUHPerdara menyatakan bahwa dalam perjanjian konsensual dengan adanya kesepakatan maka terlahirlah perjanjian yang

pada saat yang bersamaan juga melahirkan perikatan, sebab perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dengan lahirnya perikatan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur. Ditegaskan dalam pasal 1236 KUHPerdara bahwa debitur wajib memberikan penggantian berupa biaya, ganti rugi, dan bunga apabila debitur tidak memenuhi apa yang diperjanjikan. Kesepakatan wajib didasari dengan terdapatnya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Menurut pasal 1321 KUHPerdara bahwa suatu kesepakatan dapat sah apabila tidak karena kekhilafan atau tidak dengan paksaan dan tidak karena penipuan.<sup>37</sup> Paksaan dapat mengakibatkan batalnya perjanjian, pembatalan suatu perjanjian tidak dapat dituntut jika perjanjian itu dikuatkan secara tegas dan secara diam-diam jika seseorang melampaui waktu ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya.

## **2. Kecakapan**

Cakap merupakan syarat umum melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>38</sup> Pasal 1329 KUHPerdara dikatakan bahwa “setiap orang adalah cakap” untuk membuat perikatan.<sup>39</sup> Orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah sudah pasti orang yang tidak berwenang, sedangkan

---

<sup>37</sup> I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi : Megapoin, 2004), hlm. 47

<sup>38</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cet.III., 2004, Bandung, hal. 208

<sup>39</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Buku II, cet. 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

orang yang tidak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi untuk peristiwa-peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum secara sah. Ketidaccakapan buat melaksanakan perbuatan hukum tercantum dalam ketentuan subyektif perjanjian. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*). Sehingga jika para pihak yang tidak keberatan dengan pelanggaran syarat subyektif ini dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah.

Mengenai pembatalan tersebut, KUH-Perdata Pasal 1454 memberikan jangka waktu yaitu selama 5 tahun atau dalam hal ketidaccakapan maka jangka waktunya tidak harus menunggu 5 tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum. Oleh karena itu, untuk melakukan tindakan hukum pihak yang belum dewasa diwakili oleh walinya.<sup>40</sup>

### **3. Suatu Hal Tertentu**

Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian yang merupakan prestasi perjanjian, prestasi ini disebutkan dalam pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (disebut KUHPerdato) berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah juga berhubungan dengan

---

<sup>40</sup> Syahmin AK. , *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2006), hlm. 14.

suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud.<sup>41</sup> Dalam perikatan buat tidak melaksanakan ataupun tidak berbuat suatu, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, pula menegaskan kembali kalau apapun yang ditetapkan buat tidak dicoba ataupun tidak diperbuat, pastilah ialah kebendaan, baik yang berwujud ataupun tidak berwujud, yang tentu wajib sudah bisa ditetapkan pada dikala perjanjian terbuat.<sup>42</sup>

Ditinjau dari Pasal 1332 KUH-Perdata, maka benda yang dapat menjadi pokok perjanjian adalah benda-benda yang dapat diperdagangkan atau kebendaan yang masuk dalam lapangan hukum harta kekayaan. Adapun bunyi Pasal 1332 KUH-Perdata tersebut adalah sebagai berikut : “Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.” Benda-benda yang berada di luar lapangan hukum harta kekayaan, terutama dalam Buku II KUH-Perdata tentang Kebendaan, tidak dapat menjadi pokok perjanjian. Perihal tersebut diakibatkan benda- benda itu tidak tercantum dalam rumusan Pasal 1131 KUH-Perdata, oleh sebab itu tidak bisa dijadikan jaminan pelunasan sesuatu perikatan. Kemudian Pasal 1334 KUH-Perdata menegaskan bahwa hanya seseorang yang dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang menjadi pokok perjanjian saja yang dapat membuat perjanjian yang mengikat kebendaan tersebut.<sup>43</sup>

Pasal 1471 hingga 1472 KUH-Perdata mengatur mengenai barang-barang yang dapat diperjual belikan. Pasal 1471 KUH- Perdata melaporkan kalau:“ Jual

---

<sup>41</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* (Jakarta : RajaGrafindo Perkasa, 2005), hlm. 156

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 158

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 159

beli atas benda orang lain merupakan batal serta bisa dibagikan bawah kepada pembeli buat menuntut penggantian bayaran, kerugian bunga, bila dia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.” Pasal 1472 KUH-Perdata menyatakan bahwa : “Jika ada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali, maka pembelian adalah batal. Jika yang musnah hanya sebagian saja, maka pembeli leluasa untuk membatalkan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.” Kedua pasal tersebut di atas menegaskan bahwa dalam jual beli, maka obyek jual beli tersebut harus ada pada saat jual beli dilaksanakan.

#### **4. Sebab (Kausa) Yang Halal**

Sebab yang berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, atau ketertiban umum.<sup>44</sup> Kata kausa yang diterjemahkan dari bahasa latin (*causa*) bukan berarti suatu yang menyebabkan seorang membuat perjanjian namun mengacu pada isi dan tujuan perjanjian sendiri. Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Penafsiran tidak boleh berlawanan dengan Undang- undang di mari merupakan Undang- undang yang bertabiat melindungi kepentingan universal, sehingga bila dilanggar bisa membahayakan

---

<sup>44</sup> Raditya Wardana, *Syarat Sah Perjanjian Menurut Dasar Hukum di Indonesia*, <https://lifepal.co.id/media/syarat-sah-perjanjian/>, 23 September 2020

kepentingan universal, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>45</sup>

Berbeda dengan syarat pertama dan syarat kedua, syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif memiliki akibat hukum dimana perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Tidak mempunyai kekuatan hukum itu semenjak semula serta tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian ataupun biasa diucap dengan batal demi hukum( null and void). Akibat batal demi hukumnya perjanjian, hingga salah satu pihak tidak bisa mengajukan tuntutan lewat Majelis hukum buat memohon pemenuhan prestasi dari pihak lain. Hal tersebut disebabkan perjanjian itu tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.

