

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI
PERJANJAIN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No.10/Pdt.G/2012/PN.BJ)**

SKRIPSI

OLEH

VAN CHRISTON FAU

NPM : 10 840 0109



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2015

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 24/3/22

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)24/3/22

**TINJAUAN, HUKUM TERHADAP WANPRESTASI
PERJANJAIN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**
(Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No.10/Pdt.G/2012/PN.BJ)

SKRIPSI

OLEH

VAN CHRISTON FAU

NPM : 10 840 0109

*Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2015

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 24/3/22

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)24/3/22

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI
PERJANJIAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No.
10/Pdt.G/2012/PN.BJ).

Nama : Van Christon Fau

No. Pokok Mahasiswa : 10 840 0109

Bidang : Hukum Keperdataan

Pembimbing I

Disetujui Oleh :

Komisi Pembimbing

Pembimbing II

Taufik Siregar, SH, M.Hum

Abi Jumroh Harahap, SH., M.Kn

DEKAN

Dr. Rizkan Zuliady, SH, MH

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 24/3/22

Access From (repository.uma.ac.id)24/3/22

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 26 Januari 2015



VAN CHRISTON FAU
NPM: 10.840.0109

ABSTRAKSI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No:10/Pdt.G/2012/ PN.BJ)

OLEH:
VAN CHRISTON FAU
NPM : 10 840 0109
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ, bagaimana penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ dan bagaimana akibat hukum terhadap terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.

Tujuan dan manfaat penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ, untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ. Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini adalah dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian, wanprestasi dan pengalihan hak atas tanah.

Dalam sebuah perjanjian pengalihan hak atas tanah pada putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ada bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah yaitu pihak Tergugat tidak mau mengikuti isi perjanjian dengan tidak menandatangani surat pengalihan hak atas tanah pada pihak Penggugat. Jika telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian seharusnya dapat diselesaikan secara musyawarah, namun dalam kasus pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Binjai karena tidak dapat diselesaikan secara musyawarah. Akibat hukum yang terjadi karena telah terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ bahwa pihak Tergugat harus menandatangani surat Pengalihan Hak atas tanah di depan Majelis Hakim, dan juga membayar segala biaya yang timbul dalam perkara yang telah terjadi karena telah membuat kerugian bagi pihak Penggugat.

Kata kunci : Perjanjian, wanprestasi dan pengalihan hak atas tanah.

ABSTRACT

REVIEW OF TORT LAW OF LAND TRANSFER AGREEMENT (Case Study Binjai District Court Decision No: 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ)

BY:
VAN CHRISTON FAU
NPM: 10 840 0109
Field Civil Law

The transfer of land rights is a legal act to transfer land rights kepada other parties. The move was made when the legal status of those who would control the land qualified as holders of land rights available, and the land rights holders are willing to move their rights.

The problems discussed in this paper is how the shape of default in the transfer of land rights agreements on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ, how the settlement in case of default in the transfer of land rights agreements on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ and how the legal consequences of the event of default land rights transfer agreement on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ.

The purpose and benefits of this research study is to determine the shape of default in the transfer of land rights agreements on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ, to determine if the event of default in the completion of the transfer of land rights agreements on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ and to determine the legal consequences of the event of default land rights transfer agreement on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ. The benefits that can be drawn from this study is that researchers do can be used as material for further study to bear some of the scientific concepts which in turn will contribute ideas for the development of civil law, especially regarding the agreement, breach of contract and the transfer of land rights.

In an agreement on transfer of land rights in decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ no defaults in the form of land rights transfer agreement which the defendant does not want to follow the content of the agreement is not signed the transfer of land right on the part of the Plaintiff. If there has been a breach in the agreement should be settled amicably, but in the case in Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ settlement conducted through the District Court Binjai because it can not be resolved amicably. The legal consequences resulting from the occurrence of default land rights transfer agreement on Decision No. 10 / Pdt.G / 2012 / PN.BJ that the defendant must sign an Assignment on the ground in front of the judges, and also pay all costs incurred in the case that has happened since has been making losses for the applicant party.

