

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

**SKRIPSI**

**DISUSUN OLEH**

**DANIEL BARATANTA SEBAYANG**

**NPM : 208400081**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/3/25

Access From (repository.uma.ac.id)12/3/25

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

*Diajukan sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu  
Hukum Di Universitas Medan Area*



**SKRIPSI**

**DISUSUN OLEH**

**DANIEL BARATANTA SEBAYANG**

**NPM : 208400081**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/3/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)12/3/25

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

Nama : Daniel Baratanta Sebayang

NPM : 208400081

Prodi : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan



Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Medan Area



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/3/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya:

Nama : Daniel Baratanta Sebayang

NPM : 208400081

Bidang : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

Dengan ini menyatakan bahwa benar skripsi ini adalah karya saya sendiri dan bilamana di kemudian hari ditemukan didalam skripsi ini merupakan karya yang sudah pernah ada sebelumnya atau merupakan *plagiat*, saya bersedia bertanggungjawab sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun isi yang dikutip dari karya orang lain sudah di muat pada catata kaki dan disesuaikan sistematika dan kaidah-kaidah penulisan yang berlaku di Universitas Medan Area

Medan Agustus 2024



Daniel Baratanta Sebayang

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Daniel Baratanta Sebayang  
NPM : 208400081  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Fee Right*) atas karya saya yang berjudul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database)merawat dan mempublikasikan tugas akhir/Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Medan Agustus 2024



Daniel Baratanta Sebayang

## ABSTRAK

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)  
DISUSUN OLEH  
DANIEL BARATANTA SEBAYANG  
NPM: 208400081**

Putusan Nomor 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn putusan perkara yang menggambarkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, permasalahan yang ditemukan adalah terkait Pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. Akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. tujuan penelitian adalah untuk mengetahui Pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. untuk mengetahui Akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, teknik penumpulan data yaitu dengan penelitian kepustakaan dan wawancara. Dari hasil penelitian yang dilakukan, penulis berkesimpulan bahwa Pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap penggugat, dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian khusus mengenai jual beli tanah yang telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat, adanya bukti tentang Surat Perjanjian Perdamaian, tanggal 04 September 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, yang pada pokoknya berisi penjanjian/kesepakatan untuk mengakhiri sengketa, Akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn para tergugat yang dinyatakan kalah dari putusan ini karena wanprestasi maka para tergugat wajib membayar ganti rugi kepada penggugat sejumlah Rp.170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana di ajukan penggugat

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

**ABSTRACT**

**WANPRESTATION IN LAND RIGHTS SALE AND PURCHASE  
AGREEMENT**

**(Study Decision Number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

**BY**

**DANIEL BARATANTA SEBAYANG**

**NPM: 208400081**

*Decision Number 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn which is the object of the author's study is a case decision that describes the occurrence of default in a land sale and purchase agreement. The problem found is related to the judge's considerations regarding default on land sale and purchase in decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. Legal consequences of default in a land sale and purchase agreement based on decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. The aim of the research is to find out the judge's considerations regarding default on the sale and purchase of land in decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. to find out the legal consequences of default in land sale and purchase agreements based on decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn. The research method used is normative juridical research, data collection techniques are library research and interviews. From the results of the research carried out, the author concludes that the judge's consideration of default regarding the sale and purchase of land in decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn The defendant has committed a breach of contract/broken promise to the plaintiff, by not implementing the contents of the special agreement regarding the sale and purchase. land that has been agreed upon between the Plaintiff and the Defendants, there is evidence of a Peace Agreement Letter, dated 04 September 2021 which was signed by the Plaintiff and the Defendants, which basically contains a promise/agreement to end the dispute, the legal consequences of default in the sale and purchase agreement based on the decision number 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn, the defendants who are declared to have lost this decision due to default, the defendants are obliged to pay compensation to the plaintiff in the amount of IDR 170,000,000 (one hundred and seventy million rupiah) as proposed by the plaintiff*

**Keywords: Default, Buying And Buying Land**

## KATA PENGANTAR

Puji Tuhan dan syukur penulis ucapkan, Tuhan yang Maha Kuasa karena dengan izin dan pertolongannya penulis mampu dan berhasil dalam menyelesaikan skripsi ini. Dimana penyelesaian skripsi ini merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Medan Area. Adapun judul skripsi ini adalah **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)”**

Berkat perjuangan yang panjang dan suka cita, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini atas doa dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga penulis mengucapkan banyak terima kasih secara khusus kepada kedua orang tua yaitu, Ayahanda Ir. Bahtera Mulana Sebayang, Ibunda Rosani br Perangin agin, yang telah melahirkan, merawat, Adik Saudara abang Erik beri krista Sebayang S.T., Kakak Jesika Ayu Octavia br Sebayang A.Md. Yang selalu mendoakan dan juga memberi dukungan penuh hingga penulis bisa sampai kepada titik ini. Pada kesempatan ini izinkan penulis juga menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area
3. Ibu Dr. Rafiqi S.H., M.M., M.Kn Wakil Dekan Bidang Penjamin Mutu Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus Pembimbing penulis
4. Bapak Nanang Tomi Sitourus, S.H, M.H, Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Universitas Medan Area



5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar S.H., M.H, selaku Kepala Bidang Pembelajaran Dan Sistim Informasi Universitas Medan Area
6. Bapak Dr. Zulham Iqbal Nasution, Kepala Bidang Minat Bakat Dan Inovasi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area
7. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H., M.Hum selaku Ketua Pembimbing penulis
8. Bapak Alvin Hamzah Nasution SH., MH, Selaku Sekertaris Pmbimbing penulis yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan dan juga motivasinya kepada penulis
9. Seluruh Dosen Universitas Medan Area, terkhusus Dosen Fakultas Hukum yang telah banyak memberikan Ilmu, bimbingan dan nasehatnya kepada penulis
10. Seluruh Staf Administrasi, terkhusus Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak membantu seluruh kebutuhan administrasi penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
11. Teman-teman Sealmamater Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan bantuan, saran dan juga dukungan kepada penulis
12. Seluruh pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini yang tak dapat penulis sebutkan satu-persatu

Demikian yang bisa penulis sampaikan, selanjutnya mohon bekenan kepada para pembaca agar dapat memberikan masukan dan juga keritik yang membangun demi keberlangsungan dan penyempurnaan karya tulis ilmiah