Maka untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

## **H. Pelaksanaan Perjanjian**

Pelaksanaan bila dilihat dari wujudnya merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atas kesanggupan dalam bentuk tulisan oleh pembuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban dari para pihak yang

---

<sup>45</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 99.

membuatnya. Melakukan perjanjian berarti melakukan sebagaimana mestinya yang ialah kewajiban terhadap siapa perjanjian itu terbuat.<sup>46</sup> Apabila perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak maka kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut hanya ada pada salah satu pihak saja, sedangkan pihak yang lainnya hanya mempunyai hak. Namun pada perjanjian tambal balik, kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut ada pada kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak secara timbal balik masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan satu sama yang lain selaku contoh dalam perjanjian jual beli, hingga penerapan perjanjian merupakan:

1. Penjual menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli,
2. Pembeli menyerahkan uang harga pembelian barang kepada penjual.<sup>47</sup>

Seperti undang-undang yang telah mengatur hak dan kewajiban anggota masyarakat pada umumnya, demikian juga perjanjian menetapkan hak dan kewajiban di antara para pihak dalam perjanjian. Kata-kata “yang membuatnya” tertuju kepada para pihak dalam perjanjian. Jika diucap mengikat“ selaku undang-undang”, artinya merupakan: sebagaimana undang- undang mengikat anggota warga, demikian pula perjanjian mengikat cuma kelainannya, undang- undang mengendalikan anggota warga pada biasanya, lagi perjanjian cuma mengendalikan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian (Pasal 1340 B.W) Perjanjian yang sah bisa ditarik kembali atas sepakat kedua belah pihak.

---

<sup>46</sup> Riduwan Syahrani, Op. Cit, hal. 218

<sup>47</sup> Zakiyah, SH., MH. Op. Cit, hal. 93-94



## BAB III

### PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENJUAL YANG MELAKUKAN WANPRESTASI

#### A. Akibat Hukum / Sanksi Pelaku Wanprestasi

Berdasarkan pendapat Profesor R. Soebekti kalau sang berhutang( debitur) yang tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya oleh sebab lalai ataupun alpa( bukan oleh kondisi memforsir ataupun *force majeure* sehingga bisa dikatakan wanprestasi. Oleh sebab itu, bisa sanksi hukum berupa:

1. Membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPer;

Awal merupakan membayar ubah rugi yang dialami oleh kreditur bersumber pada Pasal 1243, ubah rugi bisa dimintakan oleh kreditur bersumber pada

- (a) Seluruh bayaran yang sudah dikeluarkan oleh kreditur semenjak terjalin wanprestasi,,
- (b) Kerugian yang mencuat sebab terdapatnya kehancuran terhadap benda,
- (c) Bunga berbentuk hilangnya keuntungan yang sudah direncanakan oleh kreditur sebab wanprestasi. Tetapi ada 2 batas permintaan ubah rugi ialah

kerugian yang bisa diprediksi kala perjanjian terbuat serta kerugian selaku akibat penipuan selaku akibat langsung dari wanprestasi.<sup>48</sup>

2. Pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUHPer atau menggunakan Pasal 1338 ayat (2); Kreditur dapat meminta untuk pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Namun pembatalan perjanjian harus memperhatikan Pasal 1266 KUHPer yang pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan. Tidak hanya itu, Pasal 1338 ayat( 2) bisa pula dilaksanakan buat pembatalan perjanjian lewat konvensi dari perundingan antar para pihak.
3. Peralihan risiko; Risiko yang dimaksud adalah risiko yang terjadi karena *act of god* atau *force majeure* dan mengakibatkan wanprestasi. Dalam hal ini, risiko yang awalnya tidak beralih kepada debitur menjadi dapat dialihkan sepenuhnya kepada si pihak yang wanprestasi sebagai sanksi dari wanprestasi.<sup>49</sup>
4. Pembayaran biaya perkara; Sanksi ini hanya dapat dimintakan ketika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim sehingga debitur dapat membayar ganti rugi berupa uang yang timbul karena perselisihan dalam menyelesaikan sengketa.<sup>50</sup>

Berdasarkan pendapat R. Soebekti kalau sanksi hukum kepada pihak yang melaksanakan wanprestasi yang bisa dimintakan merupakan pemenuhan perjanjian,

---

<sup>48</sup> Dermina Dalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jurnal Al-Maqasid Volume 3 – Nomor 1 Edisi Januari – Juni 2017, hlm. 16.

<sup>49</sup> Ines Age Santika, *Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Private Law Edisi 07 Januari – Juni 2015, hlm. 57.

<sup>50</sup> Dermina Dsalimunthe, *Op.cit.*, hlm. 22.

pemenuhan perjanjian ditambah ubah rugi, ubah rugi saja, dan pembatalan perjanjian serta pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi. mungkin di atas yang disebutkan Dia ialah dimensi sanksi yang bisa diberikan kepada pihak yang wanprestasi.

