



**SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK  
MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 663/PDT.G/2017/PN.SBY)**

*Wanprestation In The Binding Agreement Sell Buy The Right To The Land  
(Study Of Verdict Number 663/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

**AFRUN MUSRIDHATUL ULFA**  
**NIM : 150710101627**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK  
MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 663/PDT.G/2017/PN.SBY)**

*Wanprestation In The Binding Agreement Sell Buy The Right To The Land  
(Study Of Verdict Number 663/Pdt.G/2017/PN.Sby)*

**AFRUN MUSRIDHATUL ULFA**  
**NIM : 150710101627**

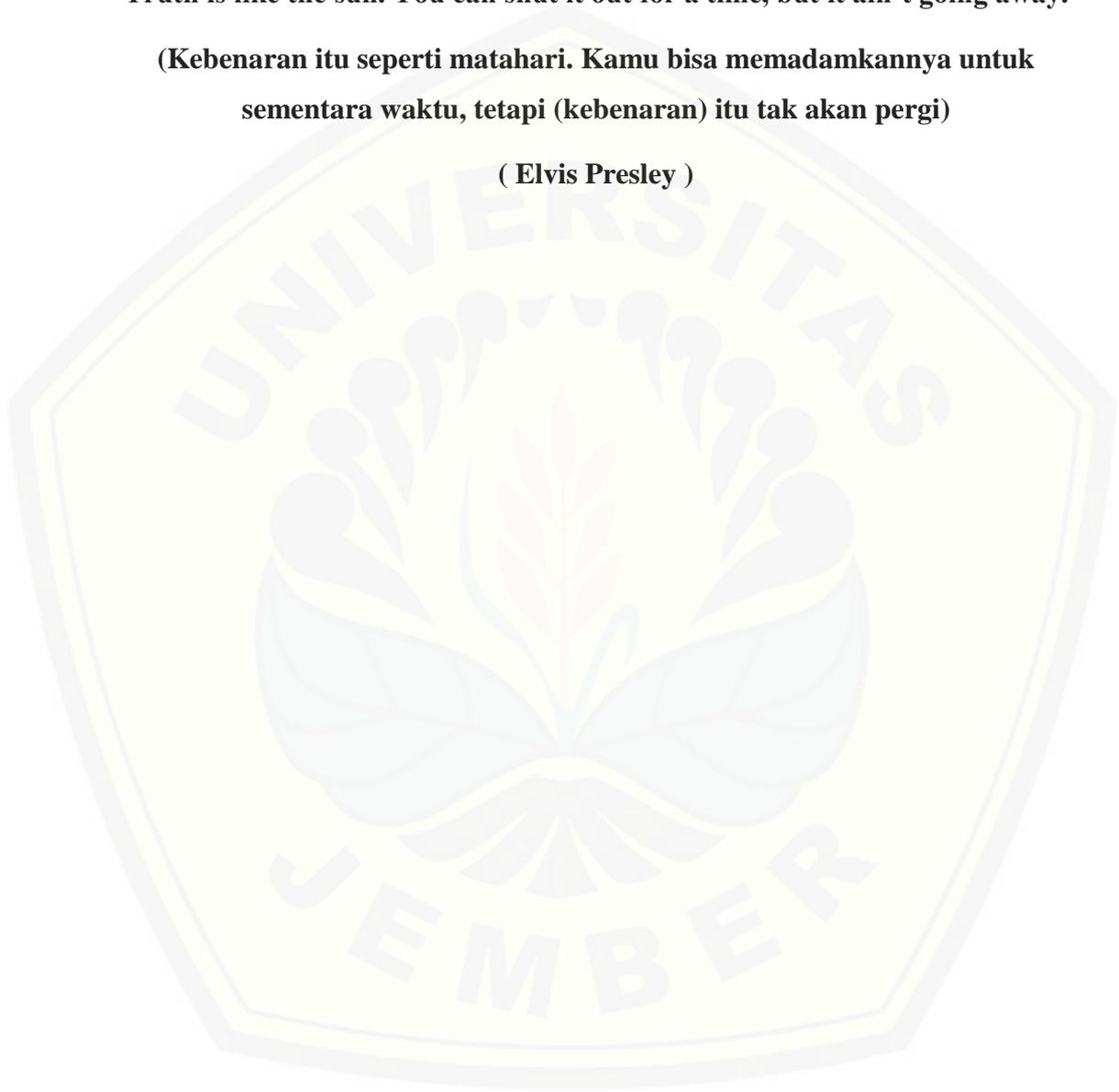
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**MOTTO**

**“Truth is like the sun. You can shut it out for a time, but it ain’t going away.”**

**(Kebenaran itu seperti matahari. Kamu bisa memadamkannya untuk sementara waktu, tetapi (kebenaran) itu tak akan pergi)**

**( Elvis Presley )**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua yang sangat penulis sayangi, hormati, dan banggakan yang selalu memberikan doa restu, kasih sayang, semangat, serta semua pengorbanan yang tidak ternilai oleh apapun.
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.
3. Almater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK  
MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY)**

*Wanprestation In The Binding Agreement Sell Buy The Right To The Land  
(Study Of Verdict Number 663/Pdt.G/2017/PN.SBY)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**AFRUN MUSRIDHATUL ULFA**  
**NIM : 150710101627**

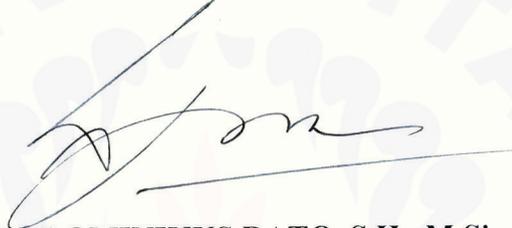
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 7 NOVEMBER 2019**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**



