

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DALAM PERKARA
NOMOR 8/PDT.G/2015/PN Pdp DI PENGADILAN NEGERI PADANG
PANJANG**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Disusun Oleh :

TEZI APRILIA PUTRA

1210012111257

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PADANG

2018

Reg. No. : 274/Pdt/02/II-2018

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

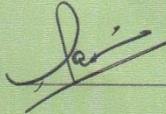
PERSETUJUAN SKRIPSI
No. Reg: 274/Pdt/02/II-2018

Nama : TEZI APRILIA PUTRA
Nomor : 1210012111257
Program Kekhususan : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH
DALAM PERKARA NOMOR 8/PDT.G/2015/PN
PDP DI PENGADILAN NEGERI PADANG
PANJANG

Telah disetujui pada hari **Jumat** Tanggal **Sembilan** Bulan **Februari** Tahun **Dua**
Ribu Delapan Belas dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji:

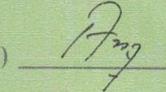
1. Syafril, S.H., M.Hum

(PembimbingI)



2. As Suhaiti Arief, S.H.,M.H

(PembimbingII)



Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta

(Dwi Astuti Puluh, S.H.,M.H)



Ketua Bagian

(Adri, S.H.,M.H)

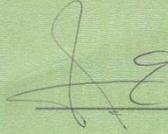
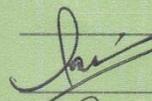
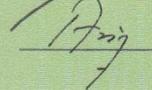
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PENGESAHAN SKRIPSI
No. Reg: 274/Pdt/02/II-2018

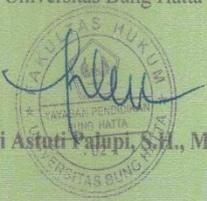
Nama : TEZI APRILIA PUTRA
Nomor : 1210012111257
Program Kekhususan : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH
DALAM PERKARA NOMOR 8/PDT.G/2015/PN
PDP DI PENGADILAN NEGERI PADANG
PANJANG

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada hari Senin Tanggal Dua Belas Bulan Februari Tahun Dua Ribu Delapan Belas dan dinyatakan LULUS

SUSUNAN TIM PENGUJI :

- | | | |
|--------------------------------|--------------|---|
| 1. Yansalzisatry, S.H.,M.H | (Ketua) |  |
| 2. Elyana Novira, S.H., M.Hum | (Sekretaris) | _____ |
| 3. Adri, S.H.,M.H | (Anggota) |  |
| 4. Syafril, S.H., M.Hum | (Anggota) | _____ |
| 5. As Suhaiti Arief, S.H., M.H | (Anggota) |  |

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta


(Dwi Astuti Pappi, S.H., M.H.)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua tak lupa pula shalawat beriring salam penulis panjatkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, sehingganya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini guna memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

Telah menjadi suatu kesepakatan, bahwa setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan pendidikannya harus membuat sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi. Oleh karena itu, dengan segenap kemuliaan hati penulis memenuhi kewajiban tersebut, yaitu dengan menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DALAM POKOK PERKARA NOMOR 8/PDP.G/2015/PN PDP DI PENGADILAN NEGERI PADANG PANJANG”**. Sebagai persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum Universitas Bung Hatta Padang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang tak ternilai harganya. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Ayahanda Sukardi yang selalu memberikan kasih sayangnya yang tak terhingga dan selalu memberi semangat, dan Ibunda tercinta Anisah yang selalu sabar, selalu mendengarkan keluh kesah dan memberikan motifasi dan solusi dalam menyelesaikan skripsi ini, dan kepada

abang M. Padil yang selalu memberikan semangat serta kepada kakak Rahmi Karneli yang meberikan saran dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Ibu Dwi Astuti Palupi S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
2. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihsristi, S.H., MH., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Bapak Adri S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
4. Bapak Syafril, S.H., M.H., selaku Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu As Suhaiti Arief, S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Yansalzisatri, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis untuk memilih dan menentukan mata kuliah setiap semester selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
7. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar di Fakultas Hukum Universiatas Bung Hatta yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat dan berharga bagi penulis.