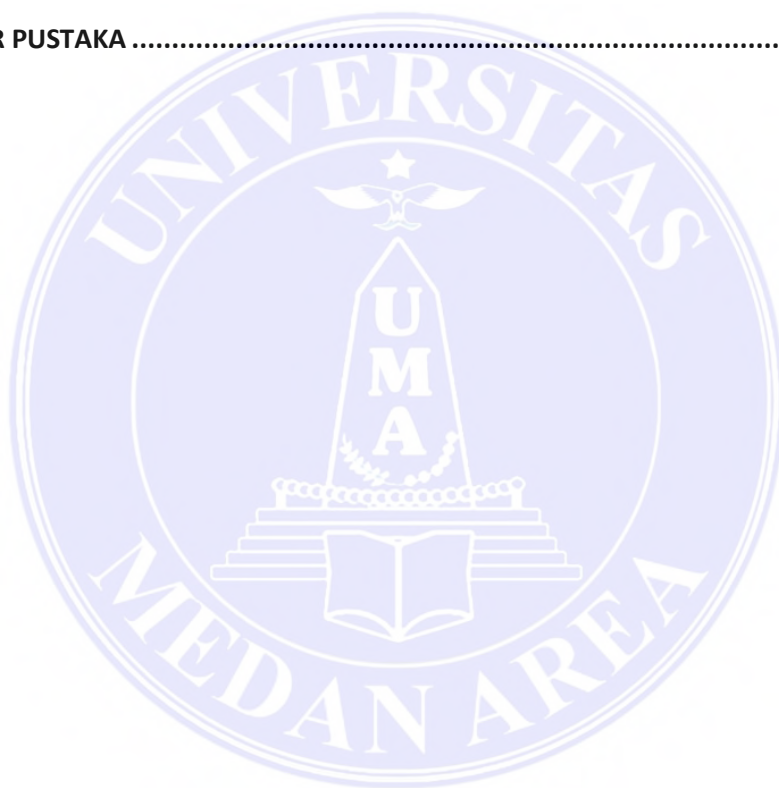
Medan, Agustus 2024

Daniel Baratanta Sebayang

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Keaslian Penelitian.....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
2.1 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN.....	15
2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	21
2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	30
2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	37
2.5 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat.....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>51</b>
<b>3.1 Waktu dan tempat penelitian</b> .....	<b>52</b>
3.1.1. Waktu penelitian.....	52
3.1.2. Tempat Penelitian.....	52
<b>3.2 Metodologi Penelitian</b> .....	<b>52</b>
3.2.1. Jenis Penelitian.....	52
3.2.2. Jenis Data.....	52
3.2.3. Teknik pengumpulan data.....	53
3.2.4. Analisis data.....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>54</b>
<b>4.1. Hasil Penelitian</b> .....	<b>55</b>
4.1.1. Kasus Posisi.....	55
4.1.2. Tentang Duduk Perkara.....	56
<b>4.2. Pembahasan</b> .....	<b>63</b>

4.2.1. Akibat Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn .....	63
4.2.2. Pertimbangan Hakim Terhadap Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah Dalam Putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn .....	71
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>82</b>
5.1. Kesimpulan .....	83
5.2. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>87</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Prektiknya dalam sebuah perjanjian, pembatalan perjanjian secara sepihak sering sekali terjadi. Dalam kontrak bisnis bahkan menjadi sebuah klausul yang wajar untuk dicantumkan dalam sebuah perjanjian. Sengketa pembatalan perjanjian dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa telah dirugikan atas tindakan wanprestasi pihak lainnya. Secara teoritis, menjadi hak seseorang untuk membatalkan perjanjian jika memang mempunyai alasan kuat. J satrio menjelaskan bahwa wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan di mana debitur tidak memenuhi semua atau sebagian prestasi dari sebuah perjanjiannya, sehingga atas kesalahan debitur itu sendiri karena kesengajaan atau kelalaian tidak dapat memenuhi kewajiban tersebut<sup>1</sup>

Teori hukum menyebutkan hal kebatalan dibagi menjadi dua, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Disebut batal demi hukum saat kebatalannya terjadi disebabkan undang-undang, pada umumnya ketentuan-ketentuan yang

---

<sup>1</sup> J Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti 2012, hal.14

berkaitan dengan pembatalan ini adalah perjanjian-perjanjian obligator. Sebagai contoh perjanjian dengan kausa yang tidak halal dan hibah diantara suami istri. Saat suatu perkara dikatakan batal demi hukum, maka perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah terjadi sama sekali. Sedangkan dapat dibatalkan diartikan bahwa keputusan suatu perjanjian dibatalkan atau tidak, sepenuhnya diserahkan pada para pihak yang membuat perjanjian. Akibat hukum baru muncul jika dapat dibatalkan memperoleh putusan dari hakim yang membatalkan perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum tersebut tetap berlaku selama belum turun putusan.<sup>2</sup>

Pembatalan sebuah perjanjian yang dilakukan di hadapan pengadilan bisa terlaksana apabila ketika perjanjian itu terjadi, terdapat salah satu pihak yang ternyata belum cakap dalam melakukan perbuatan hukum, perjanjian disetujui atas dasar di bawah ancaman atau disebabkan adanya kesalahan tidak disengaja atas objek perjanjian. Maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pada Hakim supaya perjanjian dibatalkan. Adapun berkaitan perihal sanksi hukum pembatalan yang dilakukan di hadapan pengadilan akan berlaku sesudah ditetapkannya putusan pengadilan yang *inkracht van gewijzdedan* menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam akta autentik tersebut. Dapat diketahui berdasarkan penjelasannya sebelumnya bahwa perjanjian dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sah yang bersifat kumulatif. Itu artinya seluruh persyaratan tersebut harus lengkap agar perjanjian bisa disahkan, dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat di maksud bisa menyebabkan

---

<sup>2</sup> M. Alif Prayuta Akbar, *Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687PK/Pdt/2016*, Jurnal Indonesia Notary Vol.4 No.1 Maret 2022 hlm.474

perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya alias batal atau dapat dibatalkan (*neitig/vernietigbaar*)<sup>3</sup>

Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/ PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/ PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Untuk itu Negara berkewajiban untuk mengatur keberadaannya. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh Negara dan asas bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 2 UUPA, Negara menjadi pengganti semua pihak yang mengakui sebagai penguasa tanah yang sah, pemerintah dalam hal ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA. Pemerintah menjadi pihak yang wajib mengatasi sengketa hak penguasaan tanah yang muncul kepermukaan

Penguasaan Negara atas tanah dibedakan kepada dua penguasaan yaitu penguasaan langsung dan penguasaan tidak langsung.<sup>4</sup> Menurut Sunarjati Hartono, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan kemudian disebut secara singkat sebagai tanah Negara. Adapun hak menguasai Negara tidak langsung adalah hak menguasai Negara terhadap tanah yang telah dihaki perseorangan atau disebut dengan tanah Negara tidak bebas<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Anshari Siregar, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat*, FH USU Medan 2011 hal.20

<sup>5</sup> Sunarjati Hartono, *Perbandingan Hukum*, Bandung, Alumni, 1986 hal.63

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan<sup>6</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi- kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami

---

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas 2009 hlm.11



pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu

Tindakan wanprestasi atau tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur, dapat disebabkan oleh 3 (dua) alasan, yaitu karena kesengajaan, kelalaian, dan keadaan memaksa (*force majeure*)<sup>7</sup>

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara bahwa kelalaian debitur dianggap syarat batal jika terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian berakhir. Ayat (2) mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal melainkan harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Dalam pernyataan ayat (2) “Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis Buku Ke Dua*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 2003 hal.23

dimintakan kepada pengadilan.” ditekankan kata “harus”, sehingga gugatan pembatalan perjanjian melalui hakim merupakan suatu keharusan yang tidak dapat ditawar. Maka dalam hal ini hakim mempunyai peran aktif untuk menentukan batal atau tidaknya suatu perjanjian. Jadi, putusan hakim inilah yang menentukan apakah salah satu pihak benar melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan perjanjian dapat dilakukan atau sebaliknya. Kemudian, dalam ayat (3) dan (4) mengatur bahwa meskipun dalam suatu perjanjian terdapat klausula yang mengatakan wanprestasi dapat dijadikan alasan untuk pembatalan perjanjian secara sepihak, namun berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara pembatalannya tetap harus dimintakan kepada hakim. Jika syarat batal tersebut tidak dituliskan dalam perjanjian, maka tergugat dapat meminta kepada hakim untuk diberikan kesempatan memenuhi prestasinya dan hakim bebas menentukan waktu kepada tergugat untuk memenuhi prestasinya tersebut.