**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
NIP : 195701051986031002

**Dosen Pembimbing Anggota,**



**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**  
NIP : 197210142005011002

**PENGESAHAN**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK  
MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 663/PDT.G/2017/PN.SBY)**

Oleh :



**AFRUN MUSRIDHATUL ULFA**

**NIM : 150710101627**

**Dosen Pembimbing Utama**



**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**

**NIP : 195701051986031002**

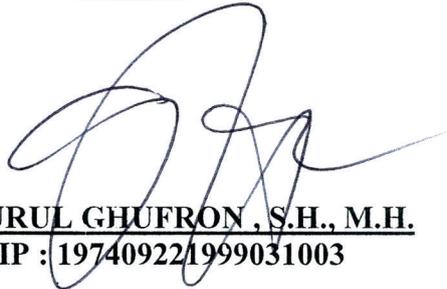
**Dosen Pembimbing Anggota**



**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**

**NIP : 197210142005011002**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**

**NIP : 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 21  
Bulan : November  
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**Panitia Penguji**

**Ketua**



**I Wayan Yasa, S.H., M.H**  
NIP : 196010061989021001

**Sekretaris**



**Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.**  
NIP : 196812302003122001

**Anggota Panitia Penguji :**

**Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.**  
NIP : 195701051986031002



**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
NIP : 197210142005011002



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Afrun Musridhatul Ulfa

NIM : 150710101627

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY)”** adalah merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 November 2019

Yang menyatakan,



**AFRUN MUSRIDHATUL ULFA**  
**NIM : 150710101627**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : “WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (PUTUSAN NOMOR 663/ PDT.G/2017/PN.SBY)”. Penulisan skripsi ini merupakan suatu karya ilmiah sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis sadari bahwa menulis karya tulis ini tentunya tidak terlepas dari banyak dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terima kasih dan penghargaan sebesar – besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Moh Ali, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang memberi bimbingan, dukungan, dan saran dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini.
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., sebagai Sekretaris Penguji skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik.
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih banyak atas segala jasa dan didikannya sehingga penulis dapat memperkaya ilmu

pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan akademik atas segala pelayanannya.

8. Kedua orang tua tercinta Ayah Agus Purwanto, Ibu Nanik Lestari, dan Nenekku tercinta yang selalu memberikan dukungan semangat, motivasi dan doa yang tiada hentinya setiap saat untuk kesuksesan penulis.
9. Sepupuku tercinta Ferin Ariska yang telah banyak memberikan nasehat, dukungan, dan motivasinya selama ini, serta untuk berbagi canda tawa dan kebahagiaan.
10. Teristimewa Wahyu Putra Sampurna terima kasih atas doa, kasih sayang, perhatian, kesabaran, dan telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2015, yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil.
12. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Aamiin

Jember, 21 November 2019

Penulis

## RINGKASAN

Latar belakang penulisan skripsi ini dilandasi oleh adanya kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik. Permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana baik secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis dan baik. Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY tentang kasus sengketa pengikatan jual beli tanah antara Andre Wibisono melawan PT. Penta Berkat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah benar telah terjadi wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/ Pdt.G/2017/PN.SBY ? (2) Apakah bentuk wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/ Pdt.G/2017/PN.SBY ? dan (3) Apa *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY yang mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

Tujuan penelitian dalam hal ini adalah memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Selain itu sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat, juga Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater

Metode penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif, dengan 2 (dua) pendekatan masalah yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Kesimpulan dalam penelitian mengungkapkan bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/PPJB-I/2014, tertanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat tanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat antara Penggugat dengan tergugat adalah perjanjian yang sah menurut hukum. Dapat dikemukakan bahwa sesuai perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati oleh para pihak adalah sah dan mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat, sehingga masing-masing pihak harus memenuhi segala hak dan kewajiban dalam perjanjian kerjasama yang telah dibuat. Konsekwensi dari hal tersebut, bahwasanya Dalam hal ini perjajnnian tersebut kemudian Tergugat tidak memenuhi prestasinya kepada Penggugat sehingga timbul wanprestasi. Bentuk wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/ Pdt.G/2017/PN.SBY adalah tidak dipenuhinya prestasi sama sekali terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/PPJB-I/2014, tertanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat tanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat antara Penggugat dengan tergugat. Bahwa Tergugat pernah menjanjikan kepada

Penggugat bahwa Tergugat akan menyerahkan secara fisik objek perjanjian ini setelah pembangunan selesai secara bertahap mulai bulan Januari 2016, namun sampai pertengahan tahun 2015 Tergugat juga belum mulai mengerjakan pembangunan, selanjutnya pada tanggal 01 September 2015 Tergugat mengirimkan suratnya No. LO/PB/001-IX/2015 memberitahukan bahwa ada kemunduran pembangunan Condotel Batu Emerald dan berjanji akan melakukan pembangunan pada bulan November 2015, lebih lanjut sampai pada bulan Januari 2016 Tergugat juga belum melakukan pembangunan atas objek *aquo* dan belum menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Penggugat. Berdasarkan uraian pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY, dapat dikemukakan bahwa telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yang mewajibkan perjanjian batal dan Tergugat harus membayarkan yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 174.500.002,- (seratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu dua rupiah). Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwasanya prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi. Jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UUPA harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA yang berbunyi, Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli tanah disajikan dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT. Akta Jual Beli tersebut merupakan salah satu dokumen yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru

Saran yang dapat diberikan bahwa : Kepada masyarakat, hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing dalam suatu bingkai perjanjian, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam bentuk wanprestasi. Demikian halnya dengan perjanjian investasi, hendaknya dapat ditindaklanjuti oleh perjanjian sehingga dapat melaksanakan hak dan kewajiban dengan baik dan seimbang. Kepada pemerintah, hendaknya memberikan sosialisasi akan arti pentingnya pembuatan perjanjian tertulis menurut hukum. Perjanjian secara lisan sebaiknya tidak dipergunakan karena dalam hal pembuktiannya sulit karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil. Sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat.