Keywords: Agreement, breach of contract and the transfer of land rights.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul “TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ)”.

Di dalam menyelesaikan skripsi ini, telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum. Selaku Ketua dan Dosen Pembimbing I Penulis
- Bapak Abi Jumroh Harahap, SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
- Ibu Sri Hidayani , SH,M.Hum, selaku sekretaris seminar outline penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

- Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum di Universitas Medan Area khususnya Stambuk 2010 malam.

Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang tiada terhingga kepada Ayahanda dan Ibunda, semoga kebersamaan yang kita jalani ini tetap menyertai kita selamanya. Juga teman-teman yang selalu mendukung dan mendoakan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Serta pada pihak Pengadilan Negeri Binjai yang telah memberi kesempatan dengan memberikan salah satu contoh kasus tentang wanprestasi pengalihan hak atas tanah. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu oleh penulis.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 10 Januari 2015

Penulis

VAN CHRISTON FAU
NPM : 10.840.0109

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	5
1.3 Pembatasan Masalah.....	6
1.4 Perumusan Masalah	6
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Uraian Teori	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Wanprestasi	8
2.1.2 Syarat Sah Dalam Perjanjian	14
2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian	20
2.1.4 Jenis-Jenis Wanprestasi	23
2.2 Kerangka Pemikiran	25
2.3 Hipotesis.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Jenis, Sifat dan Waktu Penelitian	27
3.2 Teknik Pengumpulan Data	27
3.3 Analisis Data	28
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	

4.1	Hasil Penelitian.....	29
4.1.1	Pengertian Hak Atas Tanah.....	29
4.1.2	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	34
4.1.3	Tata Cara Pengalihan Hak Atas Tanah.....	41
4.2	Pembahasan	48
4.2.1	Bentuk Wanprestasi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ	48
4.2.2	Proses Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012 /PN.BJ	50
4.2.3	Akibat Hukum Timbulnya Wanprestasi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ	61
4.2.4	Kasus dan Tanggapan Kasus.. ..	63
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN.....	65
5.1	Simpulan	65
5.2	Saran	66
DAFTAR PUSTAKA		
Lampiran Putusan		

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kita ketahui bersama bahwa manusia itu tidak mungkin hidup sendiri oleh karena itu terjadilah sekelompok manusia yang hidup dalam suatu tempat tertentu. Pengelompokan manusia yang seperti ini biasanya disebut dengan masyarakat, dimana dalam kehidupan masyarakat ini terdiri dari berbagai corak kepentingan, pertentangan serta hal-hal lainnya yang timbul diakibatkan oleh keberadaan masyarakat itu sendiri.

Masyarakat sebagai mana yang dikatakan yang terdiri dari individu merupakan subjek hukum, dimana sebagai subjek hukum maka individu dapat bertindak didalam hukum terutama untuk kepentingan sendiri. Selain individu masih dikenal subjek hukum lainnya yaitu suatu badan hukum. Suatu badan hukum dianggap atau dipersamakan dengan manusia sehingga dengan akibat tersebut maka suatu badan hukum juga dapat bertindak di bidang hukum.

Didalam masyarakat yang sedang berkembang seperti sekarang ini, kebutuhan manusia akan semakin kompleks jika dibandingkan dengan kebutuhan manusia pada zaman dahulu dimana manusia hanya membutuhkan makan dan tempat tinggal untuk kelangsungan hidup sendiri dan keluarganya. Sebagai suatu proses dinamis, pendidikan akan senantiasa berkembang dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan yang terjadi dilingkungan pada umumnya.¹

Hukum sebagai bagian yang tak terpisahkan dari proses kehidupan manusia mempunyai fungsi dalam hal menjalani kehidupan, dibentuk berbagai

¹Syamsul Arifin, "*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*", Medan Area University Press, 2012.Hal.1

peraturan-peraturan yang mengatur ruang lingkup tata kehidupan manusia. Misalnya dalam bidang perjanjian dibentuk hukum perjanjian yang secara umum tunduk pada buku III KUH Perdata tentang perjanjian. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman yang begitu cepat sehingga peraturan-peraturan tersebut cenderung dan tidak sesuai atau tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga diperlukan penyesuaian terhadap hukum yang mengatur kehidupan masyarakat agar lebih sesuai dengan perkembangan yang terjadi dalam berbagai aspek kehidupan.