Jika melihat Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka sebagian ahli hukum berpandangan atas dasar pasal tersebut pembatalan perjanjian secara sepihak sah untuk dilakukan. Tidak adanya acuan atau batasan kapan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dikahiri karena wanprestasi. Pasal 1266 KUHPerdara hanya menjelaskan keharusan pembatalan melalui putusan hakim. Apabila ternyata debitur melakukan kesalahan yang serius, kemudian pembatalan harus melalui pengadilan, maka akan memberatkan pihak kreditur. Sedangkan, jika pihak kreditur yang membatalkan perjanjian secara sepihak karena debitur wanprestasi tanpa melalui pengadilan, maka dianggap sebagai perbatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1266 KUHPerdara. Hal tersebut

menimbulkan perbedaan pendapat, di mana sebagian ahli berpandangan bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara merupakan aturan yang memaksa (*dwingend recht*), sehingga pembatalan melalui perantara hakim adalah suatu hal yang tidak bisa ditawar. Sedangkan, sebagian ahli berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara bersifat melengkapi (*aanvullend recht*), sehingga aturan tersebut dapat dikesampingkan. Kemudian, beberapa ahli berpandangan bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara tidak begitu saja disebut aturan memaksa atau melengkapi dalam semua kasus, melainkan dengan mempertimbangkan kasus demi kasus.<sup>8</sup>

Berbeda dengan Indonesia yang masih menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kodifikasi dari BW Belanda (*Burgerlijk Wetboek*), sedangkan negara-negara civil law lainnya seperti Prancis, Jerman, Belanda, dan Italia yang telah merevisi Kitab Undang-Undang Hukum Perdatanya masing-masing. Keempat negara tersebut memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk membatalkan atau mengakhiri kontrak dengan menilai kesalahan pihak yang wanprestasi. Adanya batasan tersebut, pembatalan perjanjian dapat dilakukan secara sepihak tanpa melalui pengadilan. Sehingga keharusan melakukan pembatalan melalui putusan hakim bukanlah suatu hal yang memaksa.<sup>9</sup>

Pelaksanaan perjanjian tersebut tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak. Apabila hal ini terjadi tentunya harus ada penyelesaian dari kedua belah pihak, karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Sengketa yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau

---

<sup>8</sup> <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1061&context=lexpatri> Indi Millatul Aula dan Ahmad Budi Cahyono, *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Di Negara-Negara Civil Law)* Jurnal Lex Patrimonium, Vol.2 No.2 Universitas Indonesia 2023 hal.2

<sup>9</sup> *Ibid.* hal.3

antar individu dengan Badan Hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah<sup>10</sup>

Putusan Nomor 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn yang menjadi objek kajian penulis adalah putusan perkara yang juga menggambarkan telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Didalam putusan tersebut penggugat mengajukan gugatan terkait surat-surat alas hak tanah objek jual beli

Penggugat bersedia membeli dan Para Tergugat bersedia pula menjual sebidang tanah kepunyaan Para Tergugat seluas 146 M2 yang terletak di Jl. Marelan I Lingkungan 5 Pasar 4 Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan (bersebelahan dengan Tanah dan Rumah kepunyaan dan milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 07429/Kelurahan Terjun, tertanggal 30 Desember 2019) dengan harga sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) bersamaan dengan kelengkapan surat-surat sebagai alas hak tanah sebagaimana yang ditentukan sesuai Tanda Terima Panjar Jual Beli tertanggal 04 September 2021;

Bahwa kemudian sebagai tanda bukti telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dimaksud Penggugat telah menyerahkan uang panjar jual beli sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat sedangkan sisanya sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta) lagi akan diselesaikan/dilunasi oleh Penggugat setelah surat-surat yang berkaitan dengan alas

---

<sup>10</sup> Eka Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus, Pertanahan*, Jakarta, PT. Gramedia hlm.8

hak tanah sebagai objek jual beli dilengkapi oleh Para Tergugat bersamaan dilakukannya jual beli akta notaris selambatlambatnya pada tanggal 04 September 2022, sehingga konsekwensinya Para Tergugat memberi izin agar Penggugat dapat mendirikan bangunan diatas tanah objek sengketa yang dipejualbelikan tersebut;

Bahwa setelah Penggugat selesai mendirikan bangunan diatas tanah objek sengketa yang diperkirakan bernilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ternyata Para Penggugat tidak melengkapi surat-surat sebagai alas hak tanah objek jual beli sesuai jangka waktu yang ditentukan yaitu sampai pada tanggal 04 September 2022, meskipun secara lisan sudah berulang kali Penggugat sampaikan kepada Para Tergugat agar melengkapi surat-surat sebagai alas hak tanah objek jual beli dan Penggugat dapat segera melunasi sisa kekurangan sebesar Rp.165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) lagi;

Bahwa atas kelalaian Para Tergugat tersebut, oleh Penggugat tetap berupaya agar Para Tergugat dapat menyelesaikan hal-hal yang berkaitan dengan surat-surat sebagai alas hak tanah objek jual beli dengan cara menelepon Para Tergugat tapi tidak pernah digubris dan selalu diabaikan, sehingga dengan demikian maka Para Tergugat dengan iktikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya untuk menyelesaikan surat-surat sebagai alas hak tanah sebagai objek jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 04 September 2021;

Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat berupa: a) Membayar jasa Advokat untuk mengurus dan menyelesaikan Pencabutan dan Pembatalan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor: 07429/Kelurahan Terjun, tertanggal 30

Desember 2019, atas nama diri Penggugat (ic. Nursila) dan mengurus Penerbitan Surat Ketetapan Nomor : SK.Sidik/67.8/XI/RES.1.10/2021/Reskrim tentang Penghentian Penyidikan dengan biaya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); b) Biaya bangunan rumah diatas tanah objek jual beli yang diperkirakan sebesar Rp.150.000.000,- ditambah pembayaran panjar sebesar Rp. 20.000.000,-, sehingga kerugian yang diderita seluruhnya sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 7 % (tujuh persen) setiap bulannya sebagaimana bunga yang berlaku umum dalam perbankan yang harus dibayar oleh Para Tergugat dihitung sejak tanggal 04 September 2022 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

Dari gambaran singkat latar belakang dan putusan Nomor 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn yang penulis uraikan di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn)** alasan pemilihan judul adalah karena kasus serupa pernah terjadi di lingkungan tempat tinggal penulis sehingga penulis merasa untuk mendalami hal tersebut

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 799/Pdt.G/2022/PN.Mdn?

2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn?

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan pembatalan secara sepihak berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dengan pembatalan secara sepihak dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn

### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Memberikan pengetahuan yang besar bagi penulis sendiri mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Wanprestasi serta memberikan pembangunan Ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Perdata

2. Manfaat praktis

Diharapkan tulisan ini dapat memberikan masukan bagi para pembaca, baik dikalangan akademisi maupun peneliti yang mengkaji masalah yang sejenis kedalam suatu pemahaman yang komprehensif tentang faktor-faktor penyebab ditolaknya gugatan Wanprestasi pada sengketa pengiriman

### 1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis baik dalam lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area maupun di luar lingkungan Universitas Medan Area judul yang penulis ajukan yaitu “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembatalan Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/Pn.Mdn) ” penulis menemukan kesamaan, namun terdapat perbedaan yang sangat signifikan dengan beberapa judul yang serupa sebelumnya baik dari isi maupun dari nomor putusan yang menjadi objek kajian penulis, jadi penulis berkeyakinan bahwa judul penulis merupakan judul yang belum pernah ada sebelumnya, berikut beberapa judul yang terdapat kesamaan kalimat dengan judul penulis:

1. Penelitian Skripsi yang dilakukan oleh Carmelita Sitepu NPM: 198400051, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul Skripsi “Penyelesaian atas Wanprestasi pada Perjanjian Simpan Pinjam oleh Nasabah terhadap Pihak Koperasi Simpan Pinjam C.U Seia Sekata (Studi: Koperasi Simpan Pinjam C.U Seia Sekata di Dolok Masihul)” Penelitian ini dilakukan pada Tahun 2023, permasalahan yang di bahas yaitu:
  - a. Bagaimana factor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada perjanjian simpan pinjam di Koperasi Simpan Pinjam C.U Seia Sekata?
  - b. Bagaimana cara penyelesaian atas wanprestasi mengenai perjanjian simpan pinjam pada Koperasi Simpan Pinjam C.U Seia Sekata di Dolok Masihul?
2. Penelitian Skripsi yang dilakukan oleh Opsus Efendi Siahaan NPM : 158400127, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan



judul Skripsi “Tanggungjawab Konsumen yang Dinyatakan Wanprestasi Terhadap Kontrak Leasing pada PT. Federal Internasional Finance Medan”, Penelitian ini dilakukan pada Tahun 2019, permasalahan yang di bahas yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan terhadap kontrak di Lesing PT. Federal Internayional Finance Medan?
  - b. Bagaimana penetapan wanprestasi konsumen dalam kontrak leasing di PT. Federal Interntional Finance Medan?
  - c. Bagaimana tanggungjawab konsumen yang dinyatakan wanprestasi di PT. Federal International Finance Medan?
3. Penelitian Skripsi yang dilakukan Ayudia Febiola Anantatur NPM: 158400007, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul Skripsi “Aspek Hukum Perdata Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang Tanpa Jaminan (Studi Putusan No.409/Pdt.G/PN.Mdn), Universitasw Medan Area, penelitian ini dilakukan pada tahun 2019. Permasalahan yang dibahas yaitu:
- a. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanpa jaminan?
  - b. Bagaimana factor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanpa jaminan pada Putusan Nomor 409/Pdt.G/2016/PN.Mdn?
  - c. Bagaimana proses penyelesaian terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanpa jaminan pada putusan Nomor 409/Pdt.G/2016/PN.Mdn?

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

##### 1. Pengertian Perjanjian

Secara umum perjanjian merupakan suatu aktivitas kegiatan atau sebuah kontrak yang dibuat dimana salah seorang pihak berjanji kepada pihak lain atau sama-sama melakukan perjanjian baik secara lisan maupun tertulis untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian dalam arti luas merupakan sebuah kegiatan saling mengikat yang menimbulkan akibat hukum yang dikendaki atau tidak dikhendaki oleh kedua pihak yang melakukan perjanjian tersebut<sup>11</sup>

Menurut Abdulkadir, ia mengemukakan bahwa hukum perjanjian atau hukum perikatan merupakan sebuah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur yang tercakup dalam bidang harta kekayaan<sup>12</sup>. Sementara itu menurut Salim dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian memiliki pengertian sebagai segala sesuatu perbuatan yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya terhadap pihak yang lain<sup>13</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian mengandung unsur-unsur, yakni<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> J.Satrio. *Hukum Perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2002, hal 28.

<sup>12</sup> Komariah, *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002 hal.140

<sup>13</sup> Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2006, hal.161

<sup>14</sup> Halim H.S, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)* Jakarta Sinar Grafika, 2002, hal.24

1) Perbuatan

Pada perumusan perjanjian terdapat perbuatan hukum atau tindakan hukum. Hal ini dikarenakan setiap bentuk perbuatan hukum, maka akan membawa akibat hukum bagi pihak yang ikut serta dalam sebuah perjanjian.

2) Adanya pihak-pihak yang ikutserta dalam perjanjian.

Untuk melaksanakan sebuah perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan bertemu muka untuk memberikan pernyataannya yang sesuai dengan pihak lain atau badan hukum.

3) Mengikatkan diri.

Dalam sebuah perjanjian, terdapat unsur janji yang akan dilakukan kedua belah pihak. Dalam hal ini, orang yang terikat akibat hukum ada karena kehendaknya sendiri. Sebelum memulai sebuah perjanjian, maka perlu menyusun identifikasi kedua belah pihak.

Perikatan (perjanjian) itu sendiri mengandung tiga asas yaitu pertama asas konsesuliasme yang artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak. Kedua, asas bahwa perjanjian mempunyai kekuatan pengikat antara para pihak yaitu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak merupakan Undang Undang bagi para pihak sendiri. Ketiga, asas kebebasan berkontrak yang mengandung unsur, seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun dan mengenai isi dan luasnya perjanjian, orang berhak menentukan sendiri sejauh tidak bertentangan dengan kepatuhan, kebiasaan maupun Undang Undang<sup>15</sup>. Asas-asas perjanjian diatur dalam KUHPerdata, yang sedikitnya terdapat 5 asas yang perlu mendapat perhatian dalam membuat perjanjian yaitu:

---

<sup>15</sup> Mashudi, H. dan Ali, Chaidir, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung Mandar Maju, 2001 hal.72

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas konsensualisme
3. Asas kepastian hukum
4. Asas itikad baik
5. Asas kepribadian

Pasal 1321 KUHPerdota dinyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan” Mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri, dapat dilihat dalam Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHPerdota

Perjanjian juga memiliki perkembangan dalam hukumnya yang bersifat legal. Hal ini dikarenakan perjanjian merupakan salah satu kajian hukum yang selalu berkembang seiring dengan perkembangan masyarakat itu sendiri. Faktor yang menjadi penyebab berkembangnya sebuah perjanjian adalah begitu pesatnya aktivitas kegiatan bisnis yang dilakukan masyarakat modern serta begitu berkembangnya model transaksi jual beli yang juga di lakukan oleh masyarakat modern. Maka dari itu, dalam sebuah perjanjian tentunya harus memenuhi syarat sah dari sebuah perjanjian agar kedua belah pihak tidak merasa dirugikan. Hal ini sesuai berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab akibat yang halal merupakan syarat untuk terpenuhinya sebuah perjanjian.

Secara yuridis, sebuah perjanjian juga diatur dan dibentuk dalam buku ketiga tentang perikatan. Dalam hukum perikatan definisi perjanjian diberikan dalam bentuk ilmu pengetahuan, yakni suatu suatu hubungan hukum dalam suatu hubungan antara dua orang atau lebih dimana salah satu pihak berhak atas sesuatu

dan pihak lain berkewajiban akan suatu hal. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, yang mengatakan definisi perjanjian merupakan sebuah perbuatan yang mana lebih dari satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain dalam sebuah perjanjian yang telah disepakati secara bersama<sup>16</sup>.