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Sampul Depan</b> .....	<b>i</b>
<b>Halaman Sampul Dalam</b> .....	<b>ii</b>
<b>Halaman Motto</b> .....	<b>iii</b>
<b>Halaman Persembahan</b> .....	<b>iv</b>
<b>Halaman Persyaratan Gelar</b> .....	<b>v</b>
<b>Halaman Persetujuan</b> .....	<b>vi</b>
<b>Halaman Pengesahan</b> .....	<b>vii</b>
<b>Halaman Penetapan Panitia Penguji</b> .....	<b>viii</b>
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	<b>ix</b>
<b>Halaman Ucapan Terima Kasih</b> .....	<b>x</b>
<b>Halaman Ringkasan</b> .....	<b>xii</b>
<b>Halaman Daftar Isi</b> .....	<b>xiv</b>
<b>Halaman Daftar Lampiran</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>

2.1	Jual Beli Hak Atas Tanah .....	11
2.1.1	Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	11
2.1.2	Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah .....	14
2.2	Hak Atas Tanah .....	16
2.2.1	Pengertian Hak Atas Tanah .....	16
2.2.2	Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.....	17
2.3	Wanprestasi .....	22
2.3.1	Pengertian Wanprestasi .....	22
2.3.2	Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	24
2.4	Putusan Pengadilan .....	26
2.3.1	Pengertian Putusan Pengadilan .....	26
2.3.2	Dasar Hukum Putusan Pengadilan .....	28
2.3.3	Macam-Macam Putusan .....	29
<b>BAB 3</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	<b>34</b>
3.1	Dasar Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	34
3.2	Bentuk Wanprestasi Dalam Kasus Perkara Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY .....	49
3.3	<i>Ratio Decidendi</i> Hakim Dalam Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY Mengabulkan Gugatan Penggugat Dan Menyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah .....	58
<b>BAB 4</b>	<b>PENUTUP</b> .....	<b>67</b>
4.1	Kesimpulan .....	67
4.2	Saran-saran .....	68

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari bumi yang mempunyai nilai ekonomis sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensinya. Hak atas tanah diperoleh dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang secara sukarela.

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Urip Santoso mengemukakan bahwa :

Jual beli tanah adalah transaksi hak atas tanah dimana secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.<sup>1</sup>

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dibayar.

Berdasarkan ketentuan tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian timbal balik, di mana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2010), hlm 358

Sebagaimana yang telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya. Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup> Peraturan ini menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Terkait jual beli hak atas tanah, banyak persyaratan yang harus dipenuhi untuk jaminan kepastian hukum bagi penjual maupun pembeli. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan

---

<sup>2</sup> Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, (Jakarta : Media Utama, 2002), hlm.11

sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya.<sup>3</sup>

Guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli.

Pada proses transaksi jual beli tanah, dikenal adanya 2 (dua) istilah, yaitu PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB bisa dilakukan di bawah tangan/non notariil berupa ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notaris/PPAT. AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di

---

<sup>3</sup> Akbar Kurnia Wahyudi, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, (Surabaya, Prisma Mediatama, 2011), hlm. 9

bidang ekonomi, sosial, dan politik. Permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana baik secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis dan baik. Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt. G/2017/PN.SBY tentang kasus sengketa pengikatan jual beli tanah antara Andre Wibisono melawan PT. Penta Berkat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu dengan kasus posisi sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Direkturnya yang bernama Stefanus Yonathan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/PPJB-I/2014. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 49 tanggal 17 April 2014 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 50 tertanggal 17 April 2014 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Bambang Heru Djuwito, SH.,M.H. Notaris Kota Surabaya merupakan bukti bahwa Tergugat memiliki objek *aquo*, hal ini juga dipertegas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/ PPJB-I/2014 tertanggal 24 Februari 2014 pada halaman 1 dan halaman 2 dimana Tergugat menjamin bahwa objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah milik Tergugat.

Bahwa Tergugat pernah menjanjikan kepada Penggugat bahwa Tergugat akan menyerahkan secara fisik objek perjanjian ini setelah pembangunan selesai secara bertahap mulai bulan Januari 2016, namun sampai pertengahan tahun 2015 Tergugat juga belum mulai mengerjakan pembangunan, selanjutnya pada tanggal 01 September 2015 Tergugat mengirimkan suratnya No.LO/PB/001-IX/2015 memberitahukan bahwa ada kemunduran pembangunan Condotel Batu Emerald dan berjanji akan melakukan pembangunan pada bulan November 2015, lebih lanjut sampai pada bulan Januari 2016 Tergugat juga belum melakukan pembangunan atas objek *aquo* dan belum menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian hal tersebut di atas, menarik untuk dikaji dan dipelajari lebih lanjut mengenai adanya pengikatan dalam jual beli hak milik atas tanah dan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan pengikatan jual beli hak atas tanah yang

merugikan pihak penggugat serta memformulasikannya dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul : “*Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Putusan Nomor 663/Pdt.G/ 2017/PN.SBY)*”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi dasar pengikatan jual beli hak milik atas tanah ?
2. Apakah bentuk wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/ Pdt.G/2017/ PN.SBY ?
3. Apa *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY yang mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan yang hendak, yaitu :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini, adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami dasar pengikatan jual beli hak milik atas tanah.
2. Mengetahui dan memahami bentuk wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/Pdt.G/2017/ PN.SBY.
3. Mengetahui dan memahami *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY yang mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

### 1.4 Metode Penelitian

Dalam rangka menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus menggunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sebaliknya penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama guna menghasilkan hasil pembahasan yang baik.

Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan. Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>4</sup>

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan skripsi ini, digunakan pendekatan yang meliputi 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>5</sup> Pendekatan perundang-undangan dalam hal ini meliputi Kitab Undang Undang Hukum Perdata, HIR dan RBg, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>6</sup> Pendekatan konseptual dalam hal ini meliputi pengertian jual beli tanah, hak atas tanah, dan konsep wanprestasi, serta putusan pengadilan.

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.194

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.60

3. Studi kasus (*case study*) dilakukan dengan cara menelaah kasus atau putusan yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap<sup>7</sup> untuk mengkaji wanprestasi dalam pengikatan jual beli hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/ 2017/PN.SBY.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) KUHPerdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).
- b) HIR dan RBg.
- c) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/ 2017/PN.SBY.

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>8</sup> Adapun yang

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.171

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.165

termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum adalah penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang perangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan perangkat data dengan perangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai

bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>9</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum yang bersifat preskripsi yaitu ilmu hukum yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm. 171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Jual Beli Hak Atas Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah di perjanjikan.<sup>10</sup> Menurut ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lain si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Menurut B.Terhaar Bzn pengertian jual beli tanah merupakan “suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual”.<sup>11</sup>

Dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Desa yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Kepala Desa bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dengan kata lain, bahwa dengan dilakukannya jual beli oleh Kepala Desa itu, jual beli dianggap “terang” sehingga masyarakat mengakuinya akan sahnya jual beli tersebut.

Berdasarkan pengertian hukum adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas

---

<sup>10</sup>Abdulkadir Muhamad. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung : Citra Aditya Bakti. 2014). Hlm. 317

<sup>11</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 108

Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Sifat jual beli menurut Hukum Adat yaitu tunai dan nyata.

Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”. Berkaitan dengan hal tersebut Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdara tersebut, dapat dikemukakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria) merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah

sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Menurut kekuatan pembuktian lahir dimana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>12</sup>

Pembuatan akta jual beli dilakukan oleh PPAT, saat itulah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak.<sup>13</sup> Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.

Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

Setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPertdata. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.<sup>14</sup> Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga

---

<sup>12</sup> Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Bina Insan Media, 2009, hlm 110

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 108

<sup>14</sup> Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Semarang, Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 31

tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>15</sup>

Dalam pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersama atau dilakukan secara serentak, yaitu : a) Pemindahan hak /pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak) dan b) Pembayaran harganya. Dengan dipenuhinya poin a dan b tersebut, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

Persiapan jual beli tanah Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :<sup>16</sup> 1) jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya, 2) jika tanahnya bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya.

### 2.1.2 Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>17</sup> Syarat materil adalah :

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum.
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 31

<sup>16</sup> Made Dwi Yoga Prasantha, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwahi Tangan*, Mataram, Universitas Mataram, 2013, hlm. 13

<sup>17</sup> Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena, 2013, hlm. 59

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.<sup>18</sup>

Transaksi jual beli tanah mengenal adanya 2 (dua) istilah, yaitu PPJB dan AJB. Kedua istilah tersebut sama-sama bentuk perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notaris/PPAT. PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli karena sifatnya non otentik. PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Setiap transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB. Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syara-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. PPJB merupakan ikatan awal atau sementara yang bersifat di bawah tangan sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan PPAT untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Secara umum, isi PPJB yaitu kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberi tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. PPJB dibuat di bawah tangan karena pembayaran harga yang belum lunas.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm. 1

## 2.2 Hak Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>19</sup> Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya, bahwa<sup>20</sup> “Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk”.

Berdasarkan pendapat tersebut, yang mempunyai hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, dan masyarakat yang mempunyai kedudukan seimbang mengingat sifat penggunaan tanah juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan, sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut sebagai milik bangsa.<sup>21</sup> Pada saat diberikan hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, dan tukar menukar sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.

Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal

---

<sup>19</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, (Surabaya : Arkola, 2002), hlm. 54

<sup>20</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm. 18

<sup>21</sup> Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain.

### **2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria**

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi :

#### 1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa<sup>22</sup> “hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut”.

#### 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan

---

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm.30

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

“Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar, Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar, dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan”

Kartini Kartono menyebutkan bahwa<sup>23</sup> “Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha”.

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu paling lama 30 tahun bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan nantinya tidak memiliki lahan, hanya memiliki bangunan yang dibuat atas lahan tersebut. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Warga Negara Indonesia; dan
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kartini Kartono<sup>24</sup> menyebutkan “Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 149

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 189

didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan”.

4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>25</sup>

“hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut”.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya<sup>26</sup> dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>27</sup> Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata.

