



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
PONDASI DI ATAS TANAH HAK SEWA DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN
(Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)**

***THE JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT UNDER THE PURCHASE
AGREEMENT OF FOUNDATION ON THE LAND LEASE BY DEED
UNDER THE HAND***

***(Judgement Assesment by Supreme Court of Indonesia Republic Lawsuit
Number 410 K / Pdt / 2012)***

ANDIKA PUTRA ESKANUGRAHA

090710101099

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

MOTTO

“Allah akan meninggikan orang – orang yang beriman di antara kamu dan orang – orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(Terjemahan Surat Al-Mujadalah ayat 11)*

*)Departemen Agama Republik Indonesia. 1998. Al Qur'an dan terjemahannya. Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT yang telah menciptakan kami (manusia) dan memberikan kami kehidupan yang indah, dan selalu memberikan kemudahan disetiap langkah saya.
2. Yang terkasih kedua orang tua saya Agus Maryono, S.H. dan Dra. Yogyarsi Budiwianti, dan kakak Anisa Fivemi Agti yang telah memberi segala sayangnya hingga saat ini;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
4. Bapak beserta Ibu Guru yang telah membimbing saya dari TK Darma Indria II, SDN Kepatihan XVI, SMPN 1 Jember, SMAN 3 Jember, beserta Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember.

PRASYARAT GELAR

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
PONDASI DI ATAS TANAH HAK SEWA DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN
(Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)**

***THE JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT UNDER THE PURCHASE
AGREEMENT OF FOUNDATION ON THE LAND LEASE BY DEED
UNDER THE HAND***

***(Judgement Assesment by Supreme Court of Indonesia Republic Lawsuit
Number 410 K / Pdt / 2012)***

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember**

Andika Putra Eskanugraha

090710101099

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2013

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 28 AGUSTUS 2013**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
PONDASI DI ATAS TANAH HAK SEWA DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN
(Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)**

***THE JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT UNDER THE PURCHASE
AGREEMENT OF FOUNDATION ON THE LAND LEASE BY DEED
UNDER THE HAND***

***(Judgement Assesment by Supreme Court of Indonesia Republic Lawsuit
Number 410 K / Pdt / 2012)***

Oleh:

ANDIKA PUTRA ESKANUGRAHA

090710101099

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Firman Floranta Adonara S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Widodo Ekatjahjana S.H., M. Hum
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Pada:

Hari : Senin
Tanggal : 9
Bulan : September
Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penitia Penguji:

Ketua,

Sekretaris,

Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M.
NIP. 197810242005011002

Anggota Penguji:

Kopong Paron Pius, S.H., S.U. :
NIP. 194809031980021001

Firman Floranta Adonara, S.H., M.H. :
NIP. 198009212008011009

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Andika Putra Eskinugraha

NIM : 090710101099

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul:

“ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PONDASI DI ATAS TANAH HAK SEWA DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN(Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)”

adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 September 2013

Yang menyatakan,

Andika Putra Eskinugraha

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi segala rahmat, hidayah dan ampunannya, sehingga penulis diberi kekuatan, kegigihan, serta semangat hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PONDASI DI ATAS TANAH HAK SEWA DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Bersamaan dengan ini penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah banyak meluangkan waktu memberikan bimbingan, arahan, semangat serta ilmu yang sangat bermanfaat hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota, yang telah banyak meluangkan waktu dan segenap kesabaran serta perhatiannya dalam mengarahkan, memberikan ilmu, dan nasehat yang sangat bermanfaat serta mendampingi penulis hingga terselesaikan skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi, yang telah menguji hasil penulisan skripsi oleh penulis guna mencapai kesempurnaan untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum;
4. Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi, yang telah menguji hasil penulisan skripsi oleh penulis guna mencapai kesempurnaan untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum;
5. Bapak Dr.Widodo Ekatjahjana S.H., M.Hum., selaku pemimpin almamater atau Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardhi Handono, S.H., selaku Pembantu Dekan II; dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Ketua Bagian Perdata, yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mengajar penulis berbagai ilmu hukum dari awal hingga akhir perkuliahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi untuk meraih gelar Sarjana Hukum;
9. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas segala bantuan fasilitas yang telah diberikan;
10. Keluarga terkasih Bapak Agus Maryono, S.H., Mama Dra. Yogyarsi Budiwianti dan Kakak terkasih Anisa Fivemi Agti, serta seluruh keluarga Jember dan Yogyakarta;
11. Sahabat-sahabatku tercinta di Keluarga Jery dan Komite Sentral GMNI;
12. Teman seangkatan 2009 di Fakultas Hukum Universitas Jember semuanya tak terkecuali terimakasih.

Alhamdulillah atas segala keindahannya, semoga Allah SWT yang membalas. Disamping itu penulis ingin menyampaikan bahwa penulisan karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu saran dan kritik yang dapat membangun selalu terbuka demi kesempurnaan penelitian skripsi ini. Semoga penelitian skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna kedepannya dalam pengembangan ilmu hukum.