Oleh sebab itu, kedua belah pihak yang melakukan perjanjian atau perikatan perlu membuat atau mengadakan sebuah perjanjian secara sah dan berdasarkan hukum yang berlaku. Hukum perjanjian juga harus didukung kuat oleh adanya itikad baik sebagai landasan hukum dari kedua belah pihak agar dapat melaksanakan, menyelesaikan, dan memelihara kerjasama dan pekerjaan dengan baik sesuai dengan bidangnya masing-masing. Hal ini dapat dibenarkan berdasarkan pendapat Qirom, yang mengatakan bahwa itikad baik dalam perspektif perbuatan hukum adalah sikap batin seseorang sewaktu mengadakan perbuatan hukum dalam suatu perjanjian yang harus berdasarkan pada norma kepatuhan dan yang harus diterima kepada pihak lain<sup>17</sup>.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Agar sebuah perjanjian dapat dikatakan sah dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, maka harus ada syarat-syarat perjanjian yang harus dilengkapi. Menurut Hadikusuma, perjanjian yang sah adalah perjanjian yang dibenarkan menurut hukum yang berlaku, adapun syarat perjanjian yang sesuai dengan hukum terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain sebagai berikut<sup>18</sup>:

- a) Kedua belah pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri

---

<sup>16</sup>Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung Mandar Maju, 1994 hal.94

<sup>17</sup>Qirom, Syamsudin Meilala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta : Liberty, 1995 hal.2

<sup>18</sup> Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia* Bandung Penerbit Alumni, 1992, hal. 99

Dalam hal ini menunjukkan bahwa adanya kesesuaian kehendak antar kedua belah pihak yang mengakibatkan adanya suatu kesepakatan, persetujuan, mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan, sehingga apa yang menjadi kehendak dari satu pihak juga menjadi kehendak dari pihak lain.

b) Berkomunikasi untuk membuat suatu perjanjian

Dalam hal ini, komunikasi atau percakapan yang dilakukan adalah pihak-pihak yang akan melakukan perjanjian dan syaratnya adalah orang yang sudah dewasa, aqil baligh, sehat pola pikirnya dan dapat berbicara dan mengerti hukum.

c) Adanya suatu hal tertentu

Dalam hal ini, yang merupakan hal tertentu adalah pokok-pokok materi yang akan di perjanjikan sehingga menimbulkan suatu prestasi yang harus dipenuhi dan dilaksanakan dalam suatu perjanjian dan merupakan objek dari perjanjian tersebut. Sebuah prestasi harus diperjanjikan secara jelas sehingga kedua belah pihak dapat mengetahui hak dan tanggung jawab yang akan dilaksanakan.

d) Adanya suatu sebab yang halal

Dalam hal ini, menurut Pasal 1320 KUHPerdara suatu yang halal adalah isi dari perjanjian kedua belah pihak yang tidak melanggar atau menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan dalam Pasal 1337 KUHPerdara suatu sebab dikatakan terlarang apabila dilarang oleh undang-undang dan berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.

3. Faktor-faktor Pembatalan Perjanjian

Sebuah perjanjian dikatakan batal atau terhapus dikarenakan beberapa sebab dan masalah yang terjadi. Menurut Hadikusuma didalam hukum, suatu perikatan dihapus dan dibatalkan karena adanya beberapa perbuatan hukum. Menurut Pasal 1381 KUHPerdara, ada beberapa sebab sebuah perjanjian atau perikatan dihapus atau dibatalkan, antara lain sebagai berikut<sup>19</sup> :

- 1) Karena pembayaran. Dalam hal ini pembayaran harga pembelian dan penyerahan barang oleh pihak penjual. Hal inilah yang dimaksudkan sebagai pelaksanaan perjanjian. Maka jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat pembayaran mengenai barang tertentu dan pada waktu tertentu maka perjanjian dapat dihapuskan.
- 2) Karena adanya penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Dalam hal ini debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantaraan notaris atau juru sita, dan kreditur menolak pembayaran tersebut, maka atas dasar penolakan pembayaran tersebut, debitur dapat membatalkan perjanjian.
- 3) Karena adanya pembaharuan hutang. Dalam hal ini pembaharuan hutang terjadi dengan jalan mengganti hutang debitur lama dengan debitur baru atau kreditur lama dengan kreditur baru. jika terjadi penggantian objek perjanjian, maka perjanjian yang sebelumnya dapat terhapuskan atau batal.
- 4) Karena adanya perjumpaan hutang atau kompensasi. Dalam hal ini perjanjian hapus atau batal jika masing-masing pihak sama-sama memperhitungkan hutang masing-masing.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hal.100

- 5) Karena adanya pencampuran hutang. Dalam hal ini kedudukan kreditur dan debitur menjadi satu atau berada dalam satu orang. Pencampuran hutang ini terjadi demi hukum atau secara otomatis.
- 6) Karena adanya pembebasan hutang. Dalam hal ini, terjadi apabila kreditur dengan tegas tidak menghendaki prestasi dari debitur. Maka dengan ini, debitur dapat melepaskan haknya atas pembayaran dan pemenuhan perjanjian.
- 7) Karena musnahnya barang yang terhutang. Dalam hal ini apabila barang yang menjadi objek perjanjian musnah atau hilang sehingga tidak dapat diperjual belikan diluar kesalahan debitur, maka dengan ini perjanjian dapat dihapus atau dibatalkan.
- 8) Karena adanya pembatalan. Dalam hal ini suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat secara subjektif dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak. Pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan dua cara, yakni :
  - a Dengan cara aktif yaitu menuntut pembatalan kepada hakim dengan mengajukan sebuah gugatan.
  - b Dengan cara pembelaan yaitu menunggu adanya gugatan untuk memenuhi perjanjian serta mengajukan alasan perihal kekurangan perjanjian tersebut.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 1. Pengertian jual beli

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 2457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai



kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawa-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.<sup>20</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur mengenai pengertian jual beli yaitu: suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak miliknya tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop an verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" membeli. Didalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitupula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".<sup>21</sup>

Menurut Salim HS perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak

---

<sup>20</sup>Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* Bandung PT. Citra Aditya Bakti 2010 hal.317

<sup>21</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hal.1

menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli<sup>22</sup>

Hukum perjanjian juga identik dengan sebuah prestasi dan wanprestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh seorang debitur kepada kreditur sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan yang telah disepakati bersama. Sedangkan wanprestasi merupakan sesuatu yang tidak dipenuhi oleh seorang debitur yang telah disepakati bersama melalui perjanjian dengan kreditur. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang disebut dengan "*wanprestatie*", yang memiliki makna sebagai tidak terpenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan oleh sebuah perjanjian (perikatan), baik perjanjian yang ditimbulkan dari sebuah kesepakatan maupun undang-undang yang berlaku, jika tidak dipenuhi maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi perlu ditentukan lebih dalam lagi dalam keadaan seorang debitur yang melakukan wanprestasi tersebut, apakah sengaja melakukan pelanggaran atau tidak sengaja<sup>23</sup>

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak yang telah melakukan perjanjian atau perikatan. Sebagaimana layaknya jika dalam sebuah perjanjian

---

<sup>22</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta hal.49

<sup>23</sup> Mantayborbi, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka bangsa Press, 2006 hal.20

debitur sebagai pihak pertama harus dapat memenuhi segala bentuk kewajibannya sebagai bentuk prestasi. Jika debitur lalai dalam pelaksanaannya memenuhi tanggung jawab dan kewajiban yang telah diatur dalam sebuah perjanjian tersebut, maka debitur akan dikenakan wanprestasi

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Seperti yang di atur di dalam Pasal 1465 KUHPerdara yang berbunyi, “harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”<sup>24</sup>

Perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang, perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar

## 2. Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

---

<sup>24</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung PT. Alumni 2010 hlm.243

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang norma

### 3. Kewajiban Pembeli

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPdata, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut, si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.

### 4. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam Pasal 1457 KUHPer dikatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas” Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya:

- 1) Van Vollenhoven Mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan adalah penyerahan dari benda itu di hadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.
- 2) S.A. Hakim Mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.
- 3) Imam Sudiyat Mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak

menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya<sup>25</sup>

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya. Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 menjelaskan bahwa

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

---

<sup>25</sup> Hadi kusuma, *Hukum Waris Adta*, Bandun Citra Aditya Bakti 2015 hal.49

## Pasal 27

Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

- a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
  - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artrinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
  - d. Hak Pakai
  - b. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.



- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan<sup>26</sup>

## 2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Kata wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang dapat diartikan sebagai sebuah prestasi yang buruk. Lebih dalam lagi wanprestasi dapat diartikan sebagai sikap seseorang individu atau kelompok yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban atau haknya sebagaimana yang telah diatur dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi juga dapat diistilahkan sebagai sebuah individu atau kelompok yang ingkar janji, cedera janji dan tidak menepati janji dan dapat menimbulkan kesimpangsiuran atau penyimpangan<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2016/A.111.16.0037/A.111.16.0037-05-BAB-II-20200829105223.pdf> di akses tanggal 1 juni 2024

<sup>27</sup> Abdul Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta Penerbit Kencana, 2004 hal.15

Pendapat lain dikemukakan oleh Prodjodikoro yang mengatakan bahwa wanprestasi merupakan ketiadaan prestasi yang ditemukan dalam hukum perjanjian. Dalam hal ini berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian tidak dilaksanakan dengan sepebuhnya atau tidak dilaksanakan sama sekali<sup>28</sup>.

Kemudian, Subekti juga mengemukakan bahwa wanprestasi merupakan kelalaian atau kegagalan salah satu pihak dalam melaksanakan hak atau tanggung jawab. Ada beberapa hal yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, antara lain sebagai berikut<sup>29</sup>:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi dalam kesepakatan perjanjian.
- 2) Melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, tapi tidak sesuai dengan isi perjanjian tersebut.
- 3) Melaksanakan apa yang disepakati dalam perjanjian namun terlambat dalam pelaksanaannya.
- 4) Melakukan suatu hal yang tidak terdapat dalam sebuah perjanjian.

Berbicara tentang wanprestasi, maka hal ini tidak dapat lepas dari pernyataan lalai atau yang biasa disebut dengan *ingebreke stelling*. Apabila salah seorang pihak ingkar janji, maka dapat menjadi alasan bagi pihak lain mengajukan gugatan. Menurut KUHPerdara Pasal 1320 tentang syarat sah sebuah perjanjian, wanprestasi dapat dijadikan alasan untuk mengajukan sebuah gugatan. Salah satu alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan adalah karena Wanprestasi atau ingkar janji dari debitur. Wanprestasi itu dapat berupa tidak memenuhi kewajiban

---

<sup>28</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur, Bandung, 1999 hal.17

<sup>29</sup> R.Subekti. *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*. Jakarta : Pembimbing Masa, 1970, hal.50

sama sekali atau terlambat memenuhi kewajiban serta memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan<sup>30</sup>

## 2. Bentuk Wanprestasi

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi dari sudut pandang Hukum Bisnis adalah<sup>31</sup>

- 1) Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- 2) Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
- 3) Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Sementara itu, menurut R. Subekti, Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur terdiri dalam 4 (empat) macam yakni<sup>32</sup> :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- 3) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
- 4) Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.

Sementara itu, Satrio juga mengemukakan bentuk-bentuk dari wanprestasi, antara lain<sup>33</sup>:

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

---

<sup>30</sup> Yahya Harahap, *Hukum-Hukum Perjanjian, Cetakan ke II*, Bandung : Alumni, 1986, hal.60

<sup>31</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001 hal.89

<sup>32</sup> R. Subekti. *Op Cit.* hal.23

<sup>33</sup> Satrio, *J.Hukum Perikatan*. Bandung Alumni, 1999, hal.84

Dapat diketahui bahwa hal ini berarti debitur sama sekali tidak memberikan prestasi kepada kreditur. Hal itu bisa disebabkan karena memang debitur secara objektif tidak mungkin berprestasi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

b) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi

Pihak debitur memang benar sudah melakukan prestasi dan objek prestasinya benar, namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya, seperti kelalaian dalam memenuhi prestasi tepat pada waktunya.

c) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Disini debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya tetapi dalam kenyataannya yang diterima kreditur lain daripada yang telah diperjanjikan

3. Akibat Dari Wanprestasi

Dalam sebuah hukum perjanjian, apabila debitur tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian maka hal tersebut dikatakan wanprestasi. Debitur lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Terhadap kelalaian seorang debitur maka dapat diancam beberapa sanksi dan hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai, terdiri dari empat macam, yakni sebagai berikut<sup>34</sup> :

---

<sup>34</sup>Yahya, Harahap. *Op.Cit*, hal.56

- 1) Debitur dapat membayara kerugian yang diterima oleh kreditur atau yang sering disebut dengan ganti rugi.
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- 3) Peralihan resiko
- 4) Membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perjanjian adalah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka Undang-Undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan dalam berada keadaan lalai. Pada umumnya, yang biasanya melakukan wanprestasi adalah debitur. Namun beberapa kasus debitur dituduh lalai dalam pelaksanaannya atau tidak sepenuhnya kesalahan debitur. Pembelaan tersebut dapat dilakukan dalam tiga cara, yakni: mengajukan tuntutan tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besar kerugian.

Sedangkan dalam syarat yang kedua yaitu antara Wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal. Jika tidak, maka kerugian tidak harus diganti oleh debitur. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan Wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian kepada kreditur. Menurut KUH Perdata Pasal 1244 yang berbunyi “debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perjanjian yang disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat disalahkan kepadanya.

#### 4. Konsep Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi dan wanprestasi termasuk kedalam teori perjanjian. Hal ini dikarenakan adanya hubungan antara debitor dan kreditor. Dalam teori perjanjian terdapat dua pihak yang sepakat untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang mengikat dari kedua pihak tersebut. Prestasi dalam bahasa Inggris dapat diartikan sebagai *performance* yang merupakan pelaksanaan hal-hal tertulis dalam sebuah perjanjian oleh pihak-pihak yang telah mengikatkan diri. Pelaksanaan tersebut harus sesuai dengan *term* dan *condition* sebagaimana yang telah dituliskan dan disebutkan dalam sebuah perjanjian. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata, prestasi dapat berupa:

- a Memberikan sesuatu
- b Berbuat sesuatu
- c Tidak berbuat sesuatu

Sedangkan wanprestasi dapat diartikan sebagai dalam sebuah perjanjian dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau hak yang telah disepakati bersama dalam sebuah perjanjian tersebut. Kemungkinan sebuah wanprestasi dapat diatasi antara kedua belah pihak atau sama sekali tidak dapat diatasi sehingga dapat digolongkan sebagai cedera janji. Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak dapat menyelesaikan atau lalai dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Wanprestasi dapat berupa<sup>35</sup> :

- a Kesengajaan
- b Kelalaian
- c Tanpa kesalahan

---

<sup>35</sup> Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010 hal.258

Dalam teori perjanjian wanprestasi disebut dengan istilah *Breach of contract*. Kemudian wanprestasi dapat dilakukan dalam dua cara yakni<sup>36</sup>

1) Pemberitahuan atau somasi

Dalam hal ini apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan salah satu pihak dinyatakan wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan harus memberi tahu dalam bentuk pemberitahuan atau somasi kepada pihak yang dinyatakan melakukan wanprestasi

2) Sesuai dengan perjanjian

Dalam hal ini, apabila dalam perjanjian sudah ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian, maka salah satu pihak dapat dikatakan sebagai wanprestasi dan dapat menimbulkan hak bagi pihak yang merasa dirugikan untuk:

- a Menuntut pemenuhan perjanjian
- b Pemenuhan perjanjian disertai dengan adanya ganti rugi
- c Hanya berupa ganti rugi saja
- d Pembatalan perjanjian
- e Menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi

Menurut teori perjanjian dalam Pasal 1244 KUHPdata, ada tiga unsur yang harus dipenuhi dalam keadaan memaksa yang ditimbulkan dari wanprestasi, antara lain:

- a Tidak memenuhi prestasi
- b Ada sebab yang ditimbulkan diluar kesalahan seorang debitur atau salah satu pihak

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

- c Faktor-faktor tertentu yang menjadi penyebab yang tidak diduga dan tidak dapat diselesaikan oleh salah satu pihak yang terikat perjanjian.

