SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH

(STUDI KASUS 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Serjana Hukum (SH)

OLEH

NAMA : RIA SEPRIANTI

NOMOR INDUK MAHASISWA 220408034

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS ISALAM KUANTAN SINGINGI

2026

LEMBAR PENGESAHAN
SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk)

NAMA : RIA SEPRIAMTI
NOMOR INDUK MAHASISWA : 220408034
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji Pada Tanggal 17 Juni 2026 Dan Dinyatakan Lulus

TIM PENGUJI

Ketua

Sarjan M.,S.Sos.,M.Si
NIDN.1008128001

Sekretaris

Muhammad Iqbal, SH.,MH
NIDN.1010088503

Anggota

Rismahayani, SH.,MH
NIDN.1003038303

Anggota

Dr. Afrinald Rizhan, SH.,MH
NIDN.1010048801

Anggota

Aprinelita, SH.,MH
NIDN.1030048403

Mengetahui :
Dekan Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Islam Kuantan Singingi

Sarjan M.,S.Sos.,M.Si
NIDN.1008128001

Dipindai dengan CamScanner

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk)

NAMA	:	**RIA SEPRIANTI**
NOMOR POKOK MAHASISWA	:	**220408034**
BIDANG KAJIAN UTAMA	:	**HUKUM PERDATA**

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I **Tanggal 11 Maret 2026**

Rismakayani, S.H.,M.H.
NIDN. 1003038303

Pembimbing II **Tanggal 28 April 2026**

Muhammad Igbal, S.H.,M.H.
NIDN. 1010088503

Mengetahui :

Ketua Program Studi

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIKS KETUA

Muhammad Igbal, S.H.,M.H.
NIDN. 1010088503

Dipindai dengan CamScanner

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Ria Seprianti
Npm	: 220408034
Program Studi	: Ilmu Hukum
Alamat	: Dusun bunga kandis, Pulau ingu, Kecamatan Kabupaten Kuantan Singingi
Judul Skripsi	: Tinjuan Yuridis Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 17/Pdt.G/2024/Pn.Tlk).

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila kemudian hari skripsi ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/Karya Ilmiah orang lain (Plagiat), Maka gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Teluk Kuantan, 25 Mei 2026

Yang Menyatakan,



Ria Seprianti

Dipindai dengan CamScanner

ABSTRAK

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah masih sering terjadi dalam praktik, terutama yang berkaitan dengan ketidakjelasan status kepemilikan objek tanah. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak pembeli, khususnya apabila terdapat klaim dari pihak lain atas objek yang diperjualbelikan. Bagaimaana kontruksi pada perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah studi kasus 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi dalam penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah kasus nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk. Tujuan Penelitian Untuk mengetahui kontruksi pada perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah studi kasus 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk Untuk mengetahui proses penyelesaian penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah pada kasus nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatifdengan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu dengan menganalisis putusan pengadilan sebagai bahan hukum utama, serta didukung oleh peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi karena tidak dapat menyerahkan objek jual beli secara utuh kepada Penggugat, meskipun pembayaran telah dilakukan secara lunas. Proses penyelesaian perkara telah dilaksanakan sesuai dengan tahapan hukum acara perdata, mulai dari upaya non-litigasi hingga proses persidangan dan putusan.

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

DAFTAR ISI

ABSTRAK ii

KATA PENGANTAR ii

DAFTAR ISI iii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaaat Penelitian 8

E. Kerangka Teori 8

1. Teori Hukum Perdata 8

2. Teori Hukum Perikatan 11

3. Teori Gugatan 14

F. Kerangka konseptual 18

G. Metodologi Penelitian 19

1. Jenis dan Sifat penelitian 19

2. Objek Penelitian 19

3. Lokasi Penelitian 19

4. Sumber data 19

5. Analisa Data 21

BAB II TINJAUAN UMUM 22

A. Tinjauan Umum Pengadilan Negeri Teluk Kuantan 22

1. Sejarah Pengadilan Negeri Teluk Kuantan 22

2. Visi dan Misi Lembaga/Instansi 24

3. Struktur Organisasi Lembaga/Instansi 24

4. Tugas, Fungsi dan Wewenang Lembaga/Instansi 32

B. Tinjauan Umum Hukum Agraria 33

C. Tinjauan Umum Wanprestasi 37

BAB III HASIL DAN PENELITIAN .....Error! Bookmark not defined.

A. Kontruksi Pada Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Studi Kasus 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk.....**Error! Bookmark not defined.**

1. Kronologis Perkara.....**Error! Bookmark not defined.**

B. Proses Penyelesaian Wanprestasi Dalam Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Kasus Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk .**Error! Bookmark not defined.**

BAB IV PENUTUP..... 40

A. Kesimpulan..... 40

B. Saran..... 41

DAFTAR PUSAKA..... 42

LAMPIRAN.....Error! Bookmark not defined.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan pasal 3 (1) Undang-Undang Dasar Republik 1945 Indonesia merupakan negara hukum, dengan demikian suatu keharusan bagi seluruh Indonesia mewajibkan menunjung tinggi nilai hukum sebagai bentuk Upaya dalam rangka menciptakan bangsa berdasarkan aspek hukum sesuai ketentuan yang ada didalamnya[1]. Hukum adalah untuk manusia, bukan manusia untuk hukum[2]. Nilai ini menempatkan bahwa yang menjadi titik sentral dari hukum bukanlah hukum sendiri melainkan manusia. Bila manusia berpegang pada keyakinan bahwa manusia ada untuk hukum, maka manusia itu akan di selalu diusahakan, mungkin juga di paksakan, untuk bisa masuk ke skema yang telah di buat oleh hukum.[3]

Indonesia adalah negara pertanian, tanah sangat penting bagi kehidupan mereka. Karena sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi agraris atau pertanian, tanah adalah keharusan. Oleh karena itu, tidak jarang tanah menjadi subjek perselisihan, terutama terkait hak kepemilikan. Dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan lahan meningkat. Akibatnya, harga lahan naik.

Tanah adalah bagian dari Bumi yang sangat dibutuhkan manusia untuk bertahan hidup. Untuk menciptakan ketertiban masyarakat melalui aturan tertulis yang memaksa, peran dan keterlibatan negara diperlukan karena jumlah penduduk yang lebih besar daripada luas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan

[1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).
[2] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022), hlm. 53.
[3] Prasetijo Rijardi & Sri Priyati, *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila, Al-Maktabah,* Sidoarjo, 2019, Hal. 53.

alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."[4]

Selain kebutuhan pangan dan pakaian, kebutuhan utama seseorang adalah tempat tinggal. Tanah dan bangunan dapat digunakan sebagai investasi selain sebagai tempat tinggal. Perumahan dan permukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, sangat penting untuk menjaga kelangsungan hidup masyarakat dan meningkatkan kualitas hidup mereka. Tanah dianggap sebagai barang yang sangat berguna dan berharga. Hubungan antara tanah dan pemiliknya diwarnai oleh tradisi, adat istiadat, kekayaan, dan keyakinan tertentu selain nilai ekonominya. Harga tanah terus meningkat setiap tahun. Banyak orang berinvestasi dalam real estat untuk merencanakan gaya hidup mereka di masa depan.

Jual beli adalah perjanjian kotraktual dua pihak di mana pihak satu berjanji untuk melepaskan kepimilikan suatu barang dan pihak lainnya membayar sejumlah biaya yang mencakup jumlah tertentu sebagai imbalan atas perolehan barang tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli, yaitu[5]:

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
2. Ada barang yang ditransaksikan;
3. Ada harga; dan
4. Adanya pembayaran dalam bentuk uang

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang sudah disepakati.[6] Perjanjian jual beli tersebut merupakan ikatan timbal balik di mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya

[4] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.
[3] Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 7.
[6] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 *Tentang kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan*

(pembeli) membayar dan memperoleh hak milik tersebut. Yang mencakup perbuatan timbal balik tersebut sesuai dengan istilah Belanda yaitu *koopen verkop* yang memiliki arti bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedangkan yang lainnya *koopt* (membeli).[7]

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan barang atau benda, dan pihak yang lain mengikat diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Jika kesepakatan sudah tercapai, maka perjanjian jual beli tersebut sah atau diikat.[8]

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".[9] Apabila ditarik dari isi Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli tanah dikira sudah terjalin antara kedua belah pihak, lekas sehabis orang- orang itu menggapai konvensi tentang obyek tanah tersebut beserta biayanya, walaupun tanah itu belum diserahkan serta biayanya belum dibayar.[10] Konvensi yang terjalin wajib dari kedua belah pihak, baik pihak penjual ataupun pihak pembeli.

Jual beli atas tanah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh

[7] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 2.
[8] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457
[9] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1458 *Tentang kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan*
[10] I Putu Agus Putra Sumardana, SH. *Dasar Hukum Jual Beli Tanah*, 2020

dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).[11] Dalam hal ini bukan hanya jual beli tanah saja melainkan jual beli bangunan pun harus dibuktikan dengan suatu akta sah.