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 245

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 261

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 289

- 7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

Tanah mempunyai suatu fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Ragam hak atas tanah yang diatur UUPA sebagaimana ditentukan Pasal 16 keberadaannya juga tidak lepas dari prinsip bahwa hak-hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial tanah dimaksud bukan berarti akan menafikan dan melanggar prinsip-prinsip yang melekat pada hak personal yang memiliki tanah. Oleh karena itu, terdapat batasan-batasan fungsi sosial dari hak atas tanah. Prinsip tanah memiliki fungsi sosial sebagai batasan kepemilikan, dan penguasaan tanah yang diatur dalam UUPA. Seseorang tidak dibenarkan menggunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah). Semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 UUPA menyebutkan, untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Ketentuan pasal-pasal tersebut, terdapat asas fungsi sosial atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, serta keagamaan. Sehingga tidak diperbolehkan jika tanah digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

- 1) Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak

atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;

- 2) Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat;
- 3) Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang hak yang bersangkutan, melainkan menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

Salah satu sejarah hukum tanah di Indonesia sebelum berlakunya UUPA selain hukum agraria barat yaitu hukum tanah adat, yang didalamnya mengenal seperti hak ulayat, hak milik dan hak pakai.<sup>28</sup> Lembaga hukum tanah adat di atur dalam hukum adat, dan hukum yang mengaturnya tidak tertulis. Tanah adat umumnya tidak terdaftar maka jumlahnya hanyalah sebagian kecil saja dari jumlah hak tanah yang ada, misalnya tanah milik perorangan yang sudah didaftarkan. Apabila pernah didaftarkan, pendaftarannya itu hanyalah bertujuan

---

<sup>28</sup> Nuruz Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, (Bandung : Refika Aditama, 2016), hlm. 149-150.

untuk bukti setoran pajak yang telah dibayar oleh pemiliknya (sebagai *kohir* atau *kutir*) secara yuridis bukan sebagai hak dan pembuktian hak atas tanah berdasarkan atas kesaksian. Dengan demikian, yang dimiliki hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

## 2.3 Wanprestasi

### 2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Pasal 1233 KUHPerdara mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi. Sebagaimana telah disebutkan bahwa perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*) artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walau belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Hal ini sering disebut “Asas Kebebasan Berkontrak“ yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Meskipun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu : tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>29</sup>

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan (objek perikatan). Dalam hukum perdata kewajiban untuk memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara dinyatakan bahwa :

semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur namun jaminan umum ini

---

<sup>29</sup> Herry Kurniawan, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, (Malang, Universitas Brawijaya Press, 2014), hlm. 45

dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.<sup>30</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara ada 3 (tiga) hal kemungkinan wujud prestasi, yaitu : (a) memberikan sesuatu ; (b) berbuat sesuatu ; dan (c) tidak berbuat sesuatu. A. Qirom S. Meliala<sup>31</sup>, menyebutkan bahwa agar supaya objek perikatan tersebut dapat dicapai, dalam arti dapat dipenuhi oleh debitur maka perlu diketahui sifat-sifatnya, yaitu :

- a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan. Jika prestasi tersebut tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan menjadi batal (*nietig*);
- b) Harus mungkin, artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya. Jika tidak demikian, maka perikatan menjadi batal (*nietig*);
- c) Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh Undang Undang ; tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika prestasi tersebut tidak halal, perikatan menjadi batal (*nietig*);
- d) Harus ada manfaat bagi kreditur artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernitigbaar*);
- e) Terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan, jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernitigbaar*).

Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur. Selanjutnya dalam perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya “tidak berbuat. Wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu :<sup>32</sup>

- a) Tidak melakukan prestasi sama sekali;

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 45

<sup>31</sup> Ahmad Qirom S. Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985, hlm. 27

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 27

- b) Melakukan prestasi yang keliru; dan
- c) Terlambat melakukan prestasi.

Wanprestasi atau cedera janji itu ada apabila seorang debitur tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas tidak bersalah. Dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Tentang penentuan tanggal timbulnya wanprestasi kebanyakan para ahli hukum berpendapat bahwa kreditur harus memperhitungkan waktu yang layak diberikan kepada debitur untuk dapat melaksanakan prestasi tersebut. Ukuran dari waktu yang layak ini, tidak ada jawaban yang memuaskan terhadap masalah ini, sehingga harus diteliti dengan baik. Selanjutnya perlu dipertimbangkan pula mengenai itikad baik dari kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

### 2.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan<sup>33</sup> bahwa debitur dinyatakan melakukan wanprestasi jika memenuhi 3 (tiga) unsur sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan;
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;
- 3) Dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya orang yang melakukan wanprestasi tersebut termasuk dalam golongan yang sehat jasmani dan rohani bukan orang gila atau lemah ingatan.

---

<sup>33</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1996), hlm. 45

Pada dasarnya wanprestasi dapat terjadi karena ada 2 (dua) hal, sebagai berikut :<sup>34</sup>

- 1) Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi.

Berdasarkan kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda karena dengan adanya kesengajaan si debitur, maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Selain itu, untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan suatu wanprestasi, maka terlebih dahulu perlu juga ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasinya.

Subekti<sup>35</sup> membagi wanprestasi tersebut dalam 4 (empat) bentuk, yaitu :

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

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwasanya wanprestasi ada 3 (tiga), yaitu :<sup>36</sup>

- a) Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya;
- b) Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya;
- c) Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.

Wanprestasi membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutusan dengan ketentuan waktu dan perutusan tidak dengan ketentuan waktu. Perutusan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu ini pun tidak mudah karena dalam praktek sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi azas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang.

---

<sup>34</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti), hlm. 63

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.63

<sup>36</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 9

Kemudian digunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapanakah saat mulainya atau telah terjadinya wanprestasi.<sup>37</sup>

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, antara lain :<sup>38</sup>

- a) Pemenuhan perikatan;
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c) Ganti rugi;
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik;
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji (*overmacht*). Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila yang berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

## 2.4 Putusan Pengadilan

### 2.4.1 Pengertian Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan merupakan suatu yang sangat diinginkan atau dinantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya, sebab dengan putusan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Pada saat Hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Putusan itu harus diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum, guna

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 72

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 81

mengakhiri sengketa yang diperiksanya. Putusan hakim tersebut disusun apabila pemeriksaan sudah selesai dan pihak-pihak yang berperkara tidak lagi menyampaikan sesuatu hal kepada Hakim yang memeriksa perkaranya.