## 2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria<sup>37</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,

---

<sup>37</sup> <http://repository.unas.ac.id/6746/3/BAB%20II.pdf> di kases 10 Agustus 2024



- g. Hak memungut-hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

### Pasal 53

(1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merumuskan pengertian hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah<sup>38</sup>

Menurut Urip Santoso, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan

---

<sup>38</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>39</sup>

## 2. Proses Terjadinya Hak Atas Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:

### a. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lida (*Aanslibbing*). Pembukaan lida disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepala adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tani kepada masyarakat hukum adat<sup>40</sup>

### b. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara,

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta Kencana Pramedia, 2010 hlm.82

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta Prenada Media, 2015 hlm.60

perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat- syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>41</sup>

c. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam Undang Undang Pokok Agraria tersebut. Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atastanah karena berlakunya Undang Undang Pokok Agraria yang diubah menjadi hak- hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 Undang Undang Pokok Agraria.<sup>42</sup>

d. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah. Pemberian hak tersebut dapat diperoleh melalui jual-beli, tukar menukar,

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> *Ibid.*

hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya<sup>43</sup>

### 3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik<sup>44</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

#### a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria).<sup>45</sup>

#### b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah opcit.* Hlm.87

<sup>45</sup> *Ibid.* hlm.88

Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>46</sup>

## 2.5 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat

### a. Pengertian Pembatalan Sertifikat

Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita menyimpulkan bahwa:

1. Pembatalan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah
2. Jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah
3. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan<sup>47</sup>

Sertifikat merupakan bukti kuat yang sah atas keterangan fisik dan keterangan hukum yang terkandung didalamnya, apabila keterangan yang

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita, *Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, BA Offset Yogyakarta, 2004 hlm.17

didalamnya, apabila keterangan fisik dan keterangan hukum itu sesuai dengan buku tanah hak beserta surat pengukuran oleh pemiliknya. Pada UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 yang didalamnya membahas tentang kepemilikan hak atas sertifikat tanah. Tidak hanya itu, sertifikat menjadi bukti surat hak atas tanah yang sebelumnya telah terdaftar. Hukum melindungi pemilik sertifikat dan lebih kuat jika pemilik adalah nama pada sertifikat.<sup>48</sup>

Apabila sertifikat yang tidak lengkap secara administratif dibuat karena kesalahan data pada saat pembuatan sertifikat itu tidak valid atau mungkin karena kesalahan objek terjadi akibat dari adanya suatu kesalahan ketika sedang melakukan pemetaan dan juga pengukuran tanah, berbeda dengan kesalahan subyek, kesalahan ini dapat terjadi ketika adanya si pemohon tidak memberikan keterangan dengan benar<sup>49</sup>

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara mendefinisikan pembatalan hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrative dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *incracht*.

---

<sup>48</sup> Billa Amara Bittaqwa dan Lutfia Ubaidillah, *Analisis Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.325/Desawongorejo dalam Perkara Putusan Nomor 578/k/tun/2020 Jo Putusan Nomor 112/b/PT.TUN.SBY Jo Putusan nomor 128/G/2019/PT.TUN.SBY*, Indonesia Journal Of Law and Justice Vol.1 No.4 2024 hlm.3

<sup>49</sup> *Ibid.* hlm.3

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan<sup>50</sup>

#### b. Tata Cara Pembatalan Sertifikat

Rumusan pembatalan hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena<sup>51</sup>

Penjelasan tata cara pembatalan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara sebagai berikut:

#### Pasal 104

---

<sup>50</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/> diakses 10 September 2024

<sup>51</sup> Lihat Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap<sup>52</sup>

#### Pasal 105

- (1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.<sup>53</sup>

#### Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrati Pasal 106

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

---

<sup>52</sup> *Ibid.* Pasal 104

<sup>53</sup> *Ibid.* Pasal 105



(2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan<sup>54</sup>

Pasal 107 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.<sup>55</sup>

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif Yang Diterbitkan Karena Pemohonan Pasal 108

(1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis.

---

<sup>54</sup> *Ibid.* Pasal 106

<sup>55</sup> *Ibid.* Pasal 107

(2) Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
  - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Nomor/jenis hak atas tanah
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
  - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
3. Lain-lain: Alasan permohonan pembatalan; Keterangan lain yang dianggap perlu.<sup>56</sup>

Pasal 109 Alasan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
  - a. Jika perorangan: foto copy surat identitas, surat bukti kewarganegaraan;

---

<sup>56</sup> *Ibid.* Pasal 108

- b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya Nomor/jenis hak atas tanah;
    - a. Foto copy surat keputusan dan atau sertifikat;
    - b. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Pasal 110 Permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 111

- (1) Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:
  1. Memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik
  2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 29.
  3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 30.
  4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.
- (2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten Kota.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> *Ibid.* Pasal 111

## Pasal 112

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 31.<sup>58</sup>

Pasal 118 Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3), Pasal 115 ayat (3), Pasal 116 ayat (5) dan Pasal 117 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif Yang Diterbitkan Tanpa Permohonan Pasal 119 Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena

---

<sup>58</sup> *Ibid.* Pasal 112

Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap<sup>59</sup>

Pasal 124

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125

- (1) Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Meteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> *Ibid.* Pasal 119

<sup>60</sup> *Ibid.* Pasal 124 dan Pasal 125

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 WAKTU DAN TEMPAT PENELITIAN

##### 1. WAKTU PENELITIAN

No.	KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN											
		2023-2024											
		Juni			Juli			Agustus			September		
1	Pengajuan Usulan Penelitian	■											
2	Perbaikan Usulan			■									
3	Pengajuan Data Riset				■								
4	Penyusunan Skripsi					■	■	■	■	■			
5	Bimbingan Skripsi										■	■	■
6	Meja Hijau												■

##### 2. TEMPAT PENELITIAN

Penelitian akan dilakukan di Pengadilan Negeri Medan sebagai lembaga yang memutus perkara yang menjadi objek kajian penulis atas putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn

#### 2.1.METODOLOGI PENELITIAN

##### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian yang mempergunakan sumber data

sekunder, menekankan pada langkah-langkah spekulatif, teoritis dan analisis normatif, kualitatif, menggunakan metode dogmatik hukum yang didasarkan pada dalil-dalil logika.<sup>61</sup>

## 2. Jenis Data

- a. Data Primer: bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otorisasi. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki
- b. Data Sekunder: bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi
- c. Data Tersier: bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>62</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai literature seperti buku-buku tentang hukum, jurnal hukum, pendapat para ahli, serta media internet (*website*)
- b. Melakukan penelitian lapangan (*Field research*), mengambil data, studi langsung ke Pengadilan Negeri Medan
- c. Melakukan wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Medan