Namun, beberapa transaksi jual beli tanah yang sedang berlangsung tidak sesuai dengan perjanjian. Banyak kasus menunjukkan bahwa salah satu pihak seringkali tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian. Ini disebut wanprestasi, yang didefinisikan dalam hukum perdata sebagai kelalaian atau kegagalan debitur untuk melakukan apa yang telah diperjanjikan dengan kreditur (Pasal 1234 dan 1243 KUHPerdata). Wanprestasi dalam penjualan tanah dapat berupa penundaan pembayaran, ketidakmampuan untuk memberikan sertifikat hak milik, pemalsuan informasi kepemilikan, atau bahkan menjual tanah yang masih bersengketa.

Permasalahan wanprestasi dalam jual beli tanah tidak hanya menyebabkan kerugian materiil bagi salah satu pihak, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum, menghambat kepastian hak atas tanah, dan berpotensi merusak kepercayaan hukum masyarakat. Banyak kasus wanprestasi yang menyebabkan sengketa panjang di pengadilan. Ini menunjukkan kelemahan sistem perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta pentingnya kinerja penegakan hukum untuk menyelesaikan masalah.

Di sisi lain, mekanisme penegakan hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah telah diatur dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan beberapa regulasi pertanahan lainnya, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), [12]serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meski demikian, pelaksanaan aturan tersebut di lapangan masih menghadapi banyak kendala, seperti keterbatasan akses

[11] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
[12] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

terhadap bantuan hukum, lemahnya bukti tertulis, serta proses pengadilan yang panjang dan mahal.[13]

Salah satu permasalahan utama yang sering muncul dalam perjanjian jual beli tanah adalah wanprestasi. Wanprestasi, dalam terminologi hukum perdata, merujuk pada keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, atau memenuhi kewajiban tersebut tetapi tidak sebagaimana mestinya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234 dan 1243 mengatur wanprestasi. Pasal 1234 menyatakan bahwa setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu, dan Pasal 1243 menyatakan bahwa apabila debitur dinyatakan lalai *(in default)* atau berada dalam keadaan wanprestasi, ganti rugi karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan[14]. Ada beberapa jenis wanprestasi yang dapat terjadi dalam jual beli tanah, seperti berikut:

1. Pihak penjual tidak menyerahkan tanah atau sertifikat hak atas tanah yang dijanjikan;
2. Pihak pembeli tidak membayar harga tanah tepat waktu atau sesuai kesepakatan; atau
3. Penjual menjual tanah yang statusnya masih diperdebatkan atau bukan miliknya.

Wanprestasi dalam jual beli tanah dapat terjadi karena salah satu pihak salah, tidak tahu, atau memiliki niat buruk. Dalam beberapa kasus, wanprestasi ini bahkan dapat melibatkan modus penipuan yang terorganisir, seperti menjual tanah milik orang lain dengan sertifikat palsu atau menjual satu bidang tanah kepada beberapa pihak yang berbeda.[15].

---

[13] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 115

[14] . Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1234 *Tentang perikatan-perikatan umumnya* dan pasal 1243 *Tentang penggantian biaya, rugi dan bunga kerena tidak dipenuhinya suatu perikatan*

[15] Yahya Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, (2015). hlm. 329.

Wanprestasi ini dapat menyebabkan kerugian materiil dan immateriil, seperti ketidakpastian hak kepemilikan, rasa aman yang hilang saat bertransaksi, dan peningkatan konflik dan sengketa hukum yang membebani sistem peradilan. Banyak kali, pihak yang dirugikan harus mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk menuntut hak mereka untuk pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti kerugian. Proses hukum memakan waktu dan mahal.

Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur mengenai perikatan dan akibat wanprestasi, implementasinya dalam perkara jual beli tanah tidak selalu efektif. Banyak masyarakat yang belum memahami secara baik hak dan kewajiban dalam perjanjian, atau bahkan membuat perjanjian jual beli hanya secara bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga memperlemah posisi hukum para pihak jika terjadi sengketa[4]. Di sisi lain, aparat penegak hukum dan hakim sering dihadapkan pada kesulitan dalam menilai bukti wanprestasi, apalagi jika perjanjiannya dibuat secara lisan atau informal.

Kajian yuridis terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah menjadi sangat penting untuk menelaah lebih dalam bagaimana pengaturan normatif hukum perdata Indonesia, bagaimana praktik wanprestasi terjadi di masyarakat, serta bagaimana efektivitas penegakan hukumnya. Kajian ini juga perlu menganalisis sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang dirugikan, serta apakah ada kebutuhan pembaruan hukum atau perbaikan sistem peradilan perdata, khususnya dalam perkara jual beli tanah.Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam bidang hukum perdata dan pertanahan, serta menjadi acuan bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan masyarakat dalam memahami dan menghadapi persoalan wanprestasi dalam jual beli tanah secara adil dan proporsion.

Dalam kronologis pada perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Tlk antara Andre Noveardo sebagai penggugat melawan Abdul Jalir dan Muliadi sebagai tergugat, serta Kepala Desa Petai sebagai turut tergugat, sengketa bermula pada akhir tahun 2023 ketika Abdul Jalir menawarkan sebidang tanah di Desa Petai kepada Andre Noveardo dengan harga Rp150.000.000. Setelah melalui proses negosiasi, disepakati harga jual sebesar Rp145.000.000 dan kemudian penggugat menambah Rp20.000.000 atas permintaan tergugat, sehingga total pembayaran menjadi Rp165.000.000. Transaksi jual beli dilakukan secara tunai di hadapan Kepala Desa Petai yang kemudian pada tanggal 2 Februari 2024 menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Penguasaan Tanah (SKRPT) atas nama penggugat.

Setelah tanah dikuasai, penggugat melakukan perataan tanah menggunakan alat berat. Namun tidak lama kemudian, Muliadi yang merupakan menantu dari Abdul Jalir dan juga pemilik tanah yang bersebelahan, mengklaim bahwa sebagian lahan sekitar 1.500 meter persegi termasuk ke dalam wilayah miliknya. Muliadi memasang patok-patok baru dan melarang penggugat melakukan kegiatan di atas tanah tersebut. Ketika penggugat meminta klarifikasi kepada Abdul Jalir, penjual tersebut enggan bertanggung jawab dan tidak mau menengahi persoalan itu. Karena merasa dirugikan, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 27 Mei 2024 dengan dasar wanprestasi, sebab tanah yang telah dibelinya secara sah tidak dapat dikuasai seluruhnya.

Maka Judul yang penulis angkat yaitu: **TINJUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS NOMOR 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk).**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimaana kontruksi pada perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah studi kasus 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk?

2. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi dalam penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah kasus nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kontruksi pada perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah studi kasus 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah pada kasus nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk

D. Manfaaat Penelitian

1 . Secara teoritis

Dalam penelitian ini adalah untuk meningkatkan penelitian dalam bidang hukum perdata, khususnya mengenai konsep wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang elemen-elemen hukum yang mengatur perjanjian, jenis wanprestasi, dan sistem penyelesaian sengketa yang tersedia di Indonesia menurut hukum positif.

2. Secara praktis

penelitian ini akan menguntungkan banyak pihak yang terlibat langsung dalam proses jual beli tanah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu para praktisi hukum seperti hakim, pengacara, notaris, dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memahami proses penegakan hukum terhadap pihak yang melakukan wanprestasi.

E. Kerangka Teori

1. Teori Hukum Perdata

Seringkali, kata "hukum perdata" diterjemahkan dengan kata *"privaat recht", "burgerlijke recht",* atau "hukum perdata". Namun, kata "hukum perdata" bukanlah istilah asli dalam bahasa Indonesia. Kata ini berasal dari bahasa Jawa Kuno,

"pradoto", yang berarti "padudon" atau perselisihan. Namun, hukum perdata tidak mengatur penyelesaian sengketa dari perspektif materi. Hukum perdata materiil yang akan dibahas di bawah ini mengatur hak dan kewajiban antara individu.[16]

Hukum perdata mengatur hubungan hukum antara individu atau subjek hukum secara pribadi. Di dalamnya tercakup pengaturan tentang hak dan kewajiban yang muncul dalam hubungan sosial, terutama yang berkaitan dengan perjanjian, waris, harta benda, keluarga, dan berbagai hubungan perdata lainnya. Para ahli berpendapat bahwa dengan memberikan kepastian tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, hukum perdata bertujuan untuk menjaga kepentingan masyarakat seimbang. Subekti mendefinisikan hukum perdata sebagai keseluruhan kaidah yang mengatur hubungan antara orang satu dengan yang lainnya dalam masyarakat, terutama dalam hal hubungan yang berkaitan dengan harta kekayaan dan keluarga.[17]

Hukum perdata di Indonesia pada dasarnya didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berasal dari Burgerlijk Wetboek, yang dimiliki oleh kolonial Belanda dan masih digunakan karena asas persetujuan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari empat buku utama: Buku I yang berkaitan dengan orang, Buku II yang berkaitan dengan benda, Buku III yang berkaitan dengan perikatan, dan Buku IV yang berkaitan dengan pembuktian dan daluwarsa. Selain berfungsi sebagai sumber hukum tertulis yang berisi prinsip, peraturan, dan peraturan yang mengatur hubungan privat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan dasar penting dalam penyelesaian berbagai sengketa perdata.[18]

---

[16] B. Resti Nurhayati, SH., MHum. Ign. Hartyo Purwanto, SH., MH *Hukum Perdata, Hukum Perorangan dan Keluarga*,semarang Penerbitan Universitas Katolik Soegijapranata, 2016 hlm 1

[17] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 2019, hlm. 1.

[18] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2022, hlm. 3.

Di Indonesia, hukum perdata juga berasal dari undang-undang khusus seperti Undang-Undang Perkawinan, Undang-Undang Pokok Agraria, dan berbagai undang-undang lainnya yang secara khusus mengatur bidang-bidang tertentu dalam hukum privat. Selain Undang-Ubdang Perdata, ini juga merupakan sumber hukum perdata. Selain itu, doktrin dan yurisprudensi para ahli hukum juga sangat penting sebagai sumber hukum. Sementara doktrin memberikan pemahaman konseptual yang membantu dalam penerapan norma hukum, jurisprudensi berfungsi untuk mengisi kekosongan hukum dan memberikan jalan untuk menafsirkan ketentuan yang tidak jelas.[19]

Hukum perdata memiliki sifat fungsional yang unik, yaitu bersifat mengatur, yang berarti memberi pihak kebebasan untuk mengatur hubungan hukum mereka sendiri sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Ini sejalan dengan prinsip kebebasan berkontrak, yang merupakan dasar hukum perdata. Dalam hal penyelesaian sengketa, undang-undang perdata memungkinkan pengajuan gugatan ke pengadilan negeri untuk memperoleh perlindungan hukum. Pengadilan dapat memeriksa hubungan hukum antara pihak, menafsirkan perjanjian, dan memutuskan apakah ada pelanggaran atau pelanggaran hukum. Mereka juga dapat membuat keputusan tentang ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan hukum lainnya. Jadi, hukum perdata tidak hanya mengatur hubungan privat, tetapi juga menawarkan cara untuk menyelesaikan pelanggaran hak individu.[20]

Secara keseluruhan, hukum perdata merupakan struktur hukum yang mengatur hampir seluruh aspek kehidupan privat manusia. Hukum ini membentuk dasar legalitas dalam hubungan sosial dan ekonomi, memastikan keseimbangan antara hak dan kewajiban, serta memberikan perlindungan hukum melalui norma yang

[19] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2006. hlm 38
[20] Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 2012. hlm 18

bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi. Tanpa hukum perdata, hubungan antara individu tidak akan memiliki kepastian hukum dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi sengketa, sehingga hukum perdata memainkan peran penting dalam menata dan menjaga ketertiban di dalam masyarakat modern[21].

2. Teori Hukum Perikatan

Hukum Belanda menyebut perikatan sebagai verbintenis. Beberapa istilah perikatan, seperti *obligatio* (bahasa Latin) dan *obligation* (bahasa Perancis; Inggris), mengacu pada ikatan atau ikatan hukum. Lapangan hukum harta kekayaan mencakup hukum perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang di mana pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk melakukannya. Dalam sistem hukum sivil Perancis, Jerman, Belanda, Spanyol, dan Indonesia, hukum perikatan (*verbintenissenrecht, law of obligation)* adalah konsep hukum yang khas yang mencakup hukum kontrak dan perbuatan melawan hukum. Kedua bidang hukum tersebut termasuk dalam kategori hukum perikatan[22]. Sumber perikatan dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Perikatan yang berasal dari perjanjian. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiap-tiap perjanjian dibuat baik karena persetujuan maupun undang-undang. Perjanjian adalah sumber perjanjian yang paling penting.[23]
2. Perikatan yang berasal dari Undang-undang: Undang-undang terdiri dari undang-undang semata dan undang-undang yang berkaitan dengan

[21] Ibid, hlm 19
[22] Lukman Santoso, M.H. *Bahan Ajar Hukum Perikatan,* Kementerian Agama Republik Indonesia Institut Agama Islam Negeri Ponorogo 2017 hlm 5
[23] KUHPerdat pasal 1233 *Tentang perikatan-perikatan Umumnya*

> perbuatan orang. Perikatan yang berasal dari undang-undang semata adalah perikatan yang kewajiban di dalamnya ditetapkan langsung oleh undang-undang. Perikatan yang diciptakan oleh undang-undang sebagai hasil dari perbuatan seseorang adalah perikatan yang muncul sebagai hasil dari perbuatan seseorang dan kemudian ditetapkan oleh undang-undang hak dan kewajiban yang dihasilkan dari perbuatan tersebut. Dua kategori perbuatan adalah perbuatan sesuai hukum *(rechtmatige daad)* dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad).*[24]

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang memiliki hak untuk menuntut sesuatu dan kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut disebut kreditur atau si berpiutang, dan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur atau si berutang. Hubungan ini dianggap sebagai suatu perikatan hukum, yang berarsitekturkan sebagai suatu perikatan yang berarsitekturkan sebagai perikatan. Si berpiutang memiliki hak untuk menuntut tuntutan itu di depan penjara jika tidak dipenuhi secara sukarela.[25]

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang setuju untuk melakukan sesuatu. Peristiwa ini merupakan dasar dari hubungan antara dua orang, yang disebut perikatan. Perjanjian menetapkan hubungan antara dua pihak yang membuatnya. Perjanjian terdiri dari kumpulan kata-kata yang diucapkan atau ditulis yang mengandung perjanjian atau komitmen. Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan perikatan dalam hubungannya dengan perikatan. Sumber daya perikatan termasuk perjanjian. Dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu dalam suatu perjanjian, yang juga disebut sebagai persetujuan. Dimungkinkan untuk mengatakan

[24] Op.cit,. Lukman Samtoso, hlm 6
[25] Op.cit ,. Subekti. hlm 1

bahwa kata "persetujuan" dan "perjanjian" memiliki arti yang sama. Karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis, istilah "kontrak" lebih singkat.[26]

Sumber-sumber yang tercakup dalam satu nama, undang-undang, dibahas lebih lanjut. Ada perbedaan antara undang-undang saja dan undang-undang yang berkaitan dengan perbuatan orang. Undang-undang terakhir lebih rinci, membedakan antara perbuatan yang halal dan melanggar hukum. Menurut undang-undang, orang tua dan anak harus saling memberikan nafkah satu sama lain. Ini adalah suatu perikatan yang diatur oleh undang-undang saja. Beberapa hak dan kewajiban berlaku antara pemilik pekarangan yang bertentangan berdasarkan ketentuan-ketentuan undang-undang[27].

Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dila kukan seketika, make 'perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederha na. Perikatan dalam bbntuk yang paling sederhana ini dinamakan pericatan bersahaja atau perikatan murni. Di samping bentuk yang paling sederhana itu, Hukum Perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit. Bentuk-bentuk yang lain itu, adalah : [28]

a. Perikatan bersyarat
b. Perikatan dengan ketetapan waktu;
c. Perikatan mana suka (alternatif);
d. Perikatan tanggung-menanggung atau solider;
e. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi;
f. Perikatan dengan ancaman hukuman.

[26] Op.cit,. Subekti., hlm 1
[27] KUHPerdata pasal 625 *Tentang Hak Dan Kewajiban Antara Pemilik-Pemilik Pekarangan Yang Satu Sama Lain Bertetanggaan*
[28] Op.cit,. Subekti , hlm 4

Dalam perkembangan mutakhir, hukum perikatan juga menekankan pentingnya perlindungan terhadap prestasi. Prestasi sebagai inti perikatan harus dipenuhi secara tepat, baik mengenai waktu, tempat, maupun cara pelaksanaannya. Apabila terjadi penyimpangan, maka timbul akibat hukum berupa wanprestasi yang memungkinkan pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi, pemenuhan perikatan, atau pembatalan perjanjian. Penelitian hukum menunjukkan bahwa wanprestasi bukan hanya persoalan pelanggaran kewajiban, tetapi juga terkait dengan pembuktian, kewajaran perilaku para pihak, serta relevansi asas proporsionalitas dalam menilai akibat hukumnya.[29]

3. Teori Gugatan

Salah satu alat yuridis penting dalam proses penegakan hukum perdata di Indonesia adalah gugatan. Seseorang yang merasa haknya dilanggar atau tidak dipenuhi oleh orang lain dapat meminta perlindungan negara melalui gugatan. Sangat penting bagi penegak hukum dan pencari keadilan untuk memahami teori gugatan karena, dalam hukum acara perdata, gugatan merupakan titik awal pemeriksaan. Gugatan adalah permohonan yang diajukan oleh penggugat kepada pengadilan untuk meminta putusan resmi atas sengketa yang dihadapinya. Adanya pihak yang merasa dirugikan, pihak yang dianggap melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi kewajibannya, dan tuntutan ingin dicapai adalah semua komponen yang diperlukan dalam gugatan. Gugatan tidak hanya berfungsi sebagai surat resmi, tetapi juga berfungsi sebagai cara langsung untuk melindungi hak subjektif seseorang yang dilindungi oleh hukum yang berlaku.[30]

Dalam praktik peradilan, gugatan memiliki berbagai bentuk dan karakteristik, namun secara umum doktrin menekankan bahwa setiap gugatan harus memenuhi unsur kejelasan

[29] D. Marbun, "Analisis Kebijakan Hakim terhadap Kasus Wanprestasi dalam Perspektif Teori Perikatan," *Jurnal Hukum Aktual*, Vol. 14 No. 1, 2022, hlm. 75.
[30] Subekti, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 5.

identitas para pihak, uraian peristiwa atau *posita*, serta tuntutan hukum atau *petitum*. [31]Ketiga unsur ini bersifat kumulatif dan wajib dipenuhi agar gugatan dapat diterima dan diperiksa. Jika salah satu unsur tidak terpenuhi, gugatan dapat dinyatakan kabur (*obscuur libel*), tidak jelas, atau bahkan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).[32]

Dalam suatu gugatan, posita atau fundamentum petendi memegang peranan penting karena memuat uraian fakta dan dasar hukum yang dijadikan alasan penggugat mengajukan gugatannya. Kejelasan posita sangat menentukan apakah gugatan dapat diterima atau tidak. Jika posita dianggap kabur atau tidak lengkap, maka gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel*[33]. Oleh karena itu, penulis-penulis hukum menekankan bahwa posita harus disusun secara kronologis dan logis sehingga menggambarkan hubungan sebab-akibat antara peristiwa dan tuntutan hukum yang dimohonkan.

Fundamentum petendi dan petitum adalah dua komponen utama dalam gugatan dari segi teori yang membedakan tuntutan hukum dari fakta. Fundamentum petendi, juga disebut sebagai posita, adalah dasar fakta dan hukum yang menjelaskan peristiwa yang menjadi penyebab sengketa. Dalam bagian ini, penggugat harus menjelaskan bagaimana kejadian terjadi, hubungan hukum antara para pihak, dan tindakan atau kelalaian yang dianggap menyebabkan kerugian. Agar hakim mendapatkan pemahaman yang jelas tentang duduk perkara, fakta-fakta ini harus disusun secara sistematis.[34]

Petitum, di sisi lain, adalah tuntutan yang diajukan penggugat kepada hakim. Salah satu contoh tuntutan dapat berupa permintaan agar hakim menghukum tergugat untuk melakukan, tidak melakukan, atau memberikan sesuatu. Petitum primair, atau

[31] Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 32.
[32] Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata**,** Bandung: Mandar Maju, 2004, hlm. 45.
[33] R. Fajar & Y. Wicaksono, "Kejelasan Posita dan Petitum sebagai Syarat Sahnya Gugatan Perdata," *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 9 No. 1, 2020, hlm. 47
[34] Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 120.

tuntutan utama, dan petitum subsidair, atau tuntutan alternatif, adalah istilah yang digunakan dalam hukum acara perdata. Karena asas ultra petita melarang hakim memberikan putusan melebihi tuntutan penggugat, ada petitum yang sangat menentukan batas kewenangan hakim dalam memutus perkara. Oleh karena itu, petitum harus ditulis dengan hati-hati, jelas, dan tidak menyimpang.[35]

Teori gugatan juga berkaitan dengan asas-asas hukum acara perdata, di antaranya asas *audi et alteram partem* (hak untuk didengar), asas *actor sequitur forum rei* (gugatan diajukan di tempat tinggal tergugat), dan asas *nemo judex sine actore* (tidak ada hakim tanpa adanya penggugat).[36] Asas-asas ini menjadi pedoman bagi hakim maupun pihak yang berperkara dalam memahami kedudukan gugatan sebagai inti dari proses pemeriksaan sengketa perdata.

Lebih jauh, perkembangan teori gugatan tidak terlepas dari doktrin mengenai perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Dalam kasus wanprestasi, gugatan umumnya menekankan pada tidak dipenuhinya kewajiban yang timbul dari perjanjian, sehingga *posita* harus membuktikan adanya hubungan kontraktual, prestasi yang diwajibkan, serta bentuk pelanggaran yang dilakukan tergugat.[37] Sedangkan dalam perbuatan melawan hukum, gugatan dibangun berdasarkan unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, kerugian, serta hubungan kausalitas[38]. Kedua konstruksi ini menentukan arah argumentasi hukum dan beban pembuktian yang harus dipenuhi penggugat.

Sebuah gugatan dapat disusun dengan berbagai cara dan gaya dalam praktik litigasi, tetapi semuanya harus mengikuti struktur tertentu. Seringkali, gugatan ditolak atau ditolak karena penyusunan gugatan yang tidak cermat. Ini bukan karena substansi

[35] R. Tresna**,** Komentar HIR, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, hlm. 98.
[36] M. Yahya Harahap, op. cit., hlm. 14.
[37] R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 54.
[38] R. Soepomo, Pengantar Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita, 2015, hlm. 87.

kasus tidak benar, tetapi karena kelemahan formal dalam struktur dan perumusan kalimat. Hal ini menunjukkan bahwa teori gugatan tidak hanya membahas ide tetapi juga bagaimana mereka dibuat.[39]

Hakim bergantung pada argumen para pihak saat memeriksa gugatan, sehingga teori gugatan juga terkait dengan asas dominus litis, yaitu penggugat memiliki kendali atas pokok sengketa, kerangka peristiwa, dan tuntutan hukum. Penggugat menentukan luasnya kasus, sementara hakim bertanggung jawab untuk memeriksa, mempertimbangkan, dan memutuskan berdasarkan argumen. Oleh karena itu, untuk mendapatkan keputusan yang ideal bagi pencari keadilan, sangat penting untuk memahami teori gugatan. Pada akhirnya, teori gugatan mengatakan bahwa gugatan adalah argumen hukum yang disusun dengan teliti, sistematik, dan memahami hukum acara dan norma perdata. Bukan sekadar dokumen formal. Hak substantif yang seharusnya dapat ditegakkan mungkin tidak memiliki perlindungan hukum terbaik.[40]

Dalam perkembangan hukum perdata modern, gugatan tidak lagi dipandang sekadar dokumen formal, melainkan instrumen perlindungan hak keperdataan masyarakat. Penelitian-penelitian terbaru dalam jurnal hukum menegaskan bahwa efektivitas gugatan dipengaruhi oleh kesederhanaan struktur, kejelasan argumentasi, serta kemampuan menggambarkan kerugian secara konkret. Karena itu, penyusunan gugatan harus memperhatikan asas sederhana, cepat, dan biaya ringan, tanpa mengabaikan syarat-syarat formil yang menjadi fondasi hukum acara perdata[41].

[39] Sudikno Mertokusumo, op. cit., hlm. 40.
[40] M. Yahya Harahap, op. cit., hlm. 68.
[41] R. Santoso, "Efektivitas Gugatan dalam Penyelesaian Sengketa Perdata," *Jurnal Hukum Aktual*, Vol. 12 No. 2, 2022, hlm 47

F. Kerangka konseptual

1. **Tinjauan Yuridis** adalah Tinjauan yuridis adalah pemeriksaan suatu masalah yang didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku, yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, doktrin (pendapat para ahli hukum), dan yurisprudensi (putusan pengadilan sebelumnya)[42].
2. **Penegakan Hukum** adalah usaha untuk mewujudkan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak menjadi kenyataan[43].
3. **Perbuatan** adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang sebagai respons terhadap suatu situasi atau kejadian.[44]
4. **Wanprestasi** adalah kondisi saat satu pihak lalai dalam memenuhi perjanjiannya.[45]
5. **Jual Beli** adalah adalah suatu perjanjian di mana satu pihak (penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan mentransfer hak kepemilikan barang tersebut kepada pihak lain (pembeli), dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual.[46]
6. **Tanah** adalah bagian permukaan bumi yang terdiri dari tanah itu sendiri dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, seperti bangunan, pohon, dan sumber daya alam yang ada di dalam atau di atas tanah tersebut.[47]

---

[42] https://kamushukum.web.id/arti-kata/tinjauan-yuridis/
[43] https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/
[44] https://www.guruprajab.com/perbuatan/
[45] https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/
[46] Subekti, Hukum Perjanjian, , Jakarta: Intermasa, 2016, hlm. 23.
[47] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

7. **(PUTUSAN NOMOR 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk)** adalah Putusan atau urutan nomor surat putusan yang di keluarkan oleh Penadilan Negeri Teluk Kuantan dalam mengenai kasus perdata tentang perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah.

G. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Sifat penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji masalah pokok melalui pendekatan yuridis-normatif sehingga dilihat dari jenisnya, penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Yaitu menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan juga dapat berupa pendapat para serjana. Selain itu, sifat deskriptif analitis ini memungkinkan penulis untuk menilai seberapa efektif penegakan hukum dalam kasus tersebut dari sudut pandang praktik di lapangan (implementasi putusan) dan normatif (aturan tertulis). Oleh karena itu, penelitian ini sangat mendalam, tidak hanya memberikan penjelasan tetapi juga menilai seberapa adil dan tepat hukum menangani wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah putusan nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk.

3. Lokasi Penelitian

Berdasarkan judul skripsi yang penulis pilih, maka penulis mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Teluk Kuantan.

4. Sumber data

Adapun data-data yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi 2 yaitu:

a. Data Primer

Data Primer yang diperoleh langsung dari sumber pertama tanpa melalui perantara atau pengolahan sebelumnya.

b. Data Sekunder:

Data Sekunder adalah data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertama, melainkan dari hasil olah, catatan, atau publikasi pihak lain**.** Data ini biasanya berupa dokumen tertulis, laporan penelitian, buku, jurnal, arsip, atau data statistik yang sudah ada sebelumnya.

1. Bahan hukum Primer
   a) Putusan pengadilan negeri taluk kuantan 17/Pdt.G/2024/PN.Tlk
   b) Undang-undang dasar 1945
   c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) III tentang perikatan
   d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Bahan Hukum Sekunder

   Literatur hukum, Jurnal ilmiah, buku-buku hukum perdata, dan artikerl Hukum
3. Bahan Hukurn Tersier,

   Yaitu bahan hukum penunjang yang mencakup bahan memeri petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti biografi, karya-karya ilmiah, bahan seminar, hasil-hasil penelitian para sarjana yang berkaitan dengan pokok pemersalahan yang dibahas dalam skripskripsi.

5. Analisa Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada berdasarkan basil penelitian dengan menguraikan secara sistematis untuk memperoleh kejelasan dan memudalikan pembahasan. Kemudian membandingkan antara putusan Tinjauan Yuridis Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Pada Perkara Jual Beli Tanah (PUTUSAN 17/Pdt.g/2024/PN.Tlk) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau dengan pendapat para ahli hukum dan data yang diperoleh melalui wawancara dilapangan. Kemudian penulis menarik kesimpulan secara dedukatif, yaitu menarik kesimpulan dan hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Pengadilan Negeri Teluk Kuantan

1. Sejarah Pengadilan Negeri Teluk Kuantan

Pengadilan Negeri Teluk Kuantan merupakan salah satu Pengadilan yang ada dibawah pengawasan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang juga berada dibawah lingkungan Peradilan Umum pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menurut Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia secara Organisasi, Administrasi dan Finansial.[48]

Menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-undang nomor 48 tahun 2009, lembaga pelaksanaan kekuasaan kehakiman, yang merupakan ujung tombak dalam menegakkan hukum dan keadilan serta menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pelayan masyarakat, senantiasa dituntut untuk memberikan pelayanan prima sesuai dengan prinsip peradilan yaitu sederhana, cepat, dan murah.[49]

Dibentuknya Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, yang awalnya jauh dari kantor induk Pengadilan Negeri Rengat, akan membantu masyarakat mencari keadilan. Sekarang masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya besar untuk pergi ke pengadilan karena waktu yang singkat. Pengadilan Tinggi Pekanbaru resmi melantik Ketua dan jajarannya pada tanggal 26 Oktober 2018. Pimpinan pengadilan dan jajarannya terus berusaha meningkatkan pelayanan publik secara tertib, administrasi, akuntabel, dan

[48] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia.
[49] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat pencari keadilan dan stakeholder lainnya untuk memenuhi prinsip transparansi dan akuntabilitas.

Setiap masyarakat dari semua latar belakang sosial mengharapkan penegakan hukum yang adil dalam setiap proses peradilan. Oleh karena itu, penegakan hukum tidak terlepas dari jalur birokrasi adalah bagian dari upaya mewujudkan aparatur peradilan yang bersih dan bebas dari tindakan korupsi untuk mewujudkan peradilan yang agung.[50]

Pengadilan Negeri Teluk Kuantan harus memiliki kinerja yang dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat Indonesia sebagai lembaga yudikatif yang menegakkan supermasi hukum di Indonesia.[51] Sebagai stakeholder tertinggi atas negara yang berdaulat kerakyatan sebagaimana yang tertuang dalam UUD 1945 untuk seluruh warga negara, Pengadilan Negeri Teluk Kuantan harus menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik dalam melaksanakan program-programnya secara terbuka sehingga kebutuhan masyarakat umum akan keadilan dapat terpenuhi.[52]

Landasan hukum penyusunan Laporan Tahunan adalah berdasarkan sesuai Peraturan Presiden Nomor 47 tahun 2009 tentang pembentukan dan organisasi Kementerian Negara, setiap pimpinan suatu organisasi wajib menyampaikan laporan berkala tepat pada waktunya[53], Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 8 tahun 2006 tentang pelaporan keuangan dan kinerja instansi pemerintah serta UU No. 28 tahun 1999 tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari Korupsi,

[50] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Cetak Biru Pembaruan Peradilan 2010–2035,* Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2010, hlm. 12.
[51] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 24 ayat (1) tentang Kekuasaan Kehakiman.
[52] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 4 ayat (2) mengenai asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan serta keterbukaan peradilan.
[53] Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara.

Kolusi dan Nepotisme[54]. Atas dasar hukum tersebut Pengadilan Negeri Teluk Kuantan menyusun laporan pelaksanaan kegiatan sebagai gambaran kondisi Pengadilan Negeri Teluk Kuantan sepanjang Tahun 2020.[55]

2. Visi dan Misi Lembaga/Instansi

a) VISI

"Terwujudnya Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Yang Agung"

b) MISI

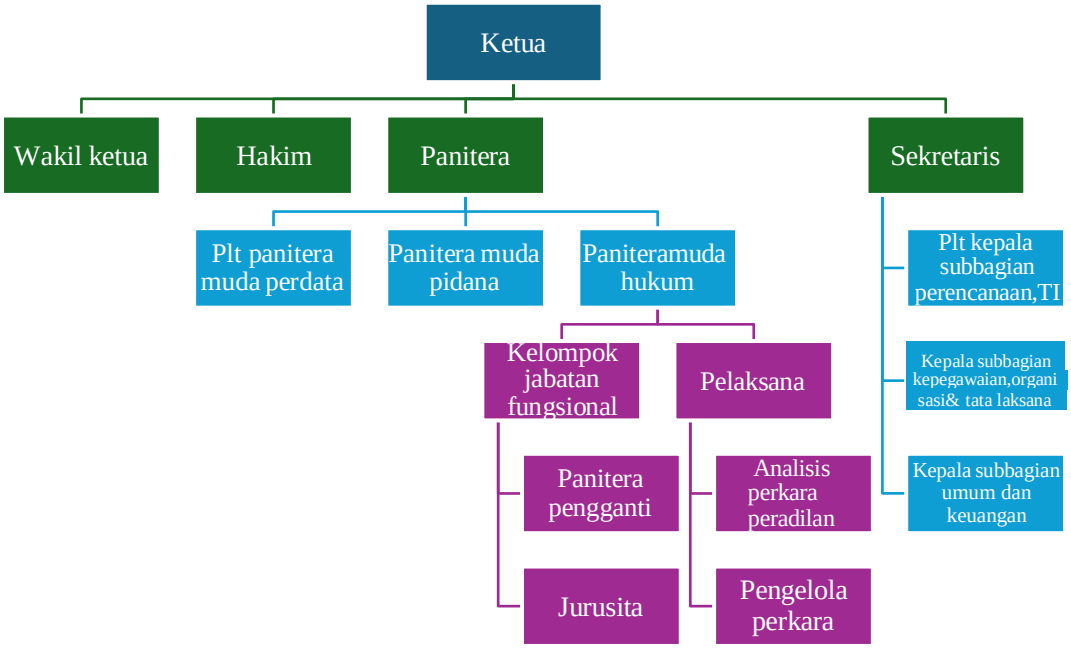
1. Menjaga kemandirian Pengadilan Negeri Teluk Kuantan.
2. Memberikan pelayanan hukum yang berkeadilan kepada pencari keadilan.
3. Meningkatkan kualitas kepemimpinan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan.
4. Meningkatkan Kredibilitas dan transparansi Pengadilan Negeri Teluk Kuantan.

3. Struktur Organisasi Lembaga/Instansi

Struktur adalah unsur-unsur yang berkaitan dalam pengorganisasian. Organisasi adalah suatu wadah berkumpulnya minimal dua orang untuk mencapai sebuah tujuan. Jadi struktur organisasi adalah suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian baik secara posisi maupun tugas yang ada pada perusahaaan dalam menjalin kegiatan operasional untuk mencapai tujuan.

Sebagai institusi yang bergerak di Pengadilan memiliki struktur dan organisasi. Dengan struktur organisasi yang ada memudahkan untuk memisah fungsi antar setiap bagian pekerjaan, sekalipun rangkap jabatan masih ada setidaknya akan diketahui pada posisi mana karyawan sedang berkerja. Berikut adalah struktur Organisai Pengadilan Negeri Teluk Kuantan:

[54] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah.
[55] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.



Sumber : https://pn-telukkuantan.go.id/

a. Ketua dan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan

1) Ketua Pengadilan sebagai pimpinan Pengadilan bertanggung jawab atas terselenggaranya administrasi perkara pada Pengadilan.[56]

2) Ketua Pengadilan melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan peradilan di Peradilan Tingkat Banding dan Peradilan Tingkat Pertama yang dibantu oleh Wakil Ketua Pengadilan.

3) Ketua Pengadilan menunjuk Hakim sebagai juru bicara pengadilan untuk memberikan penjelasan tentang hal-hal yang berhubungan dengan pengadilan.

b. Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan

Hakim Pengadilan adalah pejabat yang melakukan tugas kekuasaan kehakiman :[57]

1) Untuk memeriksa,

2) Memutus, dan Menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama

[56] https://pn-telukkuantan.go.id/
[57] https://pn-telukkuantan.go.id/

c. Sekretaris

Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 287, Kesekretariatan Pengadilan Negeri Kelas II menyelenggarakan fungsi :[58]

1) Penyiapan bahan pelaksanaan urusan perencanaan program dan anggaran;
2) Pelaksanaan urusan kepegawaian;
3) Pelaksanaan urusan keuangan;
4) Penyiapan bahan pelaksanaan penataan organisasi dan tata laksana;
5) Pelaksanaan pengelolaan teknologi informasi dan statistik;
6) Pelaksanaan urusan surat menyurat, arsip, perlengkapan, rumah tangga, keamanan, keprotokolan, hubungan masyarakat, dan perpustakaan; dan
7) Penyiapan bahan pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan dokumentasi serta pelaporan di lingkungan Kesekretariatan Pengadilan Negeri Kelas II.

d. Panitera

Panitera Pengadilan Negeri Kelas II mempunyai tugas melaksanakan pemberian dukungan di bidang teknis dan administrasi perkara serta menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan perkara.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 74, Panitera Pengadilan Negeri Kelas II menyelenggarakan fungsi[59]:

1) Pelaksanaan koordinasi, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas dalam pemberian dukungan di bidang teknis;
2) Pelaksanaan pengelolaan administrasi perkara perdata;

[58] https://pn-telukkuantan.go.id/
[59] https://pn-telukkuantan.go.id/

3) Pelaksanaan pengelolaan administrasi perkara pidana;

4) Pelaksanaan pengelolaan administrasi perkara khusus;

5) Pelaksanaan pengelolaan administrasi perkara, penyajian data perkara, dan transparansi perkara;

6) Pelaksanaan administrasi keuangan yang berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dalam program teknis dan keuangan perkara yang ditetapkan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan, minutasi, evaluasi dan administrasi Kepaniteraan;

7) Pelaksanaan mediasi;

8) Pembinaan teknis kepaniteraan dan kejurusitaan ;dan

9) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri.

e. Panitera Muda Perdata

Panitera Muda Perdata mempunyai tugas melaksanakan administrasi perkara di bidang perdata.Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, Panitera Muda Perdata menyelenggarakan fungsi :[60]

1) Pelaksanaan pemeriksaan dan penelaahan kelengkapan berkas perkara perdata;

2) Pelaksanaan registrasi perkara gugatan dan permohonan;

3) Pelaksanaan distribusi perkara yang telah diregister untuk diteruskan kepada ketua majelis hakim berdasarkan penetapan penunjukkan majelis hakim dari ketua pengadilan;

[60] https://pn-telukkuantan.go.id/

4) Pelaksanaan penerimaan kembali berkas perkara yang sudah diputus dan diminutasi;

5) Pelaksanaan pemberitahuan isi putusan tingkat pertama kepada para pihak yang tidak hadir;

6) Pelaksanaan penyampaian pemberitahuan putusan tingkat banding, kasasi dan peninjauan kembali kepada para pihak;

7) Pelaksanaan penerimaan dan pengiriman berkas perkara yang dimohonkan banding, kasasi dan peninjauan kembali;

8) Pelaksanaan pengawasan terhadap pemberitahuan isi putusan upaya hukum kepada para pihak dan menyampaikan relas penyerahan isi putusan kepada pengadilan tinggi dan mahkamah agung;

9) Pelaksanaan penerimaan konsinyasi;

10) Pelaksanaan penerimaan permohonan eksekusi;

11) Pelaksanaan penyimpanan berkas perkara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

12) Pelaksanaan penyerahan berkas perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap kepada panitera muda hukum;

13) Pelaksanaan urusan tata usaha kepaniteraan; dan

14) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Panitera

f. Panitera Muda Pidana

Panitera Muda Pidana mempunyai tugas melaksanakan administrasi perkara di bidang pidana. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78, Panitera Muda Pidana menyelenggarakan fungsi :[61]

1) Pelaksanaan pemeriksaan dan penelaahan kelengkapan berkas perkara pidana;
2) Pelaksanaan registrasi perkara pidana;
3) Pelaksanaan penerimaan permohonan praperadilan dan pemberitahuan kepada termohon;
4) Pelaksanaan distribusi perkara yang telah diregister untuk diteruskan kepada ketua majelis hakim berdasarkan penetapan penunjukkan majelis hakim dari ketua pengadilan;
5) Pelaksanaan penghitungan, penyiapan dan pengiriman penetapan penahanan, perpanjangan penahanan dan penangguhan penahanan;
6) Pelaksanaan penerimaan permohonan ijin penggeledahan dan ijin penyitaan dari penyidik;
7) Pelaksanaan penerimaan kembali berkas perkara yang sudah diputus dan diminutasi;
8) Pelaksanaan pemberitahuan isi putusan tingkat pertama kepada para pihak yang tidak hadir;
9) Pelaksanaan penyampaian pemberitahuan putusan tingkat banding, kasasi dan peninjauan kembali kepada para pihak;
10) Pelaksanaan penerimaan dan pengiriman berkas perkara yang dimohonkan banding, kasasi dan peninjauan kembali;

[61] https://pn-telukkuantan.go.id/

11) Pelaksanaan pengawasan terhadap pemberitahuan isi putusan upaya hukum kepada para pihak dan menyampaikan relas penyerahan isi putusan kepada pengadilan tinggi dan mahkamah agung;

12) Pelaksanaan pemberitahuan isi putusan upaya hukum kepada jaksa penuntut umum dan terdakwa;

13) Pelaksanaan penerimaan permohonan eksekusi;

14) Pelaksanaan penyimpanan berkas perkara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

15) Pelaksanaan penyerahan berkas perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap kepada panitera muda hukum;

16) Pelaksanaan urusan tata usaha kepaniteraan; dan

17) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Panitera.

g. Panitera Muda Hukum

Panitera Muda Hukum mempunyai tugas melaksanakan pengumpulan, pengolahan dan penyajian data perkara, penataan arsip perkara serta pelaporan. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83, Panitera Muda Hukum menyelenggarakan fungsi :[62]

1) Pelaksanaan pengumpulan, pengelolaan dan penyajian data perkara;
2) Pelaksanaan penyajian statistik perkara;
3) Pelaksanaan penyusunan dan pengiriman pelaporan perkara;
4) Pelaksanaan penataan, penyimpanan dan pemeliharaan arsip perkara;
5) Pelaksanaan kerja sama dengan arsip daerah untuk penitipan berkas perkara;
6) Pelaksanaan penyiapan, pengelolaan dan penyajian bahan-bahan yang berkaitan dengan transparansi perkara;

[62] https://pn-telukkuantan.go.id/

7) Pelaksanaan penghimpunan pengaduan dari masyarakat, hubungan masyarakat dan pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh panitera.

h. Panitera Pengganti

1) Membantu Hakim dengan mengikuti dan mencatat jalannya persidangan;[63]
2) Membuat berita acara persidangan;
3) Melaporkan kepada Panitera Muda bersangkutan berkenaan dengan penundaan hari sidang, perkara yang sudah putus berikut amar putusannya;
4) Membuat penetapan hari sidang;
5) Membuat penetapan terdakwa tetap ditahan, dikeluarkan dari tahanan atau dirubah jenis penahanannya;
6) Mengetik putusan;
7) Menyerahkan berkas perkara kepada Panitera Muda bersangkutan bila telah selesai diminutasikan.

i. Jurusita/Jurusita Pengganti

1) Melaksanakan semua perintah yang diberikan oleh Ketua Pengadilan, Ketua Sidang dan Panitera;
2) Melaksanakan pemanggilan atas perintah Ketua Pengadilan atau atas perintah Hakim;
3) Menyampaikan pengumuman-pengumuman, teguran-teguran, protes-protes dan pemberitahuan Putusan Pengadilan menurut cara-cara berdasarkan ketentuan Undang-Undang;
4) Melakukan penyitaan atas perintah Ketua Pengadilan dan dengan teliti melihat lokasi batas-batas tanah yang disita beserta surat-surat yang sah apabila menyita tanah;

[63] https://pn-telukkuantan.go.id/

5) Membuat berita acara penyitaan yang salinan resminya diserahkan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, antara lain kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat bila terjadi penyitaan sebidang tanah.

j. Sub Bagian Perencanaan, Teknologi Informasi dan Pelaporan

Subbagian Perencanaan, Teknologi Informasi, dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan pelaksanaan perencanaan, program, dan anggaran, pengelolaan teknologi informasi, dan statistik, serta pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan dokumentasi serta pelaporan.[64]

k. Sub Bagian Kepegawaian Dan Organisasi Tata Laksana

Subbagian Kepegawaian, Organisasi, dan Tata Laksana mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan pelaksanaan urusan kepegawaian, penataan organisasi dan tata laksana.

l. Sub Bagian Umum dan Keuangan

Subbagian Umum dan Keuangan mempunyai tugas melaksanakan penyiapan pelaksanaan urusan surat menyurat, arsip, perlengkapan, rumah tangga, keamanan, keprotokolan, hubungan masyarakat, perpustakaan, serta pengelolaan keuangan.[65]

4. Tugas, Fungsi dan Wewenang Lembaga/Instansi

Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama sesuai Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum[66]. Pengadilan juga dapat memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta. Dalam

[64] https://pn-telukkuantan.go.id/
[65] https://pn-telukkuantan.go.id/
[66] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pasal 50.

melaksanakan tugas dan kewajibannya Pengadilan Negeri menyelenggarakan fungsinya sebagai berikut:[67]

1) Menyelenggarakan administrasi keuangan perkara dan mengawasi keuangan rutin/pembangunan
2) Melakukan pengawasan secara rutin terhadap pelaksanaan tugas dan memberi petunjuk serta bimbingan yang diperlukan baik bagi parahakim maupun seluruh karyawan
3) Penyelengaraan peradilan dan pelaksanaan tugas, para Hakim dan pejabat Kepaniteraan, Sekretaris, dan Jurusita di daerah hukumnya
4) Masalah tingkah laku / perbuatan hakim, pejabat Kepaniteraan, Sekretaris, dan Jurusita di daerah hukumnya;

B. Tinjauan Umum Hukum Agraria

Hukum Agraria merupakan petunjuk hukum yang mengatur tentang pengelolaan Sumber Daya Alam, termasuk tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Serangkaian aturan yang dikenal sebagai hukum agraria di Indonesia mengatur hubungan manusia dengan tanah, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam lainnya.

Pengaturan ini memiliki banyak aspek karena tanah dianggap memiliki nilai sosial, budaya, dan bahkan politik selain sebagai komoditas ekonomi. Hal ini sejalan dengan gagasan bahwa tanah memiliki fungsi sosial yang harus dikelola dan dijaga oleh negara untuk kesejahteraan umum. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa, dalam konteks agraria Indonesia, tanah bukan hanya hak milik individu; itu harus dilihat dari sudut pandang hak ekonomi, sosial, dan budaya yang melekat pada tanah. Oleh karena itu,

[67] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Penegakan Disiplin Kerja, serta Pedoman Administrasi Peradilan pada lingkungan Peradilan Umum (SK KMA No. 119/2013).

pengaturan agraria harus mencerminkan keadilan sosial, terutama dalam hal akses, distribusi, dan pemanfaatan tanah.[68]

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960 menjadi dasar hukum agraria nasional dan menetapkan konsep bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan demikian, negara bukan pemilik tanah, tetapi pemegang kewenangan publik untuk mengatur dan mengawasi pemanfaatan tanah. Prinsip ini, menurut Sumardjono, merupakan cerminan bahwa tanah memiliki dimensi sosial dan tidak boleh dijadikan komoditas ekonomi semata tanpa mempertimbangkan hak masyarakat.[69]

Dalam kenyataannya, masalah agraria selalu dikaitkan dengan ketimpangan dalam penguasaan tanah, konflik kepentingan, dan kurangnya pelaksanaan fungsi sosial yang berkaitan dengan tanah. Menurut Sumardjono, kebijakan pertanahan yang ideal harus mampu melindungi kelompok rentan, memberikan akses yang adil ke tanah, dan memastikan bahwa penggunaan tanah tidak berdampak negatif pada kepentingan umum. Dalam konteks pembangunan nasional, hal ini terutama penting karena seringkali terjadi konflik antara kebutuhan investasi dan perlindungan hak masyarakat adat, petani kecil, dan masyarakat berpenghasilan rendah[70].

Selain itu, pendaftaran tanah sebagai bagian dari sistem administrasi agraria juga mendapat perhatian karena terkait erat dengan kepastian hukum. Menurut Sumardjono, kepastian hukum hak atas tanah merupakan prasyarat untuk mencegah sengketa, memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, dan menciptakan lingkungan investasi yang aman. Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah harus jelas, akurat, dan mudah diakses.[71]

---

[68] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya,* Kompas, 2008, hlm. 1
[69] Ibid, hlm 27
[70] Ibid, hlm 43
[71] Ibid, hlm 76

Secara keseluruhan, hukum agraria Indonesia menunjukkan upaya untuk menyeimbangkan kepentingan setiap orang, komunitas, dan negara. Tanah harus dilihat sebagai bagian dari masyarakat yang harus dikelola dengan prinsip keadilan, keberlanjutan, dan kemanusiaan, bukan hanya sebagai barang perdagangan. Basis konseptual untuk perspektif Sumardjono adalah bahwa kebijakan agraria harus melihat tanah sebagai sumber daya yang memiliki banyak fungsi dan bukan hanya objek hukum yang dimiliki oleh individu.

Selain itu, tanah sering menjadi subjek perjanjian, terutama dalam hal jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pewarisan. Dalam hal ini, Subekti menegaskan bahwa semua perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Namun, untuk peralihan hak atas tanah khususnya, peralihan hak harus dilakukan dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)[72], yang merupakan syarat formil yang diperlukan untuk menjadi sah dan didaftarkan. I Putu Agus Putra Sumardana berpendapat bahwa penegasan formalitas tersebut memungkinkan jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk didaftarkan di kantor pertanahan. Ini menunjukkan bahwa hukum agraria tidak dapat dipisahkan dari undang-undang administrasi negara.[73]

Hukum agraria sangat dipengaruhi oleh komponen sosial masyarakat, selain aspek keperdataan. Menurut Soerjono Soekanto, struktur sosial, pola adat, dan perkembangan ekonomi memengaruhi pola penguasaan tanah dalam masyarakat Indonesia[74]. Karena itu, konflik sosial sering muncul karena masalah agraria, terutama ketika kepentingan ekonomi modern bertentangan dengan kepentingan masyarakat adat atau kelompok yang rentan.

[72] Subekti, *Hukum Perjanjian,* PT Intermasa, 2019, hlm. 55
[73] Op.cit, I Putu Agus Putra Sumardana, hlm. 11
[74] Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum,* Rajawali, 2012, hlm. 81

Penyelesaian konflik agraria sering berlanjut ke ranah peradilan. Menurut Yahya Harahap, salah satu sengketa yang paling sulit adalah sengketa tanah karena ada banyak bukti yang mendukung hak yang harus dinilai oleh hakim, seperti dokumen adat, sertifikat, girik, pipil, dan akta jual beli. Hakim harus memeriksa keabsahan setiap dokumen dan memastikan bahwa proses perolehan hak telah dilakukan dengan benar.[75] Selain itu, hukum agraria tidak dapat dipisahkan dari elemen perikatan. R. Setiawan mengatakan bahwa perikatan atas tanah harus dilakukan dengan niat baik dan tidak boleh merugikan orang lain atau masyarakat karena tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial.

Salah satu masalah yang paling umum yang dihadapi oleh industri pertanian adalah tumpang tindih sertifikat, ketimpangan dalam penguasaan tanah, dan administrasi pertanahan yang buruk. Sumardjono menemukan bahwa banyak konflik agraria disebabkan oleh pendaftaran tanah yang tidak transparan, pengawasan yang buruk, dan data pertanahan yang tidak sinkron antara lembaga pusat dan daerah. Akibatnya, perbaikan administrasi pertanahan merupakan syarat utama untuk mencapai kepastian hukum.

Di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menetapkan bahwa unsur-unsur keagrarian meliputi ketentuan sebagai berikut: [76]

a. Menurut pasal 1 (4) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), "bumi meliputi:
   -permukaan bumi (tanah);
   -tubuh bumi yang terdapat di bawah tanah dan di bawah air."
b. Menurut pasal 1 (5) dan pasal 47 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), "air meliputi perairan pedalaman *(inland waters*) seperti sungai, danau, rawa dan di perairan wilayah Indonesia."

[75] Op.cit, Yahya Harahap, hlm. 310
[76] Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

c. Menurut pasal 1 (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), “kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air adalah barang tambang atau bahan galian, ikan, mutiara dan hasil laut lainnya.” 2

d. Menurut Pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu unsur-unsur dalam ruang angkasa.

C. Tinjauan Umum Wanpretasi

Istilah "wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda, dari kata "wan", yang berarti "buruk" atau "tidak baik", dan "prestatie", yang berarti melakukan prestasi atau kewajiban. Oleh karena itu, wanprestasi dapat didefinisikan sebagai tidak memenuhi atau tidak melaksanakan prestasi yang telah dijanjikan oleh salah satu pihak dalam hubungan hukum yang berasal dari perjanjian. Pasal 1234, 1238, 1243, dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur kewajiban, kelalaian, ganti rugi, dan hak kreditur jika perjanjian dilanggar. Namun, konsep wanprestasi tidak disebutkan secara eksplisit dalam hukum perdata Indonesia.[77]

Suatu perikatan dibentuk oleh perjanjian. Perjanjian, menurut Pasal 1313 Kode Hukum Perdata, adalah suatu tindakan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Kreditur adalah pihak yang berhak menerima prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhinya. Akibatnya, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, debitur tersebut dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.[78]

Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah ketika seorang debitur tidak melakukan apa yang telah dijanjikan, melakukannya tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau

[77] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2013, hlm. 45
[78] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian. Menurut definisi, wanprestasi tidak hanya terbatas pada prestasi yang tidak dipenuhi, tetapi juga termasuk melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan isi atau tujuan perjanjian.[79] Wanprestasi adalah pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang telah disepakati oleh para pihak. Karena itu, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, atau penggantian kerugian sesuai dengan ketentuan hukum.

Menurut Pasal 1234 Kode Hukum Perdata, memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu adalah contoh prestasi dalam hukum perjanjian. Ketiga jenis prestasi tersebut digunakan untuk mengevaluasi apakah seseorang telah memenuhi kewajibannya atau malah gagal. Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan melalui mekanisme hukum apabila prestasi yang diperjanjikan tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan tersebut.[80]

Pada dasarnya, harus ada hubungan hukum berupa perjanjian yang sah yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebelum seseorang dapat dinyatakan melakukan wanprestasi. Selain itu, harus ada kewajiban yang telah diperjanjikan, kelalaian atau kesalahan pihak yang berkewajiban, dan kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban tersebut. Dalam praktik, biasanya debitur dinyatakan lalai terlebih dahulu melalui peringatan atau somasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdata, kecuali apabila kelalaian terjadi dengan sendirinya tanpa perlu adanya teguran terlebih dahulu berdasarkan isi perjanjian atau sifat prestasinya.[81]

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam doktrin hukum perdata pada umumnya dibedakan menjadi empat macam. Pertama, debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi yang telah

[79] Op.cit, R. subekti, hlm 45
[80] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234
[81] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

diperjanjikan. Kedua, debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. Ketiga, debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat dari waktu yang telah disepakati. Keempat, debitur melakukan sesuatu yang menurut isi perjanjian justru dilarang untuk dilakukan. Pembagian tersebut merupakan bentuk yang paling banyak digunakan dalam praktik peradilan Indonesia sebagai dasar untuk menentukan apakah suatu perbuatan merupakan wanprestasi atau tidak.[82]

Beberapa Pasal KUHPerdata, terutama Pasal 1243 dan Pasal 1267, mengatur konsekuensi hukum dari wanprestasi. Menurut Pasal 1243, debitur yang melakukan wanprestasi dapat diwajibkan membayar ganti kerugian kepada kreditur jika telah dinyatakan lalai tetapi tetap tidak memenuhi kewajibannya. Biaya (kosten), kerugian (schaden), dan bunga (interesten) adalah ganti kerugian tersebut[83]. Selanjutnya, Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memilih beberapa upaya hukum, seperti menuntut pelaksanaan perjanjian, menuntut pembatalan perjanjian, menuntut ganti kerugian, atau menggabungkan tuntutan tersebut sesuai dengan keadaan yang terjadi.[84]

Namun, tidak setiap kegagalan untuk memenuhi standar prestasi dapat dianggap sebagai wanprestasi. Apabila ketidakmampuan untuk memenuhi tugas disebabkan oleh keadaan memaksa (force majeure atau overmacht), debitur dapat dibebaskan dari tanggung jawab. Peristiwa yang terjadi di luar kemampuan dan kehendak semua pihak sehingga pelaksanaan prestasi menjadi tidak mungkin disebut keadaan memaksa. Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata mengatur keadaan memaksa, yang berarti bahwa debitur tidak diwajibkan untuk membayar kerugian jika dapat dibuktikan bahwa prestasi tidak terjadi karena keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan

[82] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* Bandung, Bina Cipta, 2013, hlm. 19
[83] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234
[84] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1267

kepadanya.[85] Dalam proses penyelesaian sengketa perdata, hakim akan terlebih dahulu menentukan apakah hubungan kontraktual antara pihak benar-benar terjadi, apakah ada kewajiban yang belum dipenuhi, apakah debitur telah dinyatakan lalai, dan apakah kerugian kreditur merupakan konsekuensi langsung dari kegagalan tersebut. Hakim memutuskan apakah ada wanprestasi berdasarkan penilaian elemen tersebut.

Oleh karena itu, dalam proses pemeriksaan perkara, pembuktian tentang isi perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta hubungan sebab akibat antara pelanggaran kontrak dengan kerugian yang timbul sangat penting. Dalam kasus jual beli tanah, wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan; contohnya, penjual mungkin tidak menyerahkan tanah kepada pembeli setelah menerima pembayaran, tidak menyimpan dokumen yang diperlukan, atau menjual tanah kepada pihak lain. Sebaliknya, jika pembeli tidak membayar harga tanah dalam waktu dan jumlah yang telah ditetapkan, pembeli juga dapat dinyatakan wanprestasi.

Dengan demikian, konsep wanprestasi sangat penting untuk melindungi pihak yang melakukan hubungan hukum berdasarkan perjanjian sekaligus menjamin asas pacta sunt servanda—yang berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya—sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.[86]

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1) Konstruksi perbuatan wanprestasi dalam perkara ini terjadi karena Tergugat I sebagai penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek jual beli tanah secara utuh dan bebas dari sengketa. Hal ini terbukti dari adanya klaim kepemilikan oleh Tergugat II yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai seluruh objek tanah yang telah dibelinya. Dengan demikian, unsur wanprestasi telah terpenuhi, di mana prestasi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdata.
2) Proses penyelesaian wanprestasi dalam perkara ini telah dilaksanakan melalui mekanisme hukum acara perdata yang berlaku, dimulai dari upaya non-litigasi yang tidak berhasil, hingga penyelesaian melalui jalur litigasi di pengadilan. Seluruh tahapan persidangan, mulai dari pengajuan gugatan, mediasi, jawab-menjawab, pembuktian, hingga putusan, telah berjalan secara sistematis dan sesuai prosedur.

B. Saran

1. Kepada masyarakat, khususnya para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, agar lebih berhati-hati dan memastikan kejelasan status hukum objek tanah sebelum melakukan transaksi. Penggunaan akta autentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pengecekan sertifikat tanah menjadi langkah penting untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.
2. Kepada pihak penjual, hendaknya menjamin bahwa objek tanah yang diperjualbelikan benar-benar merupakan haknya dan bebas dari sengketa. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya wanprestasi serta melindungi pihak pembeli dari kerugian.

Kepada aparat penegak hukum, khususnya hakim, diharapkan dapat lebih komprehensif dalam mempertimbangkan perkara yang melibatkan lebih dari satu klaim kepemilikan, sehingga putusan yang dihasilkan tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSAKA

A. BUKU

Abdul Rosyid Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus.* Jakarta: Prenada Media, 2005.

B. Resti Nurhayati, SH., MHum. Ign. Hartyo Purwanto, SH., MH *Hukum Perdata, Hukum Perorangan dan Keluarga,*semarang Penerbitan Universitas Katolik Soegijapranata, 2016.

Lukman Santoso, M.H. *Bahan Ajar Hukum Perikatan,* Kementerian Agama Republik Indonesia Institut Agama Islam Negeri Ponorogo 2017

I Putu Agus Putra Sumardana, SH. *Dasar Hukum Jual Beli Tanah,* 2020

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya,* Jakarta: Kompas, 2008

Prasetijo Rijardi & Sri Priyati, *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila, Al-Maktabah,* Sidoarjo, 2019.

R.Subekti, *Hukum Perjanjian,* Cetakan ke IV, Jakarta : Pembimbing Masa, 2013

Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan,* Bandung: Binacipta, 2022.

R. Soepomo, Pengantar Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita, 2015.

Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata**,** Bandung: Mandar Maju, 2004.

R. Tresna**,** Komentar HIR, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022

Siswanto Sunarso. 2012. *Victimologi dalam Sistem Peradilan Pidana*. Jakarta Timur. Sinar Grafika.

Subekti, *Aneka Perjanjian,* Citra Aditya Bakti, Bandung,2020.

_____*Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2019

_____*Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 2019

Sudarsono. *Kamus Hukum.* Jakarta: Rineka Cipta, 2007.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2020

_____ *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2006

Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 2012.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur Pustaka, 2012

Yahya Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika 2015.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

C. JURNAL

Asshiddiqie, *"Mahkamah Konstitusi sebagai Penjaga Konstitusi,"* Indonesian Constitutional Review Journal, Vol. 2 No. 2, 2015.

Bayu Dwi Anggono, "*Pembatasan Kekuasaan Kehakiman dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia,"* Jurnal IUS QUIA IUSTUM, Vol. 24, No. 4 2017

D. Marbun, *"Analisis Kebijakan Hakim terhadap Kasus Wanprestasi dalam Perspektif Teori Perikatan,"* Jurnal Hukum Aktual, Vol. 14 No. 1, 2022.

Ni'matul Huda, "*Perkembangan Kekuasaan Kehakiman Pasca Amandemen UUD 1945,"* Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 40 2010.

M. Syukri Akub, "*Mahkamah Konstitusi dan Perlindungan Konstitusional dalam Negara Hukum,"* Jurnal Konstitusi Vol. 12 2015.

Mimin Mintarsih, *"Peran Mahkamah Agung dalam Pembaruan Peradilan Berbasis Teknologi Informasi,"* Jurnal Hukum Prioris Vol. 9 No. 2, 2019

Marzuki, *"Struktur Peradilan di Indonesia dan Tantangan Independensi Hakim,"* Jurnal Ius Quia Iustum, Vol. 20 No. 3, 2013

R. Fajar & Y. Wicaksono, *"Kejelasan Posita dan Petitum sebagai Syarat Sahnya Gugatan Perdata,"* Jurnal RechtsVinding, Vol. 9 No. 1, 2020.

R. Santoso, *"Efektivitas Gugatan dalam Penyelesaian Sengketa Perdata,"* Jurnal Hukum Aktual, Vol. 12 No. 2, 2022.

Rohim, "*Peran PERMA dalam Pembaruan Sistem Peradilan,"* RechtsVinding Journal, Vol. 7 No. 1, 2018.

Susi Dwi Harijanti, *"Independensi Kekuasaan Kehakiman dalam Perspektif Negara Hukum,"* Jurnal Konstitusi, Vol. 9, No. 3 2012

D. INTERNET

https://pn-telukkuantan.go.id/

https://kamushukum.web.id/arti-kata/tinjauan-yuridis/

https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/902/5/128400132_file 5. pdf_hal20

https://www.guruprajab.com/perbuatan/

https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/

https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/