Untuk dapat memberikan putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, maka Hakim sebagai aparatur negara dan sebagai wakil dari Tuhan yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan diterapkan baik peraturan hukum yang tertulis dalam perundang-Undangan maupun peraturan hukum yang tidak tertulis baik itu hukum adat atau hukum agama.<sup>39</sup>

Riduan Syahrani dalam Mohammad Taufik Makarao mengemukakan pendapatnya, bahwa :

Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan sengketa atau mengakhiri perkara perdata.<sup>40</sup>

Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut Putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.<sup>41</sup>

Berdasarkan definisi tersebut Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis yang diucapkan pada sidang pengadilan terbuka untuk umum yang bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antar para pihak. Oleh karena itu tujuan suatu proses di pengadilan adalah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, artinya putusan Hakim tidak dapat di ubah lagi karena dengan adanya putusan hakim ini hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya, apabila tidak ditaati secara sukarela maka dapat dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara.

---

<sup>39</sup> Moh Taufik Makarao, *Pokok Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), hlm. 124

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 124

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 125

### 2.4.2 Dasar Hukum Putusan Pengadilan

Dasar hukum beracara di Pengadilan yang berlaku di Indonesia sampai dengan saat ini, masih menggunakan aturan hukum acara perdata yang terdapat dalam HIR, Rbg dan RV<sup>42</sup>, mengatur tentang pengajuan tuntutan hak yang dilakukan oleh atau terhadap satu atau lebih dengan melibatkan orang banyak dapat dilakukan dengan lembaga kumulasi, untuk menjamin pelaksanaan peradilan yang sederhana, cepat serta biaya ringan. Lembaga kumulasi ini akan tidak efektif dan tidak praktis apabila jumlah penggugat dan/atau tergugat tersebut ternyata berjumlah ribuan orang, karena akan menyulitkan baik dalam mencantumkan identitas orang perorang serta dalam melakukan pemberitahuan kepada seluruh pihak yang berperkara, akan memperlambat proses beracara.

Hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat tata cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan dimuka pengadilan dan tata cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata. Hukum acara perdata merupakan hukum formil yang harus dijalani sesuai dengan apa yang telah diatur didalamnya.<sup>43</sup>

Tanpa adanya hukum acara perdata, maka mustahil hukum perdata materiil dapat dilaksanakan. Putusan pengadilan adalah merupakan salah satu dari dari hukum acara formil yang akan dijalani oleh para pihak yang terkait dalam perkara perdata. Berdasarkan beberapa proses yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara, putusan dan bagaimana putusan itu dilaksanakan adalah tahapan yang menjadi tujuan. Putusan hakim atau yang lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Putusan hakim memiliki beberapa bagian, diantaranya bagian pertimbangan hukum atau dikenal dengan konsideran dan bagian amar putusan.

---

<sup>42</sup> HIR singkatan dari *Het Indonesisch Regelement* berlaku khusus di Jawa dan Madura, sedangkan Rbg atau *reglement buitengewesten* berlaku untuk kepulauan lainnya di Indonesia, sedangkan untuk masalah yang tidak diatur dalam HIR dan RBg diatur dalam RV atau *Reglement of de Burgerlijke Rechtvoerdering*

<sup>43</sup> Hasan Wargakusuma, *Hukum Agraria I*, (Bandung : Ilmu Baru, 1996), hlm. 46

Retno Wulan Sutantio menyebutkan bahwa :

Dengan demikian suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan dimuka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati.<sup>44</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan diajukan. Proses pemeriksaan dianggap selesai apabila telah menempu tahap jawaban dari tergugat sesuai dari Pasal 121 HIR, Pasal 113 Rv, yang dibarengi dengan replik dari penggugat berdasarkan Pasal 115 Rv, maupun duplik dari tergugat, dan dilanjutkan dengan proses tahap pembuktian dan konklusi. Semua tahapan ini telah tuntas diselesaikan, Majelis menyatakan pemeriksaan ditutup dan proses selanjutnya adalah menjatuhkan atau pengucapan putusan. Mendahului pengucapan putusan itulah tahap musyawarah bagi Majelis untuk menentukan putusan apa yang hendak dijatuhkan kepada pihak yang berperkara. Perlu dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan putusan pada uraian ini adalah putusan peradilan tingkat pertama.

#### **2.4.3 Macam-Macam Putusan**

Pasal 185 HIR / 196 RBG menentukan, Putusan yang bukan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan, tidak dibuat secara terpisah, melainkan hanya dituliskan dalam berita acara persidangan saja. Kedua pihak dapat meminta supaya kepada mereka diberi salinan yang sah dari putusan itu dengan ongkos sendiri. Selanjutnya Pasal 190 (1) jo Pasal 201 (1) RBG menentukan, bahwa putusan sela hanya dapat dimintakan banding bersama-sama permintaan banding terhadap putusan akhir. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka putusan dapat dibedakan atas dua macam, yaitu :

---

<sup>44</sup> Retno Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta, Kencana, 2015), hlm. 63

1) Putusan Sela (*tussen vonnis*)

Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Putusan sela harus diucapkan di depan sidang terbuka untuk umum serta ditanda tangani oleh majelis hakim dan panitera yang turut bersidang, putusan sela selalu tunduk pada putusan akhir karena tidak berdiri sendiri bahkan Hakim tidak terikat pada putusan sela. Pada hukum acara dikenal beberapa macam putusan sela, yaitu :