Jember, 9 September 2013

Penulis

RINGKASAN

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 410 K / Pdt / 2012, berasal dari gugatan *wanprestasi* dari perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan. Isu hukum yang dapat diangkat disini adalah seputar *somasi* yang berisikan syarat batal dengan acaman batal demi hukum, karena terjadinya *wanprestasi* pada pelaksanaan perjanjian tersebut. Dari adanya *wanprestasi* tersebut Mahkamah Agung memutuskan batalnya perjanjian antara para pihak yang mana amar putusannya melebihi dari tuntutan para pihak dalam gugatan, serta gugat rekonsensi yang diajukan.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka akan diteliti lebih lanjut dalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **“Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012)”**. Rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah Pertama; Apakah *somasi* yang memuat syarat batal mengakibatkan perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan batal demi hukum? Kedua; Apakah akibat hukum *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan? Ketiga; Apakah dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 410 K / Pdt / 2012, telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

Skripsi ini memiliki tujuan yang terbagi antara tujuan umum serta tujuan khusus. Tujuan umum ialah memenuhi syarat akademis penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan S1 dan menyandang gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus ialah mengetahui dan memahami *Ratio Decidendi* (pertimbangan hakim) dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K / Pdt / 2012. Metode yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau *legal research*. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang - undang (*statute approach*), studi kasus (*Case Study*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagai pendekatan masalahnya. Selanjutnya bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Hasil analisis tersebut menggunakan metode yang terarah dan sistematis dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang memberikan solusi yang bersifat kongkrit.

Kesimpulan dari skripsi ini dapat dijabarkan sebagai berikut: Syarat batal merupakan suatu syarat yang dapat dimuat pada klausula perjanjian. *Somasi* tidak boleh memuat syarat batal perjanjian, sebab syarat batal hanya terdapat pada klausula perjanjian dengan kesepakatan para pihak. Pasal 1266 KUH Perdata mengatur syarat batal perjanjian tidak mengakibatkan batal demi hukum (*nietig*), tetapi pembatalan perjanjian (*vernietigbaar*) dengan dimintakan kepada hakim (putusan pengadilan). Perjanjian yang dibuat para pihak tidak batal demi hukum karena terdapat *somasi* yang memuat syarat batal perjanjian didalamnya. *Somasi* merupakan surat peringatan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat, kecuali pada pihaknya sendiri.

Akibat dari *wanprestasi* yang terjadi pada perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan, dapat dilakukan penyelesaian

dengan memintakan: hak pemenuhan perjanjian, atau ganti rugi, atau pembubaran perjanjian, atau pemenuhan perjanjian beserta ganti rugi pelengkap, atau pembubaran perjanjian disertai ganti rugi pelengkap.

Pertimbangan hukum hakim menyatakan jual beli antara pengugat dan tergugat belum terjadi, pernyataan ini tidak sesuai dengan pasal 1458 KUH Perdata. Pasal 1458 KUH Perdata mengatur terjadinya suatu perjanjian setelah adanya kesepakatan tentang kebendaan dan harganya, meskipun harganya belum di bayar serta barangnya belum diserahkan. Para pihak telah menyepakati mengenai harga dan tertulis pada klausula perjanjian, maka perjanjian tersebut telah terjadi. Dalam pertimbangan majelis hakim menyatakan pihak penjual harus mengembalikan “pembayaran tahap pertama”. Kedua belah pihak selaku pengugat dan tergugat tidak pernah menuntut “pengembalian pembayaran tahap pertama”. Maka pertimbangan tersebut menjadi dasar penjatuhan putusan yang tidak dimintakan oleh pihak pengugat dan tergugat atau meluluskan lebih dari pada yang diminta (*ultra petita*). Pertimbangan majelis hakim tersebut telah melanggar pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR.

Saran yang untuk akan datang, hendaknya untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan perjanjian dapat dilakukan pembuatan perjanjian, secara otentik dengan dibuat dihadapan pejabat umum / notaris. Begitu juga apabila terjadi *wanprestasi* pada pelaksanaan perjanjian, dapat diselesaikan dengan langkah sesuai aturan hukum dengan cara berkonsultasi atau dibantu oleh pejabat umum / notaris.

Hendaknya *wanprestasi* dalam pelaksanaan perjanjian dapat diselesaikan dengan cara perdamaian secara non litigasi ataupun dengan mengajukan tuntutan – tuntutan melalui gugatan pada pengadilan. Tuntutan atau petitum hendaknya harus konsisten dalam proses persidangan, sehingga putusan pengadilan dapat maksimal memenuhi petitum dalam gugatan.

Hendaknya lembaga peradilan dalam memeriksa perkara harus berkiblat kepada undang – undang, jika undang – undang tidak mengatur barulah hakim dapat melihat hukum tidak tertulis atau nilai – nilai yang terdapat dalam masyarakat. Hakim paling utama mencermati isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena perjanjian tersebut berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.3.3 Manfaat Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.5 Bahan Hukum	8
1.5.1 Bahan Hukum Primer.....	9
1.5.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.6 Analisa Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perjanjian	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	11

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
2.1.3 Bentuk Perjanjian	17
2.1.4 Pembatalan Perjanjian	22
2.2 Jual Beli	23
2.2.1 Pengertian Jual Beli.....	23
2.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli	25
2.2.3 Kewajiban Pembeli dan Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli.....	26
2.3 Wanprestasi.....	28
2.3.1 Pengertian Wanprestasi.....	28
2.3.2 Bentuk Wanprestasi	29
2.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi	29
BAB 3 PEMBAHASAN	32
3.1 Kesesuaian Antara <i>Somasi</i> Yang Memuat Syarat Batal Mengakibatkan Perjanjian Jual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan Batal Demi Hukum.....	32
3.2 Akibat Hukum <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Jual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan	44
3.3 Kesesuaian Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 410 K / Pdt / 2012, Dengan Hukum Yang Berlaku.....	53
BAB 4 PENUTUP.....	66
4.1 Kesimpulan	66
4.2 Saran-Saran	67
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	