

PRANATA HUKUM

JURNAL ILMU HUKUM

SYUKRI HIDAYATULLAH	Kewenangan Negara Dan Kewajiban Subyek Hukum Perdata Dalam Hubungannya Dengan Hukum Pajak	1-8
ZAINAB OMPU JAINAH	Analisis Pertimbangan Hukum Pengadilan Militer Terhadap Anggota Militer Yang Menyalahgunakan Narkotika Dan Psikotropika (Studi Putusan Pm Nomor: Put/17-k/pm 1-04/ad/i/2014)	9-18
RECCAAYU HAPSARI	Pertanggungjawaban Negara Terhadap Pengingkaran Keadilan Dalam Arbitrase Internasional	19-27
NOVIASIH MUHARAM	Kewenangan Badan Pengelola Keuangan Daerah Dalam Pengendalian Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (Studi Pada Pemerintah Daerah Tulang Bawang)	28-43
TAMI RUSLI	Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (studi Putusan Nomor: 127/pdt.g/2014/Pn.tk)	44-53
S. ENDANG PRASETYAWATI	Fungsi Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perbankan	54-60
MEITA DJOHAN OE	Hak Asuh Anak Akibat Perceraian (Studi Perkara Nomor 0679/Pdt.G/2014/PA TnK)	61-68
AGUS ISKANDAR	Upaya Hukum Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi di Kecamatan Tanjungkarang Pusat).	69-78

**Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Program Pascasarjana, Universitas Bandar Lampung
Volume 11 Nomor 1 Januari 2016
ISSN 1907-560X**

ISSN 1907-560X

PRANATA HUKUM

Jurnal Ilmu Hukum
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Program Pascasarjana
Universitas Bandar Lampung

Terbit pertama kali, Juli 2006
Terbit Dua Kali Setahun, setiap Januari dan Juli

PENANGGUNGJAWAB
Rektor Universitas Bandar Lampung

KETUA PENYUNTING
Bambang Hartono, S.H., M.Hum.

WAKIL KETUA PENYUNTING
Lintje Anna Marpaung, S.H., M.H.

PENYUNTING PELAKSANA
Tami Rusli, S.H., M.Hum.
Erlina B., S.H., M.H.
Benny Karya Simantar, S.H., M.H.
Rifandi Ritonga, S.H., M.H.
Recca Ayu Hapsari, S.H., M.H.
Melisa Safitri, S.H., M.H.

PENYUNTING AHLI (MITRABESTARI)
Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata, S.H., M.H. (Universitas Lampung)
Dr. I.G.K.R Handayani, S.H., M.H. (Universitas Sebelas Maret)
Dr. Erina Pane, S.H., M.H. (IAIN Radin Intan, Lampung)
Dr. Nurhadiantomo, S.H., M.Hum. (Universitas Muhammadiyah Surakarta)

Alamat:

Kampus B Universitas Bandar Lampung
Jl. Zainal Abidin Pagar Alam No. 89 Gedongmeneng, Bandar Lampung
Telp: 0721-789825 Fax: 0721-770261
Email: pranata.hukum@yahoo.com dan tanto_tatanegara@yahoo.com

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi, dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktisi, lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan, dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini. Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

**ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014/ PN.TK)**

TAMI RUSLI

Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA Pagar Alam No 26 Labuhan Ratu Bandar Lampung

ABSTRACT

The legal act of buying and selling is one of the legal issues in the land sector. The sellers must submit property rights of the goods to the buyer. The research problem is a basic consideration of the judge ruled on a lawsuit breach of contract by land of buying and selling in Decision No. 127 / Pdt.G / 2014 / PN.TK. Normatif juridical approach and empirical. Collecting data with literature studies and field studies, qualitative data analysis. The research result shows that the basic considerations in deciding the lawsuit breach of contract judges buying and selling land is optimal and meets the principles of justice where the defendant has fulfilled all obligations within the agreed payment. The breach of contract by the Plaintiff is not reasonable because land sales conducted in 2008 was melting giro The new conducted in 2010, and a description of the refusal of Bank BRI KC Telok Betong caused receiver EFD Debit is not accompanied by an acceptance of physical Debit certificate / Debit certificate is lost, not because there are no funds (empty). Suggestions submitted in a civil action must include proof of the original letter.

Keywords: Lawsuit, Breach of contract, Purchase

I. PENDAHULUAN

Salah satu persoalan hukum di bidang pertanahan yang ada di Kota Bandar Lampung adalah perbuatan hukum jual beli yang kerap kali dilakukan oleh masyarakat untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual-beli adalah selesai pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual-beli demikian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut :

“Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli menurut hukum perdata, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia

sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga.

Sifat konsensual jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Selain dari sifat konsensual, jual beli juga mempunyai sifat obligator, yang artinya bahwa jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat obligator ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Berdasarkan kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli yang menganut hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya *levering* (penyerahan) dari penjual kepada pembeli.

Penjual harus menyerahkan kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis. Dengan melihat macam-macamnya barang ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie", Pasal 613).

Setelah berlakunya UUPA, semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta otentiknya misalnya perbuatan hukum jual beli. Dalam kenyataannya di masyarakat banyak jual beli dengan objek tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, dikarenakan syarat-syarat materiil dan syarat objektif untuk dilakukannya jual beli tanah belum terpenuhi sehingga jual beli untuk sementara dilakukan di hadapan Notaris.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam kategori sebagai berikut:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada

pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Berangkat dari uraian di atas, ada satu sengketa tanah yang terjadi di Kota Bandar Lampung yang diperiksa dan diadili pada tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang, dan terhadap sengketa tanah ini Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah menjatuhkan putusan Nomor 127/Pdt.G/2014/PN.TK, dalam putusan tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut telah membatalkan gugatan penggugat dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk mengetahui lebih mendalam mengenai pertimbangan hakim menjatuhkan putusan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014/PN.TK?

II. PEMBAHASAN

Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan kontrak yang sangat populer dan sangat banyak digunakan orang, baik jual beli yang besar-besar sampai dengan jual beli yang kecil-kecil. Jual beli dalam bahasa Inggris disebut dengan "*sale and purchase*" atau dalam bahasa Belanda disebut dengan "*koop en verkoop*". (Siswanto Sutojo, 2001: hlm 16)

Jual beli adalah suatu kontrak dimana 1 (satu) pihak yakni yang disebut dengan pihak penjual, mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya yang disebut dengan pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga dari benda tersebut seharga yang telah disepakati bersama. (Siswanto Sutojo, 2001: hlm 25)

Pada setiap jual beli sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak penjual yang berkewajiban menyerahkan barang objek jual beli dan pihak pembeli yang berkewajiban membayar harga pembelian. Dalam hubungan dengan kewajiban pihak penjual, dalam suatu

kontrak jual beli, di samping kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang kepada pihak penjual tersebut oleh hukum juga dibebankan kewajiban untuk "menanggung", maksudnya adalah bahwa pihak penjual demi hukum mempunyai kewajiban untuk menjamin dua hal sebagai berikut :

1. Menanggung/menjamin bahwa penguasaan benda adalah aman dan tenteram, maksudnya aman dari klaim pihak ketiga atas benda tersebut.
2. Menanggung/menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi. (Siswanto Sutojo, 2001: hlm 18)

Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat.

Suatu jenis perjanjian jual beli barang dibuat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Perjanjian tersebut akan meliputi subjek dan objek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian serta upaya hukum yang tersedia bagi para pihak apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan bentuk dan isi jenis perjanjian yang mereka buat. Akan tetapi kebebasan yang mereka buat menjadi berbeda bila dilakukan dalam lingkungan yang lebih luas yang melibatkan para pihak dari negara-negara yang memiliki sistem hukum yang berbeda.

Berdasarkan uraian di atas dapat dianalisis bahwa jual beli merupakan proses untuk memperoleh kesepakatan terhadap

harga suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Apabila pihak pembeli menyatakan menerima harga barang dan penjual menyepakati harga tersebut maka telah terjadi suatu kegiatan jual beli.

Pengertian Tanah

Tanah merupakan dataran yang berada diatas permukaan bumi yang dapat digunakan untuk melangsungkan kehidupan manusia. Tanah sangat berharga dimana jumlahnya tidak dapat bertambah ataupun berkurang oleh karena itu sangat berharga bagi kehidupan manusia untuk dapat bertahan hidup. Tanah yang jumlahnya tidak dapat bertambah maupun berkurang harus adanya penertiban kepemilikan tanah yang diatur oleh setiap negara. Di Indonesia pengaturan mengenai tanah telah dimuat dalam Konstitusi yaitu didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi : “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dalam hal perwujudan daripada isi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria memuat semua peraturan yang mengatur tentang tanah sehingga peruntukan kepemilikan tanah dapat sesuai sebagaimana mestinya guna terwujudnya masyarakat yang sejahtera.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa tanah merupakan dataran yang berada diatas permukaan bumi dimana peruntukannya harus tepat untuk kelangsungan serta kemakmuran kehidupan manusia sehingga diatur oleh Negara sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia tahun 1945 yang berbunyi : “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Wanprestasi Dalam Perjanjian

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian.

Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah. (Tami Rusli, 2012: hlm, 30).

Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, wanprestasi adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wan prestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada empat keadaan wujud wanprestasi yaitu :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali,
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru,
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh

dilakukan. (Abdul Kadir Muhammad, 2000: hlm 177.).

Dalam perjanjian apabila pihak debitur melakukan salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi, maka untuk pelaksanaan hukumnya Undang-undang menghendaki kreditur untuk memberikan pernyataan lalai kepada pihak debitur.

Dengan demikian, wanprestasi oleh pihak debitur yang berhutang itu pokoknya harus secara formal dinyatakan telah lalai lebih dahulu, yaitu dengan memperingatkan yang berhutang atau debitur bahwa kreditur atau pihak yang menghendaki pembayaran seketika atau jangka waktu pendek yang telah ditentukan. Singkatnya, hutang itu harus ditagih dan yang lalai harus ditegur dengan peringatan atau *sommatie*.

Cara pemberian teguran terhadap debitur yang lalai tersebut telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau dengan akta sejenis. Yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal tersebut adalah peringatan resmi dari juru sita pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa (bukan resmi), surat maupun telegram yang tujuannya sama yakni untuk memberi peringatan-peringatan kepada debitur untuk memenuhi prestasi dalam waktu seketika atau dalam tempo tertentu, sedangkan menurut Ramelan Subekti akta sejenis lazim ditafsirkan sebagai suatu peringatan atau teguran yang boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas yang menyatakan desakan kreditur kepada debitur agar memenuhi prestasinya seketika atau dalam waktu tertentu.

Menurut Abdulkadir Muhammad, akibat hukum wanprestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian yaitu sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil dari suatu peristiwa hukum yang mengadakan perjanjian kerjasama dan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi :

- a. Mengganti kerugian yang diderita kreditur.
- b. Membatalkan atau melaksanakan perjanjian lewat hakim.
- c. Risiko beralih sejak terjadi wanprestasi.
- d. Membayar ongkos perkara jika diperkarakan di pengadilan.
- e. Memenuhi janji jika masih dapat dilaksanakan atau membatalkan perjanjian disertai ganti rugi. (Abdul Kadir Muhammad, 2000: hlm 29.).

Kata kerugian berasal dari kata rugi yang berarti tidak untung atau penjualan di bawah pokok. Dalam hal pengangkutan, hal yang dapat dikategorikan sebagai kerugian adalah rusaknya barang yang diangkut baik sebagian maupun seluruhnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kerugian adalah derita yang ditanggung seseorang, dalam hal ini yang menderita kerugian adalah pengirim akibat adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengangkut.

Seseorang yang lalai yang melaksanakan kewajibannya, kemudian diperingatkan maka orang tersebut masih diperbolehkan untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Persoalan ini lazim dinamakan persoalan kemungkinan bagi pihak yang lalai untuk membersihkan dirinya dari kelalaiannya. Kadang-kadang seseorang tidak mudah dikatakan lalai karena dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan suatu prestasi yang telah dijanjikan. Untuk menetapkan orang yang melakukan wanprestasi jika dalam perjanjian

yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian-perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan jika dalam perjanjian tersebut tidak ditetapkan waktu, seseorang dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pelaksanaan prestasi harus lebih dulu ditagih atau diperingatkan. Cara-cara mengingatkan seseorang ialah diberi tagihan sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdt bisa secara lisan atau tulisan.

Pasal 1239 KUHPdt mengatur “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPdt menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. (Abdul Kadir Muhammad, 2000: hlm 39.).

Munir Fuady merincikan kerugian dalam arti luas ke dalam tiga kategori, yaitu :

1. Biaya

Biaya adalah setiap *cost* yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.

2. Kerugian (dalam arti sempit)

Kerugian adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.

3. Bunga

Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. (Munir Fuady, 2007: hlm,138.)

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa suatu perikatan atau perjanjian tidak akan ada artinya kalau prestasi tidak dapat atau tidak mungkin diwujudkan. Untuk mewujudkan prestasi itu perlu ada tanggung jawab. Jika tanggung jawab ini tidak ada, kewajiban prestasi tidak ada arti menurut hukum. Inilah hakekat perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum dalam kehidupan masyarakat.

Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Gugatan Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014/PN.TK)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Petrus Nelson Panjaitan selaku Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang menyatakan bahwa dalam menjatuhkan putusan tentang gugatan wanprestasi jual beli tanah, maka hakim memberikan pertimbangan yaitu dengan melihat bukti-bukti surat untuk menguatkan dalil gugatan dari penggugat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 16 Januari 2008 atas nama Penggugat, diberi tanda P-1.
2. Foto copy surat pernyataan kepemilikan atas nama Penggugat tanggal 16 Januari 2008, diberi tanda P.2.
3. Foto copy Akta Keterangan Hak Waris Nomor02/KHW/12/2003 tanggal 26 Agustus 2008, diberi tanda P.3.
4. Foto copy akta jual beli Nomor 13/PPAT/TBS/2008 tanggal 15 Agustus 2008, diberi tanda P.4.
5. Foto copy bilyet giro Nomor GEN875255 tanggal 10 Mei 2010, diberi tanda P.5.

Foto copy surat-surat bukti tersebut dari Penggugat telah dibubuhi materai cukup, bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 adalah copy dari copy, sedang bukti P-4 telah dicocokkan sesuai dengan salinan dan bukti P-5 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, karenanya dapat diterima sebagai alat pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, dan tidak pula mengirimkan kuasanya, atau mengirimkan jawabannya, sehingga putusan ini dibacakan tanpa hadirnya Para Tergugat (*verstek*). Meskipun Para Tergugat tidak hadir di persidangan, namun Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan gugatan Penggugat apakah gugatan tersebut beralasan hukum dan Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahli waris dari Almarhumah Fauziah alias Tan Seng Nio berdasarkan Akte Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2003 tanggal 24 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ismarina.
2. Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas kira-kira 255 m², yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, yang batas-batasnya adalah :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso.
 - c. Sebelah Barat berbatasan dengan Wiharja Tanata.
 - d. Sebelah Timur berbatasan dengan Helda Wati.
3. Bahwa tanah tersebut dijual kepada Para Tergugat berdasarkan Akta Jual beli

Nomor 13/PPAT/TBS/ 2008 tanggal 15 Agustus 2008.

4. Bahwa Para Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar harga tanah karena bilyet giro yang diberikan kepada Penggugat ternyata tidak bisa dicairkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa foto copy Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 16 Januari 2008, bukti P-2 berupa foto copy surat pernyataan kepemilikan atas nama Penggugat tanggal 16 Januari 2008, dan bukti P-3 berupa foto copy Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2003 tanggal 26 Agustus 2008, dimana bukti surat tersebut Penggugat tidak menunjukkan aslinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara ayat (1) maka “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya” ayat (2) salinan hanya dipercaya, apabila sesuai dengan aslinya”.

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 mengatakan bahwa surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti dan Putusan MA Nomor 112k/Pdt/1996 yang mengatakan bahwa bukti foto copy kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan P-1 sampai dengan P-3 adalah foto copy dan Penggugat tidak menunjukkan aslinya di persidangan, namun selain itu Penggugat mengajukan surat bukti yang ada aslinya/salinannya, yaitu bukti P-4 berupa foto copy akta jual beli Nomor 13/PPAT/TBS/2008 tanggal 15 Agustus

2008 dan bukti P-5 berupa foto copy bilyet giro Nomor GEN875255 tanggal 10 Mei 2010 dan apakah bukti-bukti tersebut saling menguatkan.

Menimbang, bahwa yang didalilkan Penggugat tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah seluas 255 m² dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Wiharja Tanata, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Yos Sudarso, Sebelah barat berbatas dengan Wiharja Tanata, Sebelah Timur berbatas dengan Helda Wati, sebagaimana terurai dalam bukti P-4, sedang tanah dalam bukti P-1 hanya menyebutkan batas-batas yaitu sebelah utara : siring (saluran air), sebelah barat : Kali Kunyit dan CT. Nomor 2V96/1984, sebelah selatan : jalan raya, sebelah timur : tanah marga (bengkel Honda) dan bukti P-2 adalah tanah seluas 14.930 m², sedang bukti P-3 menerangkan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Ny. Fauziah, sehingga menurut Majelis bukti P-1, P-2 dan P-3 dengan bukti P-4 menerangkan hal yang berbeda-beda dan tidak ada kaitannya. Oleh karena itu bukti P-1, P-2 dan P-3 dengan bukti P-4 haruslah dikesampingkan karena tidak ada aslinya, dan tidak didukung dengan alat bukti lain.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dipertimbangkan Majelis adalah bukti P-4 dan bukti P-5 untuk membuktikan dalil Penggugat bahwa harga tanah belum dibayar oleh Para Tergugat karena bilyet giro yang diserahkan kepada Penggugat tidak dapat dicairkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti P-5 berupa foto copy bilyet giro Nomor GEN875255 tanggal 10 Mei 2010 dimana bilyet giro yang nilai nominalnya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan nasabah CV Pondang Jaya, dimana bilyet giro tersebut dicairkan pada tahun 2010 dan ditolak oleh Bank BRI KC

Teluk Betung, dan penolakan tersebut dikarenakan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang.

Menimbang, bahwa apabila bukti P-5 tersebut dihubungkan dengan bukti P-4 berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2008 tanggal 15 Agustus 2008 maka apakah bilyet giro tersebut ada kaitannya dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat, karena jual beli tersebut dilakukan tahun 2008 sedang pencairan bilyet giro baru dilakukan tahun 2010, dan keterangan penolakan dari Bank BRI KC Teluk Betung dikarenakan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang, bukan karena tidak ada dananya (kosong).

Menimbang, bahwa bukti P-4 telah memenuhi syarat-syarat tersebut, sehingga menurut Majelis maka jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi, artinya masing-masing telah memenuhi kewajibannya baik Penggugat selaku Penjual maupun Para Tergugat selaku Pembeli. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 jo Pasal 1243 KUHPerdara.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar harga tanah sehingga seluruh petitum haruslah ditolak. Atas dasar hal tersebut, maka gugatan ditolak seluruhnya maka biaya yang timbul dalam perkara ini sudah selayaknya dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Adnan selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung mengatakan bahwa pengambilan keputusan

sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Apabila dilihat dari Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014 /PN.TK, maka pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tentang jual beli tanah sudahlah tepat, hal ini didasarkan pada syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli antara lain adalah sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
3. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri.
4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

III. PENUTUP

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014/PN.TK antara lain bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan.

Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi jual beli tanah sudah optimal dan memenuhi asas keadilan. Hal ini terlihat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama dikaitkan dengan Akta Jual Beli bahwa Para Tergugat telah memenuhi semua kewajiban dalam pembayaran yang telah disepakati. Wanprestasi (ingkar janji) yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan karena jual beli tanah dilakukan tahun 2008 sedang pencairan bilyet giro baru dilakukan tahun 2010, dan keterangan penolakan dari Bank BRI KC Teluk Betung disebabkan Penerima DKE Debet tidak disertai dengan penerimaan fisik Warkat Debet/Warkat Debet hilang, bukan karena tidak ada dananya (kosong). Saran sebaiknya pihak Penggugat dalam gugatan perdata harus menyertakan bukti surat yang benar-benar akurat dan berasal dari bukti surat yang asli, bukan fotocopy dari copy yang sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Ke II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

-----, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandangan Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Bandung, 1998.

Siswanto Sutojo, *Membiayai Perdagangan Ekspor Impor: International Trade Financing. Seri Manajemen No. 3*, PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2001.

Tami Rusli, *Hukum Perjanjian Yang Berkembang di Indonesia*, CV. Utama Anugrah Raharja, Bandar Lampung, 2012.

B. UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN LAINNYA

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).

Herziene Inlandsche Reglement (HIR).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. SUMBER LAINNYA

Esther Dwi Mangkirah, *<http://solusi.hukum.com>*.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2002.

PEDOMAN PENULISAN JURNAL PRANATA HUKUM

1. Naskah bersifat orisinal, baik berupa hasil riset atau tinjauan atas suatu permasalahan hukum yang berkembang di masyarakat (artikel lepas), dimungkinkan juga tulisan lain yang dipandang memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Penulisan terdiri atas beberapa bab.
Penulisan Hasil penelitian terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Tujuan dan Manfaat, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis, BAB V Penutup (Kesimpulan dan Saran).
Penulisan artikel lepas terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Pembahasan (Kerangka Teori dan Analisis), Bab III Penutup (Kesimpulan dan Saran).
3. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris yang memenuhi kaidah bahasa yang baik dan benar. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia disertai abstrak dalam bahasa Inggris (200 kata) dan kata kunci, ketentuan ini berlaku sebaliknya.
4. Setiap kutipan harus menyebutkan sumbernya, dan ditulis pada akhir kutipan dengan memberi tanda kurung (*bodynote*). Sumber kutipan harus memuat nama pengarang, tahun penerbitan, dan halaman. Contoh: Satu penulis (Bagir Manan, 1994: 20), Dua penulis (Jimly Asshidiqqie dan M.Ali Syafa'at, 2005:11), Tiga atau lebih penulis menggunakan ketentuan et.al (dkk). Untuk artikel dari internet dengan susunan: nama penulis, judul tulisan digaris bawah, alamat website, waktu doanload/ unduh.
5. Naskah harus disertai dengan daftar pustaka atau referensi, terutama yang digunakan sebagai bahan acuan langsung. Daftar pustaka atau referensi bersifat alfabetis dengan format: nama pengarang, judul buku, nama penerbit, kota terbit, dan tahun penerbitan. Contoh: Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.
6. Panjang tulisan antara 20-25 halaman, fontasi times new roman dengan 1,5 spasi. Dalam hal-hal tertentu berlaku pengecualian panjang tulisan. Naskah dikirim dalam bentuk print out dan file pada CD, dapat juga dikirim melalui email.
7. Naskah disertai biodata singkat penulis, alamat lengkap dan lembaga tempat berafiliasi saat ini, dan hal lain yang dianggap penting.

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktis lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini.

Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

Alamat Redaksi

PRANATA HUKUM

Kampus B Universitas Bandar Lampung

Jl.zainal Abidin Pagar Alam No.86 Gedongmeneng
Bandar Lampung

Telp: 0721-789825 Fax : 0721-770261

Email: pranatahukum@yahoo.com dan
tami_rusli@yahoo.co.id

ISSN 1907-560X