## **B. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli**

Pasal 1234 KUHPerdara, memastikan tiap perjanjian merupakan buat membagikan suatu, buat berbuat suatu, ataupun tidak berbuat suatu. Perjanjian yang wajib dicoba itu diucap prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang wajib dipadati oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah:

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
2. Harus mungkin.
3. Harus diperbolehkan (halal).
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur.
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.<sup>51</sup>

Keadaan memaksa diatur di dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara dalam pasal 1244 KUH.Perdara ditetapkan bahwa: Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila dia tidak

---

<sup>51</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 20

meyakinkan kalau perihal tidak dilaksanakan ataupun tidak pada waktu yang pas dilaksanakan ataupun tidak pada waktu yang pas dilaksanakan perjanjian itu diakibatkan sebab sesuatu perihal yang tak terdugapun, tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, semuanya itupun jika etiket buruk tidak ada pada pihaknya.

### **C. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Terhadap Suatu Perjanjian**

Ingkar janji bawa akibat yang merugikan untuk debitur, sebab semenjak dikala tersebut debitur berkewajiban mengubah kerugian yang mencuat selaku akibat dari pada ingkar janji tersebut. Akibat hukum untuk pembeli yang sudah melaksanakan wanprestasi merupakan hukuman ataupun sanksi berikut ini :

1. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Risiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 KUHPerdara). Syarat ini cuma berlaku untuk perikatan buat membagikan suatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim Pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan

wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>52</sup>

Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dapat juga disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu salah satu alasan pembenar untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244 dan Pasal 1445 KUHPerdara). Menurut undang-undang ada tiga hal yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi,
2. Terdapat karena yang terletak di luar kesehatan debitur,
3. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur.<sup>53</sup>

Debitur mempunyai kewajiban buat memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, serta apabila debitur tidak memenuhinya hingga dia bisa dimintakan pertanggungjawaban dalam wujud membayar ubah rugi kepada kreditur. Namun KUHPerdara memberikan pengecualiannya. KUHPerdara membagikan 3 alibi yang bisa digunakan oleh debitur yang dituduh lalai, ialah:

---

<sup>52</sup> Bambang Eko Muljono, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah*, Jurnal Independent Vol 4 No. 2, tahun 2010, hlm 44

<sup>53</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm 81-84

### **1. Force Majeure**

Kadang kala suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan disebabkan diluar kontrol atau kekuasaan pihak yang berkewajiban. Keadaan ini diucap *force majeure*, ataupun kondisi kahar, ataupun *overmacht*. *Force majeure* adalah keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Kondisi tersebut tidak bisa dipertanggungjawabkan kepada debitur, sedangkan sang debitur tidak dalam kondisi beritikad kurang baik.<sup>54</sup>

### **2. Kreditur sendiri telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)**

Dalam perjanjian timbal balik (bersegi dua), masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut bertindak sebagai kreditur dan debitur. Artinya masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan, tidak dipenuhinya salah satu kewajiban salah satu pihak akan menyebabkan pemenuhan prestasi pihak lawan. Dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian (wanprestasi) maka timbullah hak untuk membatalkan perjanjian, namun hak itu hilang apabila pihak yang menuntut pembatalan tersebut juga melakukan wanprestasi. Misalkan dalam perjanjian jual beli, penjual menolak untuk melakukan penyerahan barang, karena si pembeli tidak membayar harganya.<sup>55</sup>

### **3. Kreditur Telah Melepaskan Haknya**

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal 113

<sup>55</sup> Harlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2010, hlm. 233.

Kreditur dapat pula dikatakan telah melepaskan haknya buat mengajukan gugatan ganti kerugian akibat wanprestasinya seorang, apabila dengan persetujuannya ataupun dengan tindakannya. Dalam perihal lepasnya hak kreditur dengan dikerjakannya aksi, sang kreditur melaksanakan sesuatu aksi yang bagi hukum aksi tersebut ialah “pelepasan” hak sang kreditur. Misalkan dalam perihal terdapatnya cacat tersembunyi, dalam perihal sang kreditur membeli benda yang cacat tersembunyi, hingga dia memiliki hak buat menuntut dengan bawah wanprestasi (wanprestasi spesial) kepada penjual, tetapi apabila sang pembeli membeli kembali benda yang sama buat kedua kalinya dimana pada benda tersebut ada cacat tersembunyi hingga sang pembeli sudah membebaskan haknya buat menuntut.

#### **D. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg**

Dalam perihal terbentuknya wanprestasi semacam keterlambatan prestasi dari jangka waktu yang sudah diresmikan, apabila memunculkan perselisihan diantara para pihak sehingga bersumber pada Pasal 94 ayat (1) Perpres Nomor. 4 Tahun 2015 bahwa dalam perihal terjalin perselisihan antara para pihak dengan penyedia benda/ jasa pemerintah, para pihak terlebih dulu menuntaskan perselisihan tersebut melalui musyawarah guna mufakat. Berikutnya dalam ayat (2) dinyatakan jika dalam perihal penyelesaian perselisihan sebagaimana diartikan dalam ayat (1) tidak tercapai, penyelesaian perselisihan tersebut bisa dicoba lewat

arbitrase, alternatif penyelesaian sengketa maupun majelis hukum cocok dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Merujuk pada syarat pasal tersebut sehingga para pihak yang bersengketa yang tidak menggapai konvensi lewat musyawarah bisa lewat penyelesaian secara litigasi yakni lewat majelis hukum serta secara non litigasi ialah prosedur alternatif penyelesaian sengketa.