8. Seluruh Staff karyawan dan kariyawati yang ada di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
9. Kepada keluarga besar penulis yang telah memberikan do'a dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada teman-teman di Koto Pandan sahabat kecil penulis kepada seluruh anggota PPKS dan Om Niko Kopi Jahat, teman-teman BOTIMEN dan TOPSIMEN yang telah meberikan semangat dan bersedia membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada Destri Wahyuni yang selalu mendampingi penulis dan memberikan semangat motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada teman-teman kos seperjuangan Rizki Harika, Roji fahmi, Roja Akmala Putra, Trio Saputra, Febi Yumarta, Arizelvani, Tengku Mirzal.
13. Kepada teman-teman angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Lucky Andrino, Fajar Eldifa, Abima Fajrey, Dati Randa, Ilham Perwira Busra, Okta Raka, Restu Ahmad Noval, Dichi Kholik, Aidil Permata, Adrian Gulo, Rafi Tengpa, Rusdi Rusto, Fandi Ahmad dan teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan semua yang selama ini memberikan dukungan terus menerus dan sama-sama berjuang untuk menyelesaikan studi Strata Satu nya.

Padang, Februari 2018

Penulis

TEZI APRILIA PUTRA

1210012111257

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian.....	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	9
1. Pengertian Perjanjian.....	9
2. Asas – asas Perjanjian.....	11
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
4. Berakhirnya Perjanjian.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata.....	20
1. Pengertian Hukum Acara Perdata.....	20
2. Gugatan Atau Tuntutan Hak.....	22
3. Pihak-pihak Yang Beperkara.....	24
4. Pembuktian Dalam Perkara Perdata.....	25
5. Putusan Hakim.....	26

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....	30
1. Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi.....	30
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	32
3. Pengaturan Wanprestasi dalam KUHPerdara.....	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Nomor : 8/Pdt.G/215/PN Pdp.....	40
B. Putusan Hakim Terhadap Penerapan Wanprestasi pada Perkara Nomor : 8/Pdt.G/215/PN Pdp.....	43

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	49
B. Saran.....	50

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan penduduk yang pesat, menyebabkan semakin terbatasnya ketersediaan tanah. Hal ini berpengaruh pada semakin banyaknya permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Negara mempunyai peran penting untuk mengatasi masalah yang berkaitan dengan keberadaan tanah tersebut.¹

Hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan Bangsa atau kepentingan umum. Hukum Agraria yang berlaku sekarang adalah Undang-undang Pokok Agraria atau Undang-undang No. 5 Tahun 1960.²

Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA menyatakan bahwa :

atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

¹ Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 79

² Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)* Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 21.

Sehubungan dengan bunyi Pasal 4 ayat (1) UUPA di atas dapat disimpulkan bahwa seseorang ataupun badan hukum dapat memiliki hak atas tanah. Salah satu cara untuk dapat memiliki hak atas tanah adalah dengan cara jual beli. Jual beli adalah salah satu macam perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdota.

Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum di serahkan dan harganya belum di bayar.

Menurut Harun Al Rashid, jual beli tanah pada hakekat nya merupakan salah satu peralihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah, pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak pemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.³

Jual-beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak nya yang baru.⁴

Dalam pelaksanaan jual beli tanah sebagaimana tersebut di atas adakalanya terdapat wanprestasi.

Pasal 1238 KUHPerdota menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan

³ *Ibid* , hlm 50

⁴ *Ibid* , hlm 51

kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiada laksanaan prestasi oleh debitur.

Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. Debitur samasekali tidak melaksanakan kewajibannya.
2. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
4. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.⁵

Menurut Subekti ada beberapa akibat dari wanprestasi Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sangksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada 4 (empat) macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim⁶

⁵.Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm, 69-70

⁶ Subekti , 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VI, PT Intermedia, Jakarta, hlm 45

Salah satu perjanjian jual beli atas tanah, adalah perjanjian jual beli atas tanah hak milik yang terletak di kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang, di hadapan notaris Suharmen, S.H., antara Azwar Ahmad (Penjual), dengan Yondri Efendi (Pembeli).