Pada umumnya, suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomsten* yaitu "suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak".²

Bahwa menurut Pasal 1338 KUH Perdata yang isinya "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*".

Seperti halnya juga perjanjian Pengalihan Hak atas tanah dalam Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ hanya dibuat berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak yang dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat. Karena dalam

² Wirjono Prodjodikoro, "*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*", Penerbit Sumur, Bandung, 1981, Hal. 11

isi perjanjian Pembagian harta bersama yaitu berupa tanah dan mobil yang diperkirakan seharga delapan puluh juta rupiah dan dibagi dua oleh masing-masing pihak, dalam hal ini Penggugat telah mengganti rugi uang senilai empat puluh juta dan dengan demikian maka hak milik atas tanah dan mobil menjadi milik Penggugat. Akan tetapi, ketika waktu Penggugat meminta tanda tangan pada Tergugat untuk balik nama atas tanah tersebut pihak tergugat tidak menandatangani untuk pengalihan hak atas tanah sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat, maka jelas dikatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak memenuhi kewajibannya.³

Perjanjian pengalihan hak atas tanah yang dalam hal ini dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sah dikarenakan sesuai dengan ketentuan pembuatan perjanjian yang ada pada Pasal 1338 KUH Perdata dan memenuhi unsur-unsur syarat- syarat Perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, karena adanya subjek dalam perjanjian dan objek dalam perjanjian memiliki nilai ekonomis. Dalam hal ini tanah memiliki nilai ekonomis yang amat tinggi.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁴

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia

³ Putusan No. 10/Pdt.G/2012PN.BJ

⁴ K. Wantijk Saleh, "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. Hal. 7

hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya,
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.⁵

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.⁶

Secara khusus Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakikat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada

⁵ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, "*Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*", Pustaka Bangsa Press, Medan. 2004. Hal 25

⁶ Irawan Soerojo . "*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di indonesia*", Arkola, Surabaya. 2003 Hal. 26

hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁷ Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus; Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.⁸

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul “Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Binjai Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ)” .

1.2 Identifikasi Masalah

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, “*Hak-Hak Atas Tanah*”, Kencana Prenada Group, Jakarta. 2004. Hal. 18

⁸ Irawan Soerojo *Op Cit* Hal. 30

2. Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.
3. Akibat hukum terhadap terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.

1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis Kasus Putusan pada Pengadilan Negeri Binjai yaitu Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ tentang pembahasan dalam penulisan skripsi ini. Dalam kasus ini akan dibahas tentang perjanjian para pihak, wanprestasi atau ingkar janji bagi pihak Tergugat dan objek yang diperjanjikan yaitu tanah maka akan dikaitkan dengan pengalihan hak atas tanah. Maka dalam hal pembatasan adalah tentang bagaimana bentuk perjanjian tentang pengalihan hak atas tanah yang dibuat oleh para pihak, bentuk wanprestasi yang dilakukan dan penyelesaian dalam wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah serta akibat hukum yang terjadi.

1.4 Perumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ?
2. Bagaimana penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.
2. Untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian, wanprestasi dan pengalihan hak atas tanah.

2. Secara praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian terutama pengalihan hak atas tanah .
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian, wanprestasi dan hak atas tanah.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1. Pengertian Perjanjian dan Wanprestasi

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁹

Ada beberapa penulis yang memakai perkataan persetujuan yang tentu saja tidak salah, karena peristiwa termaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh KUH Perdata, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum.¹⁰

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang,

⁹R .Subekti I, “*Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*”, Alumni, Bandung, 1984.Hal. I

¹⁰ Ibid Hal 11.

tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.¹¹

Mengenai batasan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.¹² Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri. Sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹³

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum

¹¹ Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perjanjian*”, Alumni, Bandung, 1986. Hal. 93.