#### **E. Duduk Perkara Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Pdg**

Perkara bermula atas surat gugatan Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 21 Oktober 2019 dalam Register Nomor 177/Pdt.G/2019/PN Pdg. Penggugat yang bernama **Zoher Chatib**, berkedudukan di Jl. S. Parman Gg. Lumba-lumba No. 125C, RT. 001,RW. 004 Kel. Ulak Karang Selatan, Kec. Padang Utara,Kota Padang dalam hal ini memberikan kuasa kepada DANIEL JUSARI S.H dan FADHLI MARTA SAPUTRA, SH, CPL, advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Integrity beralamat di Jalan Batang Anai No 2, Kel Rimbo Kaluang, Kec. Padang Barat, Kota Padang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 24 September 2019 Nomor 562/PF- Pdt/IX/2019/PN.Pdg dan tergugat yaitu **H.Adjrabi**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jln. Dj. A. Yani No. 102 Bukit Tinggi, sekarang tidak diketahui alamatnya atau tempat tinggalnya, sebagai **Tergugat**, dan **Badan Pertanahan Nasional Bpn Kota Padang**,



bertempat tinggal di Jl Ujung Gurun No I Kota Padang, sebagai **Turut Tergugat.**

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 21 Oktober 2019 dalam Register Nomor 177/Pdt.G/2019/PN Pdg telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut.

Bahwa pada hari Sabtu tanggal 10 September 1977, Penggugat dengan Tergugat (bertindak selaku istri sekaligus selaku Kuasa dari H. Abdul Hak berdasarkan Surat Kuasa No. 2 tanggal 3 Januari 1977 dihadapan Notaris Achtar Ilyas di Bukittinggi) telah saling sepakat untuk melaksanakan jual beli atas sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 505, S.U No.334/1972

Sebelah Selatan : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1249, S.UNo. 453/1972

Sebelah Timur : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 514, S.U No.345/1972

Sebelah Barat : Jalan Gang Lumba-lumba

Perjanjian mana yang dibuat di bawah tangan yang dikenal dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977.

Bahwa sebidang tanah yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sebagian dari tanah Hak Milik No. 21 yang terletak di dalam daerah Kodya Padang Kampung Ulak Karang yang tertulis atas nama Haji

Abdul Hak sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur Nomor: 254.a/1976, tertanggal 1 November 1976 yang diterbitkan oleh Kantor Sub. Dit. Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Padang, yang mana berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, Penggugat dengan Tergugat telah saling sepakat tentang harga jual beli tanah tersebut senilai Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, Penggugat selaku pihak pembeli telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran tahap awal, yang mana berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat berkewajiban untuk melakukan proses balik nama dan/atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat, setelah Sertifikat atas nama Penggugat tersebut terbit dan/atau telah dibaliknamakan ke atas nama Penggugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membayar pelunasan atas harga tanah dimaksud.

Bahwa sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, Penggugat juga telah diizinkan untuk mendirikan bangunan diatas tanah objek jual beli sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 7 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, yang ditegaskan kembali dengan Surat Izin Membangun/Mendirikan Rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Adjrabi selaku istri dan Kuasadari H. Abdul Hak pada tanggal 11 September 1977, yang mana atas hal tersebut sejak awal tahun 1978 Penggugat telah mendirikan bangunan permanen di atas tanah tersebut yang telah Penggugat kuasai sampai saat ini tanpa pernah ada pihak lain yang merasa keberatan.

Bahwa sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan yang telah berdiri di atas tanah objek perjanjian tersebut, Penggugatlah yang membayarnya sampai saat ini.

Bahwa sampai dengan awal tahun 1978, Tergugat tak kunjung melakukan penerbitan Sertifikat atas nama Penggugat sebagaimana ketentuan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, yang mana kemudian Tergugat meminta agar Penggugat melunasi pembayaran dahulu baru kemudian diterbitkan sertifikat dan/atau dibalik namakan ke atas nama Penggugat.

Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, pada tanggal 10 Mei 1978, Penggugat telah membayar sisa harga pembelian tanah tersebut sejumlah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), dan tanggal sekira akhir tahun 1978 telah dibayarkan Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) serta pada tanggal 15 Mei 1979 senilai Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk pelunasan harga tanah tersebut, yang mana kemudian untuk tindak lanjut penerbitan dan/atau balik nama Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat, pada tanggal 6 Februari 1979 Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Haji Abdoel Hasan di Padang untuk biaya Akta Jual Beli dan biaya balik nama sebahagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 21/ yang terletak di Kp. Ulak Karang yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal No. 254.a/1976 tertanggal 1 November 1976.

Bahwa tidak lama setelah Penggugat melakukan pembayaran uang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dimaksud padapoin 7 di atas, Penggugat mendapat kabar dari Tergugat bahwa PPAT tersebut telah meninggal dunia sehingga proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat pun tertunda.

Bahwa proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat ke atas nama Penggugat tertunda dan tidak diurus sampai kemudian Penggugat pindah dinas ke Kota Jakarta pada awal tahun 1980, sehingga Penggugat tidak sempat lagi menindak lanjuti pengurusan balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat tanah objek jual beli tersebut, dan selama Penggugat dinas di Kota Jakarta, tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dikuasai oleh istri Penggugat, dan selama penguasaan oleh istri Penggugat tersebut juga tidak pernah ada pihak-pihak lain yang merasa keberatan.