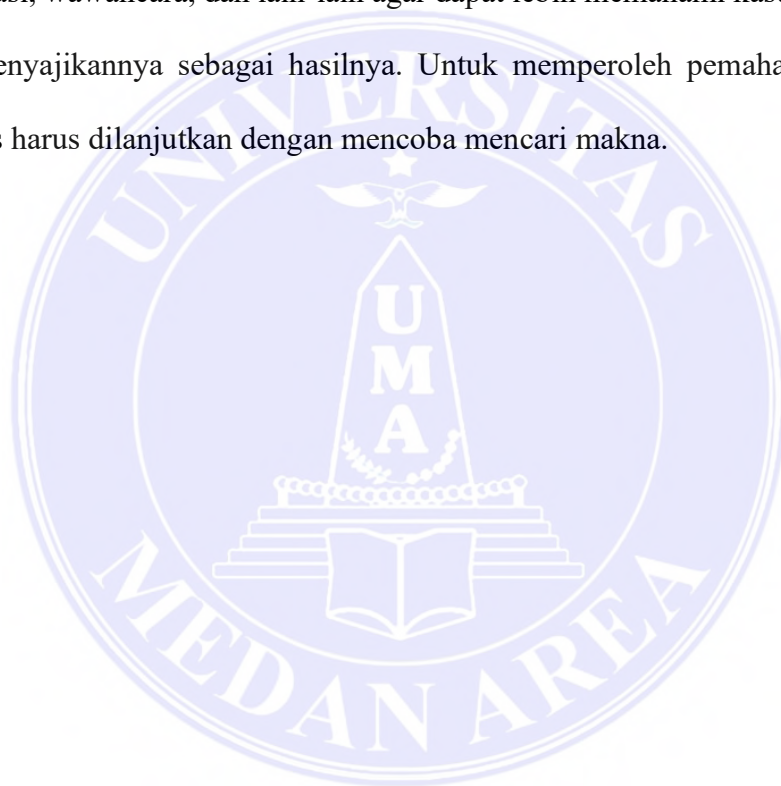
---

<sup>61</sup> Edi Warman, *Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta 2016 Hal.22

<sup>62</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Jakarta, 2006, Hal.141

#### 4. Analisi Data

Saryono mengungkapkan bawah studi kualitatif dirancang untuk menyelidiki, menemukan, menjelaskan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dampak sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur, atau dijelaskan dengan pendekatan kuantitatif, yaitu penelitian. Dimaknai sebagai upaya peneliti untuk secara sistematis mencari dan mengorganisasikan catatan-catatan dari observasi, wawancara, dan lain-lain agar dapat lebih memahami kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai hasilnya. Untuk memperoleh pemahaman tersebut, analisis harus dilanjutkan dengan mencoba mencari makna.





## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 1.1.Kesimpulan

1. Pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas jual beli tanah dalam putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap penggugat, dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian khusus mengenai jual beli tanah yang telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat, adanya bukti tentang Surat Perjanjian Perdamaian, tanggal 04 September 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, yang pada pokoknya berisi perjanjian/kesepakatan untuk mengakhiri sengketa diantara kedua belah pihak dengan mencabut Laporan Polisi dan mencabut Gugatan di Pengadilan Agama Medan dan Gugatan di Pengadilan TUN Medan, dan kedua belah pihak sepakat setelah ditandatangani Surat Perjanjian Perdamaian
2. Akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn pada putusan tersebut hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, kemudian para tergugat yang dinyatakan kalah dari putusan ini karena wanprestasi maka para tergugat wajib membayar ganti rugi kepada penggugat sejumlah Rp.170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana gugatan yang di ajukan penggugat, menghukum para tergugat dalam rekompeksi/tergugat untuk seluruhnya

## 1.2.Saran

1. Seharusnya penggugat harus benar-benar memahami dan mencermati isi perjanjian tersebut, karena disisi lain penggugat juga punya kewajiban untuk menjalankan prestasi
2. Seharusnya para tergugat memahami akan timbul perikatan yang mengikat para pihak yang melakukan perjanjian dalam hal ini perjanjian perdamaian, pihak tergugat harus menyadari dengan tanggungjawab bahwa aka nada kewajiban yang mesti di jalankan





## UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122  
Website: [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id) E-Mail: [univ\\_medanarea@uma.ac.id](mailto:univ_medanarea@uma.ac.id)

Nomor : 1364/FH/01.010/VII/2024  
Lampiran : ---  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
dan Wawancara

3 Juli 2024

Kepada Yth :  
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :


Nama : Daniel Baratanta Sebayang  
N I M : 208400081  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,  
  
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

## LAMPIRAN



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
PENGADILAN TINGGI MEDAN  
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM  
PENGADILAN NEGERI MEDAN**

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112  
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>  
email : [info@pn-medankota.go.id](mailto:info@pn-medankota.go.id), Email delegasi : [delegasi.pnmdn@gmail.com](mailto:delegasi.pnmdn@gmail.com)

Nomor : W2-U1/ 9384 /PAN.4/HK.2.4/VII/2024  
Lampiran : 1 (Satu) Lembar  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
Dan Wawancara

Medan, 26 Juli 2024

Kepada Yth,  
Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum,  
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate.  
Di –

Medan

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan surat saudara Nomor 1364/FH/01.10/VII/2024, tertanggal 3 Juli 2024 perihal sebagaimana pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bahwa Mahasiswa yang bernama :

Nama : Daniel Baratanta Sebayang

N P M : 208400081

Program Studi : Ilmu Hukum

Bersama ini kami memberi Keterangan Telah Selesai melaksanakan Pengambilan Data / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul :

**“Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN Mdn)”**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.

Panitera Muda Hukum

Bambang Fajar Marwanto



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Budiono, H. (2010). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Konotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Chaidir, M. H. (2001). *Pengertian-Pengertian elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung : Mandar Maju.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2003). *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis Buku Ke II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, H. (1993). *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Harahap, Y. (1986). *Hukum-Hukum Perjanjian, Cetakan ke II*. Bandung: Alumni.
- Hartono, S. (1986). *Perbandingan Hukum*. Bandung: Alumni.
- HS, H. (2002). *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MOU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, S. (2006). *Pengantar Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS., s. (2016). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Komariah. (2002). *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Kusuma, H. (2015). *Hukum Waris Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mantayborbi. (2006). *Hukum Perbankan dan Sistim Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- MARzuki, P. M. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Meilala, Q. S. (1995). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhamma, A. K. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Projodikoro, W. (1999). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur.
- Purwahid, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.

- aliman, A. (2004). *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Satrio, J. (2012). *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Siregar, A. (2011). *Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat*. Medan: FH USU.
- Subekti, R. (1970). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Warman, E. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.

## B. JURNAL

- Indi Millatul Aula dan Ahmad Budi Cahyono, *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Di Negara-Negara Civil Law)* Jurnal Lex Patrimonium, Vol.2 No.2 Universitas Indonesia 2023
- M. Alif Prayuta Akbar, *Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Makamah Agung Nomor 687PK/Pdt/2016)*, Jurnal Indonesia Notary Vol.4 No.1 Maret 2022 hlm.474
- Syarifah Desi P. R dan M. Fadjri Mekka Putera *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan MA Nomor 560/Pdt-G/2020/PN.Sby)* Jurnal PALAR (Pakuan Law Review) Vol. 8 Okteber-desember 2022
- Rabutum Maftukh Zakariyah dan Ahmad Riyadh U.B, *Tinjauan Yuridis Tentang Tidak Dapat Dilaksanakannya Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hokum Tetap (Inkracht)*, Indonesian \journal Of Publick Review Vol.11 November 2020

Dea Mahara Saputri dan Abdul Azis, *Kedudukan Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata Sebagai Implementasi Kepastian Hukum*, Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum Vol.6 No.2 Desember 2023

Audrey Bintang dan Moody R. Syailendra, *Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Tanah*, Jurnal UNES LAW REVIEW Vol.2 Desember 2023

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR-DASAR AGRARIA

UNDANG-UNDANG NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN

PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA

CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA

### **D. WEBSITE**

<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1061&context=lexpatri> di akses 28 Mei 2024

<https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2016/A.111.16.0037/A.111.16.0037-05-BAB-II-20200829105223.pdf> di akses tanggal 1 juni 2024