¹² Purwahid Patrik, “*Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*”, Mandar Maju, Bandung, 1994. Hal. 45.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, “*Aneka Hukum Bisnis*”, Alumni, Bandung, 2005. Hal. 18.

antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

KUH Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak. Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁴

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, “*Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*”. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003. Hal. 47.

sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbang balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁵ Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.¹⁶

¹⁵ Salim Hs, "*Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003.Hal. 98

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001.Hal. 19

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan :

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).¹⁷

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan: “Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.¹⁸

Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.¹⁹

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

¹⁷ Ibid. Hal. 19

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, Hal. 44.

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, Hal. 33.

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu :

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika dalam suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji maka pasti akan ada suatu akibat yang terjadi yaitu :

- a. Perikatan tetap ada.
Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.²⁰

²⁰ Salim Hs, *Op Cit* Hal. 99

2.1.2. Syarat Sah Dalam Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, pembeli menginginkan sesuatu barang penjual.²¹

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Contoh dari paksaan yang dapat mengakibatkan pembatalan persetujuan ialah ancaman dengan penganiayaan, dengan pembunuhan atau dengan membongkar suatu rahasia. Dalam mempertimbangkan sifat ancaman ini

²¹ R. Subekti, I, *Op.Cit*, Hal. 17.

harus diperhatikan kelamin serta kedudukan orang-orang yang bersangkutan.²²

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan Undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan Undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan. Menurut pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui, seandainya orang tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiannya itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa

²² Wirjono Prodjodikoro. "Azas-Azas Hukum Perjanjian". Mandar Maju, Bandung, 2011. Hal. 33.

barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama.²³

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan di atas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnyanya suatu perjanjian

²³ R. Subekti, I, *Op.Cit.*, Hal. 24.

adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidakcakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidakcakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang

wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam hal perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekuensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada

umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyafi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu”.²⁴

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang. Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang.

²⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, Hal. 37.

2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:²⁵

1. Perjanjian timbal-balik.

Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian yang menimbulkan keajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas beban

Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya Hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

3. Perjanjian bernama dan Perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUH Perdata. Diluar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat didalam masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan azas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam

²⁵ Ibid Hal.17-20

hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli.

4. Perjanjian campuran

Sehubungan dengan perbedaan diatas perlu dibicarakan perjanjian campuran. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar, akan tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham:

- a. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada.
- b. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.
- c. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu.

5. Perjanjian obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan perjanjian jual belinya dinamakan perjanjian obligator

karena membebankan kewajiban kepada para pihak yang melakukan penyerahan. Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

6. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/ diserahkan kepada pihak lain.

7. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai penyesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan hukum mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian Rill yang merupakan peninggalan Hukum Romawi.

8. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya

a. Perjanjian liberatoir yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang Pasal 1438 KUH Perdata.

b. Perjanjian pembuktian yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

c. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUH Perdata.

d. Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa,

misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah (keppres No.29 Tahun 1984).

2.1.4 Jenis-Jenis Wanprestasi

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.²⁶

Sedangkan menurut Mariam Darus dalam bukunya kompilasi perikatan memberitahukan beberapa bentuk tidak dipenuhinya perikatan, wujud dari tidak dipenuhinya perikatan itu ada 3 (tiga) yaitu :²⁷

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Didalam kenyataanya sangat sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perjanjian/perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada

²⁶ Munir Fuady, "*Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001. Hal. 89.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman *Op Cit* Hal. 18

perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.

Subekti mengemukakan bahwa: Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.²⁸

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

²⁸ R. Subekti, I, *Op.Cit.*, Hal. 23.