Bahwa pada tahun 1989, saat Penggugat kembali pindah dinas ke Kota Padang, Penggugat kemudian mencari Tergugat untuk meindaklanjuti proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat ke atas nama Penggugat tersebut, namun pada saat itu Penggugat tidak lagi dapat menemukan keberadaan Tergugat ataupun wakilnya yang sah untuk menindaklanjuti proses balik nama dan/atau penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa selanjutnya, Penggugat telah berkali-kali berusaha mencari dan menghubungi Tergugat ataupun wakilnya yang sah, namun sampai saat ini Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat tersebut, dan Penggugat juga

telah berkali-kali pula berusaha untuk mengurus proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat, akan tetapi usaha dan upaya Penggugat tersebut tidak dapat ditindak lanjuti oleh Turut Tergugat atas alasan Sertifikat Hak Milik Nomor 21 sebagai Sertifikat induknya masih dikuasai oleh Tergugat, sehingga menurut hemat Penggugat, melalui gugatan inilah upaya yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan hukum Penggugat.

Bahwa tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan proses balik nama dan/atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 September 1977 ke atas nama Penggugat adalah suatu perbuatan wanprestasi yang telah merugikan hak-hak hukum Penggugat.

Bahwa atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat sebagai Warga Negara saat ini terancam hak-hak hukumnya, khususnya terkait proses balik nama dan/atau penerbitan sertifikat atas tanah objek perjanjian tersebut oleh Turut Tergugat, yang mana dalam permohonan balik nama dan/atau penerbitan sertifikat kepemilikan oleh Penggugat tidak dapat di proses oleh Tergugat dikarenakan sertifikat induk (HM No. 21) masih dikuasai oleh Tergugat.

Bahwa menurut ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (“**Keppres No. 26/1988**”), **Turut Tergugat** merupakan lembaga yang bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi pengaturan penggunaan,

penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran serta pendaftaran tanah.

Bahwa mengingat dalam perkara *a quo* adalah terkait dengan masalah administrasi pertanahan, atas dasar tersebut **Turut Tergugat** yang menjadi pihak dalam gugatan ini harus dinyatakan untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo*.

Bahwa kedudukan **Turut Tergugat** sebagai lembaga yang diberi wewenang untuk urusan pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran serta pendaftaran tanah sebagaimana menurut ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, khususnya dalam proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk kewenangannya dalam pengaturan kepemilikan tanah, oleh karenanya sangat beralasan hukum Turut Tergugat ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo* dalam kapasitasnya sebagai Lembaga yang berwenang untuk melakukan proses balik nama dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977, walaupun Sertifikat Hak Milik No. 21 sebagai Sertifikat Induknya tidak diketahui lagi keberadaannya.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah penggugat uraikan tersebut, Penggugat memohon dengan hormat kepada pengadilan Negeri Padang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Padang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan Penggugat telah memenuhi prestasinya sebagaimana ketentuan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 sehingga Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek perjanjian tersebut;
7. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan proses balik nama dan/atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas tanah objek perjanjian jual beli Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah perbuatan wanprestasi, yang telah merugikan hak-hak hukum Penggugat;
8. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, sebagaimana Surat Ukur No. 254.a tertanggal 1 November 1976 dengan batas-batas :  
  
Sebelah Utara : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 505, S.U No. 334/1972

Sebelah Selatan : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1249, S.UNo. 453/1972

Sebelah Timur : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 514, S.U No. 345/1972

Sebelah Barat : Jalan Gang Lumba-lumba

Adalah milik sah Penggugat yang diperoleh melalui jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

9. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik dan/atau mengajukan proses balik nama ke atas nama Penggugat atas sebagian tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama H. ABDUL HAK yang diterangkan dalam Surat Ukur No. 254.a/1976 tanggal 1 November 1976 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik dan/atau melakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat atas sebahagian dari tanah hak milik No. 21 atas nama HAJI ABDUL HAK, yang diterangkan dalam Surat Ukur No. 254.a/1976 tanggal 1 November 1976 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

12. Menetapkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh Penggugat.



## **F. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hukum hakim dalam kasus wanprestasi jual-beli atas tanah adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut dengan panggilan delegasi melalui Pengadilan Negeri Bukit Tinggi sebagaimana Relaas panggilan dalam berkas perkara demikian pula turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 149 ayat (1) RBg, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat apakah gugatan Penggugat melawan hukum atau bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti Surat P-1 sampai dengan P-8 yang mana bukti surat tersebut telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup. Penggugat juga menghadirkan 3 orang saksi yaitu Saksi SYAFRUDDIN ARIFIN, Saksi SYOFYAN ADNAN, Saksi NOFRIZAL yang kesemuanya memberikan

keterangan dibawah sumpah. Oleh karenanya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi tersebut apakah dapat mendukung dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari apa yang dimaksud Penggugat dalam dalil Gugatannya, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi Pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah:

*-Apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan apakah jual beli tersebut sah?*