Bahwa antara penjual dan pembeli diawali dengan itikad baik untuk mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 992 atas nama Azwar Ahmad, pada tanggal 08 April 2013 penjual dan pembeli menghadap Suharmen, S.H., untuk membuat Akta Perjanjian Jual Beli, dalam perjanjian tersebut disepakati harga jual tanah sebesar Rp 3.900.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran sebanyak 4 (empat) kali pembayaran, pada pembayaran tahap pertama Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) diberikan pada saat penanda tangan Akta Perjanjian Jual Beli, pembayaran tahap kedua dilakukan setelah 1 (satu) bulan pembayaran pertama sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan sisa seluruh pembayaran Rp 3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) akan di bayar dengan hasil penjualan rumah pada proyek perumahan yang dibangun oleh pembeli tanah tersebut. Lamanya penjualan seluruh rumah oleh pembeli paling lama 2 (dua) tahun terhitung dari Akta Perjanjian Jual Beli dibuat, bahwa Pasal 4 (empat) Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013 menyatakan, “apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 (satu) perjanjian ini, yang mana kelalaian tersebut cukup di buktikan dengan lewatnya waktu

maka pihak kedua dianggap telah melakukan Wanprestasi. Seharusnya 2 (dua) tahun setelah perjanjian ini ditanta tangani, Pembeli telah melunasi hutangnya pada kepada Penjual yakni pada tanggal 08 April 2015.

Namun setelah 7 (tujuh) bulan lewat dari tanggal 08 April 2015, Penjual baru menerima pembayaran dari pembeli sebesar Rp 2.750.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa uang yang belum dibayarkan oleh Pembeli pada Penjual sebesar Rp 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima juta rupiah), akibat perbuatan pembeli yang tidak membayarkan sisa pembayaran tanah pada penjual, telah menimbulkan kerugian pada penjual baik kerugian moril maupun materil dan penjual telah seringkali menemui pembeli untuk melaksanakan kewajibannya, namun pembeli tidak pernah melakukan kewajibannya. Hal ini menunjukkan pembeli telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap kewajibannya sesuai akta perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 Tanggal 08 April 2013, oleh karna itu penjual mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang Panjang yaitu Perkara Nomor: 8/PDT.G/2015/PN PDP

Berdasarkan kasus di atas penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul:

“PENYELESAIAN SEGKETA JUAL BELI TANAH DALAM PERKARA NOMOR 8/PDT.G/2015/PN PDP DI PENGADILAN NEGERI PADANG PANJANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka ada beberapa permasalahan yang ingin diketahui jawabannya melalui penelitian yaitu :

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 8/Pdt.G/2015/PN Pdp di Pengadilan Negeri Padang Panjang ?
2. Bagaimanakah putusan Hakim terhadap penerapan wanprestasi dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Pdp ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor : 8/Pdt.G/2015/PN Pdp di Pengadilan Negeri Padang Panjang
2. Untuk mengetahui putusan Hakim terhadap penerapan wanprestasi dalam perkara Nomor : 8/Pdt.G/2015/PN Pdp

D. Metode Penelitian

Guna memperoleh hasil yang baik dan mendapat data yang relevan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metodologi penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.

Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah hukum *doktriner*, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum *doktriner*, karena penelitian ini dilakukan atau bertujuan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang

lain.⁷ Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian terhadap bahan-bahan kepustakaan hukum untuk mendapatkan data sekunder.

2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu dari bahan-bahan kepustakaan hukum, yang terdiri:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :

- 1) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR)
- 2) *Rechtreglement voor de buitengewestan* (RBG)
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- 6) Putusan hakim dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Pdp

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah yang ada kaitannya dengan penelitian ini

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yaitu dengan mempelajari, peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah dan putusan hakim Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Pdp

⁷Suratman Dan Philips Daillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm 51

4. Analisa Data

Data yang diperoleh dianalisa dengan cara kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan data menurut aspek-aspek yang diteliti, dan kemudian diperoleh kesimpulan yang diuraikan dalam bentuk kalimat sesuai dengan permasalahan yang diteliti.