- a) Putusan *Preparatoir*, yaitu Putusan persiapan mengenai jalannya pemeriksaan untuk melancarkan segala sesuatu guna mengadakan putusan akhir. Putusan ini tidak mempunyai pengaruh atas pokok perkara atau putusan akhir karena putusannya untuk mempersiapkan putusan akhir, sebagai contoh : putusan untuk menolak pengunduran pemeriksaan saksi, putusan yang menolak atau menerima penundaan sidang pemeriksaan saksi ahli, dan putusan yang memerintahkan tergugat supaya menghadap sendiri dipersidangan pengadilan untuk dimintai keterangan tentang terjadinya peristiwa hukum yang sebenarnya walaupun tergugat telah diwakilkan oleh kuasa hukumnya.<sup>45</sup>
- b) Putusan *Interlocutoir*, yaitu Putusan dimana hakim sebelumnya memberikan putusan kepada salah satu pihak supaya membuktikan hal sesuatu, atau putusan yang memerintahkan pemeriksaan setempat, karena putusan ini menyangkut masalah pembuktian, maka putusan *Interlocutoir* akan mempengaruhi putusan akhir misalnya, pengambilan sumpah, pemeriksaan saksi, dan pemeriksaan tempat<sup>46</sup>
- c) Putusan *Insidentiel*, adalah Putusan yang berhubungan dengan *insident*, yaitu peristiwa yang menghentikan prosedur peradilan biasa, hal ini terjadi misalnya karena kematian kuasa dari salah satu pihak (tergugat atau Penggugat), dan lain sebagainya.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

<sup>46</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 207

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 129

d) Putusan *Provisionil*, yaitu Putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Selain itu putusan ini dilakukan karena adanya alasan yang mendesak untuk kepentingan salah satu pihak, Misalnya : dalam perkara perceraian dimana pihak istri memohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama suami selama proses persidangan berlangsung.<sup>48</sup>

## 2) Putusan Akhir (*eind vonnis*)

Putusan Akhir adalah Putusan yang mengakhiri pemeriksaan di persidangan, baik yang melalui semua tahap pemeriksaan maupun yang tidak/belum menempuh semua tahap pemeriksaan.<sup>49</sup> Dapat juga diartikan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung. Apabila putusan sela diambil dan dijatuhkan hakim saat proses pemeriksaan perkara pokok sedang berlangsung maka putusan akhir diambil dan dijatuhkan pada akhir pemeriksaan pokok perkara.<sup>50</sup>

Pada praktek peradilan, adakalanya baik pihak Penggugat maupun pihak tergugat hadir di persidangan, adakalanya salah satu pihak tidak hadir, walaupun telah dipanggil secara sah. Terkait itu penjatuhan putusan seperti keadaan tersebut dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

### 1 *Verstek*.

Mengenai pengertian Putusan *Verstek* tidak lepas kaitannya dengan fungsi beracara dan penjatuhannya atas perkara yang disengketakan, yang memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusannya tanpa hadirnya tergugat. Sehubungan dengan itu, persoalan *Verstek* tidak lepas kaitannya dengan ketentuan Pasal 125 HIR (Pasal 738 Rv), yang menyatakan, Hakim diberi wewenang menjatuhkan putusan diluar hadirnya tegugat, dengan syarat :<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 130

<sup>49</sup> H.A Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 247

<sup>50</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 135

- a. Apabila tergugat tidak menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (*default without reason*).
- b. Dalam hal seperti itu hakim menjatuhkan putusan *Verstek* yang berisi diktum (Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian, atau Menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila gugatan tidak mempunyai dasar hukum).

Putusan *Verstek* diambil apabila tergugat setelah dipanggil secara sah tidak hadir sejak hari pertama dipersidangan, atau tidak menyuruh hadir diwakili oleh kuasanya dan tidak ada pemberituannya kepada pengadilan, bahwa ia tidak dapat menghadiri sidang karena sesuatu alasan yang dibenarkan oleh Undang-undang. Putusan *Verstek* adalah suatu putusan yang diambil diluar hadirnya tergugat.<sup>52</sup> Pada prakteknya Putusan *Verstek* dipengadilan yaitu, setelah Majelis hakim pengadilan menetapkan hari sidang, pengadilan medelegasikan jurusita untuk melakukan pemanggilan, yang mana dalam Pasal 390 ayat (1), Pasal 2 ayat (3) Rv panggilan dilakukan dalam bentuk :

- a) Surat tertulis yang disebut surat panggilan atau relaas panggilan (*bericht, report*).
- b) Panggilan tidak sah dalam bentuk lisan (*oral*) karena secara teknis yustisial, sangat sulit atau tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga dapat merugikan kepentingan tergugat.

## 2 *Contradictoir*

Putusan *Contradictoir* diambil apabila para pihak dalam perkara, yakni Penggugat dan tergugat atau salah satu dari tergugat hadir di persidangan. Dengan demikian ada proses jawab-menjawab (eksepsi, replik, duplik), pembuktian dan konklusi dalam perkara itu. Atau apabila salah satu/ seluruh tergugat pernah hadir dipersidangan, tetapi selanjutnya tidak hadir lagi, maka selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan sistem *Contradictoir*, jadi pengambilan keputusan dengan sistem *Contradictoir* adalah putusan yang diambil dengan hadir atau pernah hadirnya pihak tergugat di persidangan.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 211-212

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 213

Namun demikian hal tersebut dapat terjadi pada hari pemeriksaan sidang pertama dan kedua, pemeriksaan berjalan sesuai dengan pemeriksaan biasa artinya dihadiri oleh para pihak atau kuasanya.