*-Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?*

Menimbang, bahwa sebelumnya majelis hakim akan mempertimbangkan Kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Padang dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg pada pokoknya menyatakan Gugatan terhadap benda tetap dilakukan dimana benda tersebut berada;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek persengketaan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang hal ini sebagaimana dibuktikan dalam Bukti P-2 yaitu Surat Ukur Nomor 254.a/1976 tertanggal 1 Nopember 1976 yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa letak objek persengketaan dalam perkara *a quo* adalah termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Padang, maka Pengadilan Negeri Padang berwenang mengadili perkara *a quo*, oleh karenanya sudah sepatutnya Petitum angka 2 (dua) dalam Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam angka 1 Posita gugatannya telah mendalilkan adanya peristiwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, dengan batas-batas :

Sebelah Utara: Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 505, S.U No. 334/1972

Sebelah Selatan: Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1249, S.U No. 453/1972

Sebelah Timur: Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 514, S.U No. 345/1972

Sebelah Barat: Jalan Gang Lumba-lumba

Menimbang, bahwa terhadap objek tanah dalam dalam perkara *a quo*, telah pula dilaksanakan pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) terhadap obyek sengketa yang berada di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang yang dihadiri oleh Penggugat sendiri dan Kuasa Penggugat, dengan hasil pemeriksaan bahwa luas tanah adalah 159 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

**-Sebelah Utara** : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.505, S.U No.334/1977  
yaitu berbatas dengan tanah Bastian Amir, SE;

**-Sebelah Selatan** : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1249, S.U  
No.453/1972 yaitu berbatas dengan tanah Syafruddin Arifin;

**-Sebelah Timur** : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.514, S.U No. 345/1972  
yaitu berbatas dengan tanah Siti Alam Saadah;

**-Sebelah Barat** : berbatas dengan Jalan Gang Lumba-lumba;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian tertanggal 10 September 1977 yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat yang bersesuaian dengan bukti P-1, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). adapun syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1. Kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut, menurut hemat majelis hakim antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Bahwa perjanjian tersebut juga dilakukan oleh Para Pihak yang telah cakap bertindak hukum, serta ada objek perjanjian tertentu yaitu objek tanah dalam perkara *a quo*. Isi perjanjian tersebut menurut pendapat majelis hakim tidak melanggar Undang- undang, ketertiban umum maupun kesusilaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait keabsahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, meskipun hanya melalui perjanjian dibawah tangan antara penggugat dan tergugat, tidak menjadikan hal tersebut tidak sah. Yurisprudensi Putusan MA No.126 K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi: “Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alatbukti”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) dalam Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan terkait ada atau tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat. Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” sehingga seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang

diperjanjikan atau ia melanggar perjanjian. Wanprestasi menurut Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian, barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi” (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas hukum perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17);

Menimbang, bahwa wanprestasi seorang debitur terdiri dari 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita angka 3 dan angka 7 Gugatan Penggugat, Dalam surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (bukti P-3), telah terjadi kesepakatan Jual Beli objek tanah dalam perkara *a quo* sebesar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) yang mana telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat dengan dibayar sebanyak 4 kali yaitu yang pertama sebesar Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) sebagaimana tertulis dalam Bukti P-3 yaitu Foto copy Kwitansi Pembayaran uang tertanggal 10 Agustus 1977. Kemudian yang kedua sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) sebagaimana tertulis dalam Bukti P-4 yaitu Foto copy Kwitansi Pembayaran uang tertanggal 10 Mei 1978,

Ketiga sebesar Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) sebagaimana tertulis dalam Bukti P-5 yaitu Foto copy Kwitansi Pembayaran uang angsuran pembelian tanah dan terakhir sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana tertulis dalam Bukti P-6 yaitu Foto copy Kwitansi Pembayaran uang tertanggal 15 Mei 1979;

Menimbang, bahwa selain adanya bukti pembayaran tersebut, Penggugat selaku pembeli juga telah mendapatkan hak untuk membangun, hal ini sebagaimana tertulis dalam Bukti P-7 yaitu Foto copy Surat Izin Membangun / Mendirikan Rumah tertanggal 11 September 1977. Dalam bukti tersebut tertuang bahwa Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat (Bukti P-1), memberikan izin kepada Penggugat untuk mendirikan bangunan di atas objek tanah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Perjanjian Jual Beli yang sebenarnya telah akan dilakukan proses balik nama terhadap bukti kepemilikan yaitu Sertifikat, hal ini dibuktikan dengan telah adanya pembayaran biaya Akad Jual Beli ke PPAT H Abdul Hasan (Bukti-8), yang meskipun hal itu tidak terlaksana disebabkan karena PPAT tersebut meninggal dunia;

Menimbang, berdasarkan fakta diatas majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat selaku pembeli tanah telah memenuhi prestasinya yaitu membayar sejumlah uang sesuai dengan perjanjian jual beli yang dilakukan, namun sampai pada akhirnya Tergugat tidak melaksanakan prestasinya yaitu melakukan proses baliknama sertifikat tanah dalam perkara *a quo* menjadi atas nama penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) dalam Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan, yang pada pokoknya menyatakan Surat Perjanjian dan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum, dengan demikian Petitum angka 8 yang pada pokoknya menyatakan tanah objek perkara dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat, juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, berdasarkan posita angka 10 dan 11 bahwa pokok utama dari Gugatan Penggugat adalah dikarenakan Penggugat ingin melakukan balik nama tanah objek perkara dalam perkara *a quo* yang sertifikat induknya masih dikuasai oleh Tergugat, namun terkendala Tergugat sudah tidak lagi diketahui keberadaannya, dan Penggugat sudah berusaha mencari namun tidak dapat menemukan dimana keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 125, berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan, Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan hakim/ Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat, menjadi mustahil apabila proses balik nama tanah objek perkara dalam perkara *a quo* dilakukan dengan proses penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT. Oleh karena Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan Penggugat adalah pemilik sah objek tanah dalam perkara *a quo*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Penggugat selaku pemegang hak atas tanah, majelis hakim memandang perlu untuk menyatakan Penggugat berhak mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek tanah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan keterangan saksi yaitu Saksi SYAFRUDDIN ARIFIN, Saksi SYOFYAN ADNAN, Saksi NOFRIZAL, terhadap