Suatu perbuatan dikatakan wanprestasi adalah perbuatan yang tentunya ingin dihindari oleh semua pihak yang melakukan perjanjian karena dengan begitu akan mengurangi permasalahan yang timbul dan menghindari sengketa juga diantara para pihak.

2.2 Kerangka Pemikiran

Dalam penulisan skripsi ini maka kerangka pemikiran sesuai judul skripsi yaitu Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah yang mana akan menganalisis sebuah kasus yang berhubungan dengan judul skripsi yaitu Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Untuk mengetahui bagaimana bentuk dari perjanjian pengalihan hak atas tanah dan bagaimana bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam kasus ini, dengan adanya suatu perbuatan melawan hukum maka akan ada penyelesaian untuk menyelesaikan wanprestasi yang terjadi yang dalam kasus ini diselesaikan melalui Jalur Pengadilan Negeri yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri Binjai dan mengetahui akibat hukum yang terjadi.

2.3 Hipotesis

Dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesa sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesa dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau

kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.²⁹ Dalam hal ini penulis juga akan membuat hipotesa. Adapun hipotesa penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Dalam hal melakukan suatu perjanjian tentu ada hak dan kewajiban yang harus dilakukan. Namun, dalam sebuah perjanjian pasti ada pihak yang melakukan ingkar janji dan tidak memenuhi isi perjanjian, seperti tidak melaksanakan isi perjanjian, melaksanakan isi perjanjian tapi tidak tepat waktu, melaksanakan tapi tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, pada putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ada bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah yaitu pihak Tergugat tidak mau mengikuti isi perjanjian dengan tidak menandatangani surat pengalihan hak atas tanah pada pihak Penggugat.
2. Jika telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian seharusnya dapat diselesaikan secara musyawarah atau diluar pengadilan, namun dalam kasus pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Binjai karena tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka diselesaikan melalui Pengadilan.
3. Akibat hukum yang terjadi karena telah terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ bahwa pihak Tergugat harus menandatangani surat Pengalihan Hak atas tanah di depan Majelis Hakim, dan juga membayar segala biaya yang timbul dalam perkara yang telah terjadi karena telah membuat kerugian bagi pihak Penggugat.

²⁹ Samsul Arifin, *Op Cit* Hal.38

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis, Sifat dan Waktu Penelitian

Adapun jenis dan sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data mengenai putusan perkara Putusan No.10/Pdt.G/2012/PN.BJ yang diperoleh atau bersumber langsung dari instansi yang terkait yaitu Pengadilan Negeri Binjai yaitu lokasi penelitian dilakukan.

Data sekunder, adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, terhadap berbagai macam bacaan yaitu dengan menelaah literatur, artikel, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian.

Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Binjai yaitu dengan cara mengambil putusan dengan kasus yang terkait yaitu kasus Putusan No.10/Pdt.G/2012/PN.BJ tentang wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah.

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat di Pengadilan Negeri Binjai dengan mengambil putusan terkait tentang sengketa wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah dan menganalisis hasil putusan sebagai pembahasan untuk melengkapi penulisan skripsi ini.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh

data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidaknya-tidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik.

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Binjai dengan mengambil Kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah yaitu Putusan No:10/Pdt.G/2012/ PN.BJ.

3.3 Analisis Data

Data sekunder dari bahan hukum primer disusun secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.

Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan. Dengan analisis kualitatif maka data yang diperoleh dari responden atau informasi menghasilkan data deskriptif analisis sehingga diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

1. Dalam hal melakukan suatu perjanjian tentu ada hak dan kewajiban yang harus dilakukan. Namun, dalam sebuah perjanjian pasti ada pihak yang melakukan ingkar janji dan tidak memenuhi isi perjanjian, pada putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ ada bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah yaitu pihak Tergugat tidak mau mengikuti isi perjanjian dengan tidak menandatangani surat pengalihan hak atas tanah pada pihak Penggugat, meski Tergugat I telah menerima ganti rugi uang yang diberikan Penggugat.
2. Jika telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian seharusnya dapat diselesaikan secara musyawarah atau diluar pengadilan, namun dalam kasus pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Binjai karena tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka diselesaikan melalui Pengadilan yang berwenang dalam kasus ini Pengadilan Negeri Binjai.
3. Akibat hukum yang terjadi karena telah terjadinya wanprestasi perjanjian pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2012/PN.BJ bahwa pihak Tergugat harus menandatangani surat Pengalihan Hak atas tanah di depan Majelis Hakim, dan juga membayar segala biaya yang timbul dalam perkara yang telah terjadi karena telah membuat kerugian bagi pihak Penggugat.

5.2. Saran

1. Sebaiknya para pihak dalam melakukan perjanjian, harus betul-betul memahami isi dari perjanjian yang mereka buat dan sepakati bersama, harus benar-benar mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tersebut, agar nantinya tidak terjadi kelalaian maupun wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian termasuk pengalihan hak atas tanah dan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak. Dan para pihak harus melaksanakan isi dari perjanjian yang dibuat agar terpenuhinya hak dan kewajiban.
2. Masyarakat harus melakukan perjanjian sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang ada yang berlaku, juga harus mengerti isi perjanjian dan mematuhi dari perjanjian agar tidak menimbulkan masalah hukum.
3. Dalam hal telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah, ada baiknya harus diselesaikan dulu secara musyawarah maupun diselesaikan melalui jalur diluar pengadilan, jangan sampai diselesaikan melalui jalur hukum pada pengadilan, karena akan menghabiskan banyak proses dan dapat menghabiskan waktu lama dan juga biaya yang banyak yang harus dikeluarkan oleh para pihak yang nantinya berpekara, namun jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan diluar pengadilan maka para pihak harus menyelesaikan melalui jalur pengadilan negeri yang berwenang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adolf, Huala, *"Hukum Perdagangan Internasional"*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2011.
- Arifin Samsul, *"Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum"*, Medan Area University Press, 2012.
- Badruzaman Mariam Darus, *"Kompilasi Hukum Perikatan"*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001.
- _____, *"Aneka Hukum Bisnis"*, Alumni, Bandung, 2005.
- Fuady, Munir, *"Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Gautama, Sudargo, *"Tafsir Undang-undang Pokok Agraria"*, Alumni, Bandung, 1981.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *"Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian"* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- _____, *"Hak-Hak Atas Tanah"*, Kencana Prenada Group, Jakarta. 2004.
- Hs Salim, *"Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Kansil. C.S.T, *"Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia"* PN.Balai Pustaka Jakarta. 1986.
- Muhammad Abdulkadir, *"Hukum Perjanjian"*, Alumni, Bandung, 1986.
- Parlindungan, AP, *"Konversi Hak-Hak Atas Tanah"*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Paster, Good *"Arbitrase di indonesia"*, Ghalia Indonesia Jakarta. 1995.
- Patrik Purwahid, *"Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)"*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono, *"Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda"*, PT.Intermasa. Jakarta. 1980

_____, *“Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”*, Penerbit Sumur, Bandung, 1981.

_____, *“Asas-asas Hukum Perjanjian”*, Sumur, Bandung, 2011.

Rahim Lubis, Muhammad Yamin *“Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria”*, Pustaka Bangsa Press, Medan. 2004.

_____, *“Hukum Pendaftaran Tanah”*, Mandar Maju, Bandung, 2010.

Saleh, K.Wantijk *“Hak Anda Atas Tanah”*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Simanjuntak, P.N.H, *“Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia”*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Soerojo. Irawan, *“Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di indonesia”*, Arkola, Surabaya. 2003.

Subekti. R., *“Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional”*, Alumni, Bandung, 1984.

Umam, Khotibul *“Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan”*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. 2010.

Wignjodipuro, Soerojo, *“Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat”*, Gunung Agung, Jakarta. 1982.

B. Peraturan Perundang - Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Lain-Lain

Brotosoelarno, Soelarman, *“Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah”*, Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN , Makalah Seminar Yogyakarta . 1997.