Pada pemeriksaan selanjutnya sampai pengucapan putusan akhir, pihak yang bersangkutan tidak pernah menghadiri sidang, maka pemeriksaan dan pengucapan putusan akhir tetap dapat dilaksanakan, sehingga pemeriksaan itu disebut pemeriksaan dan putusan *contradictoir*. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Putusan adalah produk dari pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim. Berdasarkan Pasal 178 HIR/189 RBG, setelah pemeriksaan selesai, hakim harus melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan. Pemeriksaan dianggap telah selesai apabila telah melalui tahap jawaban dari tergugat, replik dari penggugat, duplik dari tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak.

Dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap dipersidangan. Untuk itu hakim harus menggali, memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Sumber hukum yang dapat diterapkan hakim berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis (hukum adat), putusan, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli. Dalam praktek peradilan perdata dikenal sumber hukum berupa *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang terdiri dari 1993 pasal. BW ditulis menggunakan bahasa Belanda dan hingga saat ini tidak terdapat terjemahan resmi dari Pemerintah Indonesia yang dapat memberikan keseragaman terjemahan yang dapat di gunakan dalam penerapannya. Oleh karena itu dalam kaitan praktek peradilan menjadi permasalahan adalah apakah penggunaan BW terjemahan yang dilakukan oleh hakim untuk memutus sengketa yang diajukan kepadanya tidak cacat hukum.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/PPJB-I/2014, tertanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat tanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat antara Penggugat dengan tergugat adalah perjanjian yang sah menurut hukum. Dapat dikemukakan bahwa sesuai perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati oleh para pihak adalah sah dan mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat, sehingga masing-masing pihak harus memenuhi segala hak dan kewajiban dalam perjanjian kerjasama yang telah dibuat. Konsekuensi dari hal tersebut, bahwasanya dalam hal ini perjanjian tersebut kemudian Tergugat tidak memenuhi prestasinya kepada Penggugat sehingga timbul wanprestasi.
2. Bentuk wanprestasi dalam kasus Perkara Nomor 663/ Pdt.G/2017/PN.SBY adalah tidak dipenuhinya prestasi sama sekali terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli No./TKS-LGL/PPJB-I/2014, tertanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat tanggal 24 Pebruari 2014, yang dibuat antara Penggugat dengan tergugat. Bahwa Tergugat pernah menjanjikan kepada Penggugat bahwa Tergugat akan menyerahkan secara fisik objek perjanjian ini setelah pembangunan selesai secara bertahap mulai bulan Januari 2016, namun sampai pertengahan tahun 2015 Tergugat juga belum mulai mengerjakan pembangunan, selanjutnya pada tanggal 01 September 2015 Tergugat mengirimkan suratnya No. LO/PB/001-IX/2015 memberitahukan bahwa ada kemunduran pembangunan Condotel Batu Emerald dan berjanji akan melakukan pembangunan pada bulan November 2015, lebih lanjut sampai pada bulan Januari 2016 Tergugat juga belum melakukan pembangunan atas

objek *aquo* dan belum menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Penggugat.

3. Berdasarkan uraian pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/2017/PN.SBY, dapat dikemukakan bahwa telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yang mewajibkan perjanjian batal dan Tergugat harus membayarkan yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 174.500.002,- (seratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu dua rupiah). Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwasanya prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, dapat beberapa saran yaitu :

1. Kepada masyarakat, hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing dalam suatu bingkai perjanjian, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam bentuk wanprestasi. Demikian halnya dengan perjanjian investasi, hendaknya dapat ditindaklanjuti oleh perjanjian sehingga dapat melaksanakan hak dan kewajiban dengan baik dan seimbang.
2. Kepada pemerintah, hendaknya memberikan sosialisasi akan arti pentingnya pembuatan perjanjian tertulis menurut hukum. Perjanjian secara lisan sebaiknya tidak dipergunakan karena dalam hal pembuktiannya sulit karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil. Sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku Literatur :

- Abdulkadir Muhamad. 2014, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Abdul Manan, 2003, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Bandung: Alumni.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftannya*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko. 2008, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta : LaksBang Mediatama.
- Akbar Kurnia Wahyudi, 2011, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, Surabaya, Prisma Mediatama.
- Ahmadi Miru, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Rajawali Pres Jakarta.
- Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika 1996.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan.
- Darwan Prinst, 1996, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti.
- Endang Mintorowati. 1999, *Hukum Perjanjian*. Surakarta : UNS Press, 1999.
- Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni.
- FX Djumialdji, 1991, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Felix MT. Sitorus, 2002, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Jakarta : Media Utama.
- Hasan Wargakusuma, 1996, *Hukum Agraria I*, Bandung : Ilmu Baru.

- Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti.
- I Wayan Wiryawan dan I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Denpasar : Udayana University Press.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar : Udayana University.
- Irawan Soerodjo, 202, *Kepastian Hukum Atas Tanah Surabaya* : Arkola.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Riduan Syahrani, 2013, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Edisi keempat, Cetakan ke-1, Bandung : Alumni.
- Ridwan Halim, 2010, *Itikad Baik dalam Perjanjian Dagang*, Jakarta, Mitra Ilmu.
- Salim. H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).
- Made Dwi Yoga Prasantha, 2013. *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram.
- Moh Taufik Makarao, *Pokok Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Rineka Cipta, 2004.
- R. Subekti, 1984 *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermassa, 1984.
- Rudi M. Simamora, 2000, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Jakarta : Djambatan.

Saifudin, 2007, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Jakarta, Bintang Persindo.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.

Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro.

Soepomo dalam Mariam Darus Badruzaman. 1994, *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group.

Wirjono Prodjodikoro, 1989, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.

#### **B. Peraturan Perundangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 663/Pdt.G/ 2017/PN.SBY.