objek tanah dalam perkara *a quo*, yang ditinggali oleh Penggugat, selama ini tidak pernah ada pihak lain yang meributkan/ mengganggu selama Penggugat tinggal di tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 9 (sembilan) dalam Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan Petitum angka 9 (Sembilan) dikabulkan, Turut Tergugat selaku pihak yang memiliki tugas dan tanggungjawab terkait penerbitan Hak Atas Tanah, sudah seharusnya menjadi pihak memproses Pendaftaran Hak Atas Tanah milik Penggugat dalam perkara *a quo*; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) dalam Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, menurut hukum acara perdata maka seharusnya Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya sebagaimana petitum ke-12 (dua belas) memohon agar biaya ditanggung Penggugat sendiri oleh karena itu maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah Pasal 125, Pasal 142 RBg, Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

### **G. Putusan Pengadilan**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak pernah hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Padang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
4. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat;
6. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan Penggugat telah memenuhi prestasinya sebagaimana ketentuan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 sehingga Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek perjanjian tersebut;
8. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan proses balik nama dan/atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas tanah objek

perjanjian jual beli Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977 adalah perbuatan wanprestasi, yang telah merugikan hak- hak hukum Penggugat; Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Ulak Karang Daerah Kodya Padang, sekarang Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, sebagaimana Surat Ukur No. 254.a tertanggal 1 November 1976 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 505, S.U No. 334/1972

Sebelah Selatan : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1249, S.U No. 453/1972

Sebelah Timur : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 514, S.U No. 345/1972

Sebelah Barat : Jalan Gang Lumba-lumba

Adalah milik sah Penggugat yang diperoleh melalui jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

9. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik dan/atau mengajukan proses balik nama ke atas nama Penggugat atas sebagian tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama H.ABDUL HAK yang diterangkan dalam Surat Ukur No. 254.a/1976 tanggal 1 November 1976 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik dan/atau melakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat atas sebahagian dari tanah hak milik No. 21 atas nama HAJI ABDUL HAK, yang diterangkan dalam Surat Ukur No. 254.a/1976 tanggal 1 November 1976 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 1977;

12. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.144.000,- (dua juta seratus empat puluh empat ribu rupiah).

## **H. Analisis Hukum**

Hakim harus memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan. Putusan hakim juga harus dilandasi atas pertimbangan hukum yang komprehensif. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: “Putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ataupun sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan bawah buat mengadili”. Dan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) R.Bg. menyatakan: “Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak”.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Natsir Asnawi, Hukum Acara Perdata, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm 479

Pasal tersebut secara tegas memerintahkan kepada hakim buat membagikan pertimbangan yang lumayan serta lengkap dalam tiap putusannya. Lumayan serta lengkap di mari ditafsirkan selaku kondisi di mana hakim tersebut sudah mempertimbangkan segala alat- alat fakta yang diajukan para pihak, fakta- fakta hukum yang terungkap, dan segala bagian dari dalil gugatan Penggugat.<sup>57</sup>

Berdasarkan kejadian diatas dalam putusan nomor 177/Pdt.G/2019/PN.PDG telah memenuhi unsur wanprestasi. Hal ini dapat kita lihat dari fakta hukumnya yang mana terdapat pada putusan yang diputuskan oleh hakim yaitu bahwa tergugat selaku penjual tidak melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian jual-beli tanah seperti yang diterangkan pada kasus diatas seharusnya dilaksanakan dihadapan PPAT/notaris agar memiliki kekuatan hukum yang tetap sehingga mempermudah seseorang sebagai pemilik tanah untuk dapat mensertifikatkan tanahnya agar tidak timbul masalah-masalah yang dapat merugikan bagi masing-masing pihak. Jual- beli yang objeknya merupakan tanah umumnya prosedur pembeliannya tidak semudah membeli beberapa barang yang di kategorikan barang bergerak, disebabkan tanah ialah sesuatu objek yang umumnya masih mempunyai nilai-nilai adat, oleh sebab itu tentang pertanahan diatur scara spesial pada UUPA.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> *Ibid*

<sup>58</sup> Syahsyahubin A, *Kajian Yuridis Terhadap Kasus Wanperstasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 358/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah melawan Nani Suniarti)*, Medan, Universitas Sumatra Utara, 2019

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan dari mulai bab satu sampai dengan bab empat maka penulis telah mengambil kesimpulan bahwa :

1. Wanprestasi terjadi saat debitur baru dianggap lalai yaitu ditandai dengan lewatnya waktu atau apabila sudah ada surat teguran pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Teguran tersebut dilakukan dalam tenggang waktu yang layak bagi debitur untuk memenuhi prestasinya. Tenggang waktu diberikan dilandasi asas itikad baik. Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat sebagai warga negara terancam hak-hak hukumnya, khususnya terkait proses balik nama dan/atau penerbitan sertifikat atas tanah objek perjanjian tersebut oleh Turut Tergugat, yang mana dalam permohonan balik nama dan/atau penerbitan sertifikat kepemilikan oleh Penggugat tidak dapat di proses oleh Tergugat dikarenakan sertifikat induk (HM No. 21) masih dikuasai oleh Tergugat.
2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam sengketa perjanjian jual beli dalam putusan perkara nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg diselesaikan dengan cara litigasi (pengadilan) hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan *verstek* (tanpa dihadiri tergugat/kuasa hukumnya), untuk menghadiri persidangan. Berjalannya persidangan dengan *verstek* tersebut tentu tidak ada pernyataan keberatan yang dilakukan oleh pihak tergugat,

3. maka hakim memutuskan bahwa pihak tergugat selaku penjual telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan hakim memberikan izin serta memerintahkan BPN Kota Padang untuk melangsungkan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik dan melakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat guna untuk mendapat kekuatan hukum tetap atas sebidang tanah yang dibeli oleh penggugat kepada tergugat.

## **B. Saran**

1. Para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang walau pun dilakukan hanya dengan lisan atau dibawah tangan sekalipun. Namun perjanjian akan lebih baik dilaksanakan dengan adanya saksi, jika untuk perjanjian jual-beli tentang sebidang tanah, akan lebih baik dan memiliki kekuatan hukum yang pasti jika dilakukan dihadapan PPAT/notaris.
2. Bagi Masyarakat yang akan membuat perjanjian jual beli tanah seharusnya mencantumkan klausula dalam perjanjian yang dibuat guna memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak. Bagi pemerintah sebaiknya memberikan sosialisasi yang lebih merata kepada masyarakat terutama di wilayah yang terpencil dan mempermudah syarat dan alur administrasi pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah serta memperingan bayaran registrasi serta pencatatan peralihan hak atas tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU, JURNAL, WEBSITE, SKRIPSI

- AK, S. (2006). *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Arifin, S. (2019). *KAJIAN YURIDIS TERHADAP KASUS WANPRESTASI JUAL BELI TANAH (Studi Putusan No. 358/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah melawan Nani Suniarti)*. Medan: Universitas Sumatra Utara.
- Asnawi, N. (2016). *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: UII Press.
- Bruggink, J., Sidharta, A., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Refleksi Ilmu Hukum*. Surabaya: Al Maktaban.
- Budiono, H. (2010). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Cohen, M. J., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Sipnopsis Penelitian Ilmu Hukum (Legal Research In A Nutshell)*. Surabaya: Al Maktaban.
- Dalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Kesyariahan Dan Keperdataan*, 16.
- Dwitama, A. M. (2016). Analisa Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 280K/Pdt/2006). *Diponegoro Law Riview*, 2.
- Fuadly, M. (2014). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Gijssels, J., Hoecke, M. V., Rijadi, P., & Priyati, S. (n.d.).
- Gijssels, J., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Wat Is Rechtsteorie?* Surabaya: Al Maktaban.
- H.S, S. (2003). *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Husni, F. (n.d.). *Hukum Kebendaan Perdata : Hak Yang Memberi Kenikmatan*.
- I Putu Agus Putra Sumardana, S. (2020). *Dasar Hukum Jual Beli Tanah*.
- J, s. (1995). *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartasapoetra, G. (1991). *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Rineka Cipta.
- Logan, R., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Legal Literature And Law Libraries*. Surabaya: Al Maktaban.
- Marbun, B. (2009). *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Suara.

- Mauwussen, D., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Ilmu Hukum*. Surabaya: Al Maktaban.
- Meuwisen, D., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Ilmu Hukum Pro Justitia*. Surabaya: Al Maktaban.
- Muhammad, A. (2003). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Muljono, B. E. (2010). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual beli Tanah. *Independent*, 44.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rijadi, P., & Priyati, S. (2019). *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila*. Sidoarjo: Al Maktabah.
- Rusli, H. (1996). *Hukum Perjanjian Di Indonesia Dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Santika, I. A. (2015). Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi pada Kasus antara PT Metro Batavia dengan PT Garuda Maintenance Facility (Gmf) Aero Asia. *Privat Law*, 57.
- Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1995). *Hukum perikatana yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2014). *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Dekrin dan Yurisprudensi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Singler, J. A., Beede, B. R., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Butterworth Guide To International*. Surabaya: Al Maktaban.
- Soekanto, S., & Mahmudji, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Somin, S. (2001). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta.
- Subekti, R. (n.d.). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (n.d.). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*.
- Surakhmad, W., Rijadi, P., & Priyati, S. (2017). *Pengantar Ilmiah : Dasar, Metode, Teknik*. Surabaya: Al Maktaban.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Syahrani, R. (2004). *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung.
- Wardana, R. (2020, September 23). *Syarat Sah Perjanjian Menurut Dasar Hukum Di Indonesia*. Retrieved from Syarat Sah Perjanjian:  
<https://lifepal.co.id/media/syarat-sah-perjanjian>
- Widjaja, G. (2004). *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Widjaya, I. R. (2004). *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin.
- Zakiya, S. M. (2015). *Hukum Perjanjian teori Dan Perkembangannya*. Yoyakarta: Lingkar Media.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHP)

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 26 TAHUN 1988  
TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL

UNDANG UNDANG NO 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK POKOK  
AGRARIA (UUPA)

## **DATA**

Direktori Putusan Mahkamah Agung No. 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg