

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang berlandaskan dan menjunjung tinggi supremasi hukum, sehingga menegaskan posisinya sebagai negara hukum. Oleh karena itu, seluruh aktivitas masyarakat yang berada di wilayah Indonesia harus tunduk dan disesuaikan dengan norma-norma hukum yang berlaku, baik dalam aspek hukum, budaya, ekonomi, maupun sosial. Norma-norma hukum tersebut dibentuk untuk mengatur perilaku serta tindakan lahiriah manusia, yang pada akhirnya melahirkan hubungan hukum atau perbuatan hukum antara individu yang satu dengan individu lainnya.

Terjadinya hubungan hukum membuat adanya akibat-akibat hukum tertentu. Salah satu diantaranya dapat berupa hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan tertentu antar subjek hukum dengan didasari oleh hubungan itu sendiri. Hubungan hukum yang terjadi antar subjek hukum salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian atau perikatan. Perjanjian itu sendiri adalah suatu kejadian dimana seseorang berjanji terhadap orang lain atau dua orang saling berjanji bersama-sama untuk melaksanakan suatu hal.¹

Dengan demikian, perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan yang lahir dari kehendak para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, yakni berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik. Oleh karena itu, setiap perjanjian pada dasarnya mengandung unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang diperjanjikan, serta tujuan yang hendak dicapai bersama.

¹ Ferry Susanto Limbong, "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang Undang Pokok Agraria", *Jurnal Universitas Dharmawangsa*, Vol.17, No.2, April 2023, hlm.944

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata Jual beli adalah *suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*. Dalam perjanjian jual beli, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPdata mencakup sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian memiliki beragam bentuk dan jenis. Salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah.

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia, terdapat beragam cara yang dapat digunakan seseorang untuk memperoleh hak atas tanah, Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria dan hukum tanah.²

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Indonesia tidak jarang menimbulkan berbagai persoalan hukum, yang umumnya dipicu oleh kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Pada dasarnya, wanprestasi terjadi karena prestasi yang diperjanjikan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, baik karena tidak dilaksanakan sama sekali, terlambat dilaksanakan, maupun dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam Kitab

² Arief rahman, Wiwiek Wahyuningsih, Shinta Andriyani, Diman Ade Mulada, "Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol.4, No.2, 2023, hlm, 524

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ketentuan mengenai wanprestasi dapat ditemukan dalam beberapa pasal. Pasal 1238 mengatur bahwa debitur dianggap lalai setelah diberikan peringatan (somasi) atau berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1243 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila pihak yang melakukan wanprestasi tetap tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, Pasal 1246 KUHPerdata menjelaskan bahwa ganti rugi meliputi biaya, kerugian, dan bunga, sedangkan Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, serta ganti rugi. Oleh karena itu, wanprestasi tidak hanya mengakibatkan tidak terpenuhinya hak salah satu pihak, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat diselesaikan melalui mekanisme yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Wanprestasi yang terdiri dari berbagai unsur unsur antara lain adanya perjanjian yang sah sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdata, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan³

Penyelesaian wanprestasi tersebut dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah atau mediasi, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan, yang dapat berujung pada putusan yang berfariasi anatara lain dikabulkan seluruhnya, dikabulkan sebagian, atau bahkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Perbedaan hasil putusan tersebut sangat dipengaruhi oleh terpenuhinya

³ Anastasia Resa Andriani, "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Penjual Yang Menghilang Sebelum Proses Balik Nama", *Jurnal Humaniora dan Sosial Sains*, Vol.2, No.1, 2025

unsur-unsur wanprestasi, keabsahan perjanjian, kecukupan alat bukti yang diajukan para pihak, serta pertimbangan hukum hakim dalam menilai fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “***Deskripsi Putusan Hakim Tentang Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah***”

Tabel 1.Putusan Pengadilan

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Pokok Perkara	Petitum	Amar Putusan	Ket
1.	Nomor 61/Pdt.G/2 024/PN Kpg	Daud Ga Tima	Nikolas Nawa	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	Primair: 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang; 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut; 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp715.000.000,00 tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang terdiri dari:	Mengadili : 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang; 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut; 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian dipihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat	Sudah Incracht

[illegible]

2.	Nomor 296/Pdt.G/ 2022/PN Kpg	1) Antonetta Susanna Bakker (Penggugat I) 2) Kornelis Frids Lerrick (Penggugat II)	1) Yerri Maxi Hermanoes (Tergugat) 2) Kepala Kantor Pertahanan Kota Kupang (Turut Tergugat)	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	timbul dalam perkara ini; 1) Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yaitu tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001.Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan kepada Penggugat II untuk menjadi hak miliknya adalah Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat) 3) Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan tergugat yang mensertifikat atas namanya sendiri da tidak mau merubah namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143 yang dilakukan turut tergugat,	Mengadili : Dalam Konvensi: Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi Dalam Pokok Perkara: 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan hukum Perjanjian antara Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan Penggugat I kepada Penggugat II untuk menjadi hak milik Penggugat II adalah Perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat) 3) Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang mensertifikat tanah yang terletak di RT.003/RW.001,	Sudah Incracht
----	---------------------------------------	--	---	---	---	---	-------------------

					didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. 5) Menyatakan menghukum tergugat untuk mengurus perubahan namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143. 6) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.	Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi Penggugat II pada sertifikat Nomor 143/Bakunase II/2015 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 yang dilakukan Turut Tergugat, oleh karena didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. 5) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang, dengan mengurus perubahan nama pada	
--	--	--	--	--	--	---	--

					sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 dari Tergugat kepada Penggugat II. Dalam Rekonsvensi: Menolak Gugatan Rekonsvensi Penggugat Rekonsvensi; Dalam Konvensi dan Rekonsvensi: Menghukum Tergugat Konvensi/penggugat Rekonsvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.345.000,00	Sudah Incrach
3.	Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg	Ivonne L.I. Pellokila	Zulkarnain Ibrahim, S.H	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	1) Menerima dan mengembalikan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat dan suami Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari Surahanto (alm). 3) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004,	1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir; 2) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek; 3) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari suami Penggugat Alm Surahanto; 4) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan

					Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m2 berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum. 5) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah	Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m2 berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum; 5) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)	
--	--	--	--	--	--	--	--

					melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut sebelum pindah ke daerah lain. 6) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah dan rumah sampai sekarang. 7) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas	adalah sah menurut hukum; 6) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai pihak penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut; 7) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan suami Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah SHM Nomor.1895 Tahun 1994,	
--	--	--	--	--	---	--	--

					bidang tanah dan rumah tersebut. 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993. 9) Menyatakan menurut hukum bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn. 10) Memerintahkan kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang agar memproses balik	Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993; 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut karena tidak diketahui lagi keberadaannya agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas bidang tanah dan rumah tersebut; 9) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, SH., sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto, SH,M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh	
--	--	--	--	--	---	---	--

					nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik Asal yakni Zulkarnain Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat Surahanto (alm) dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai Pihak Pemilik Tanah Asal. 11) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993; 10) Menyatakan menurut hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto, SH,M.Kn.; 11) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris sah dari (Alm) Surahanto dapat mengajukan proses balik nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik asal yakni Zulkarnain
--	--	--	--	--	---	--

						Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat (Alm) Surahanto dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai pihak pemilik Tanah asal kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang; 12) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 845.000,00	
4.	Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg	Samuel Kristianto Luan	Natalia Tamalo Tjung	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	Dalam provosi 1) Mengabulkan gugatan Provisi dari Penggugat; 2) Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan/Consevoir Beslag yang diletakkan oleh Pengadilan terhadap tanah seluas 5.115 M2, Sertifikat Nomor : 7/Kel.Namosain tahun 1983 atas nama Natalia Tamalo Tjung/Tergugat yang terletak di Jalan M.M Praja, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak,	Mengadili : Dalam Konvensi : Dalam Provisi : ➤ Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Kovensi /Tergugat Rekonsvensi; Dalam Eksepsi : ➤ Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvensi; Dalam Pokok Perkara : 1) Mengabulkan gugatan Penggugat	Sudah Incracht

					Kota Kupang, yang kini berada dalam penguasaan Penggugat tersebut; Dalam Pokok Perkara 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat bersama Tergugat dan Saudara Tergugat yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum; 3) Menyatakan bahwa Jual-Beli Tanah Sertifikat Nomor : 27/Kel. Namosain antara Penggugat dan Tergugat sesuai Akta Jual-Beli tanggal 17 Juli 2012 adalah Batal Demi Hukum atau harus dibatalkan; 4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah	Kovenssi/Tergugat Rekonsensi untuk sebagian; 2) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat Kovenssi/Tergugat Rekonsensi bersama Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi dan Saudara Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah mempunyai kekuatan hukum; 3) Menyatakan jual beli tanah Sertifikat Nomor :27 / Kel . Namosain tahun 1983 antara Penggugat Kovenssi/ Tergugat Rekonsensi/ bersama Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi tidak
--	--	--	--	--	--	--

				merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji yang sangat merugikan Penggugat; 5) Menghukum Tergugat untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil; 6) Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa bunga sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari besarnya uang Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000(satu miliar rupiah), dihitung sejak Tergugat melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/<i>In Kracht Van Gewysde</i>; 7) Menghukum juga Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini dihitung sejak perkara ini	berkekuatan hukum; 4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji Kovensi/Tergugat Rekonsensi; 5) Menghukum Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonsensi secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil; 6) Menghukum pula Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Kovensi/
--	--	--	--	--	--

					mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini; 8) Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/dijalankan secara serta-merta/Uitvoerbaar bij voorraad, meskipun Tergugat Panjat Verzet, Banding ataupun kasasi; 9) Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;	Tergugat Rekonvensi berupa bunga sebesar 3 % (tiga prosen) perbulan dari besarnya uang Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), terhitung sejak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/<i>In Kracht Van Gewysde</i>; 7) Menolak gugatan Penggugat Knovensi/ Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;	Sudah Incracht
5.	Nomor 53/Pdt.G/2 020/PN Kpg	Marthen Kock,	Luther	Teddy Tanoni	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	1) Menerima dan mengembalikan gugatan Penggugat seluruhnya; 2) Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan dalam perkara ini; 3) Menyatakan menurut Hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor : Mengadili : Dalam Konvensi : ➤ Mengabulkan Eksepsi Tergugat ; Dalam Pokok Perkara : ➤ Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak	

					141 tanggal 22 Juli 2015 dihadapan JEFRI JONATHAN NDUN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, adalah sah dan berharga; 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji; 5) Menyatakan hukum bahwa akibat wanprestasi/ingkar janji dari Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateril; 6) Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor: 141 tanggal 22 Juli 2015 dibatalkan dengan segala akibat hukumnya; 7) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi; 8) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ; Dalam Rekonvensi : ➤ Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) Dalam Konvensi dan Rekonvensi : ➤ Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp466.000,00 (empat ratus enam puluh enam ribu Rupiah) ;	
--	--	--	--	--	--	---	--

Sumber Direktori Mahkamah Agung

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan data putusan yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah Mengapa dalam putusan Hakim tentang Wanprestasi dalam jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, ada yang dikabulkan sebagian, dan ada juga yang gugatannya tidak dapat diterima?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan Hakim tentang Wanprestasi dalam jual beli tanah, sehingga menghasilkan putusan yang berbeda, yaitu gugatan dikabulkan seluruhnya, dikabulkan sebagian, maupun dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Kegunaan

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian ilmu hukum serta menjadi bahan referensi ilmiah yang bermanfaat untuk menambah wawasan dan pemahaman bagi kalangan akademisi maupun pihak-pihak yang mempelajari bidang hukum.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai sumber informasi dan bahan rujukan bagi masyarakat maupun pihak-pihak yang memerlukan kajian mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah pengetahuan pembaca, khususnya dalam bidang hukum perdata, serta menjadi salah satu

persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana.

D. Keaslian Penelitian

1. Nama : Kurniawan Sujano Angsara
Nim : 16310228
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tetang Penjatuhan Putusan Hakim
Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa putusan Hakim dalam dalam gugatan
Perjanjian jual beli ada gugatan yang
ditolak,dikabulkan dan tidak dapat diterima?
2. Nama : Marten Deke
Nim : 18310085
Falkutas : Hukum
Judul : Analisis Yuridis Putusan Hakim Dalam
Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli
Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa pengadilan Negeri dan pengadilan tinggi
mengabulkan gugatan penggugat asal dan menolak
gugatan pengugat intervensi sedangkan Mahkamah
Agung menyatakan gugatan penggugat asal dan
penggugat intervensi tidak dapat diterima?
3. Nama : Yusup Haryanto Mopia
Nim : 1831239
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa
Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri dan
Peninjauan kembali menolak gugatan konvensi
dan mengabulkan gugatan rekovensensi?
2. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri Tinggi dan
Mahkamah Agung mengabulkan gugatan

konvensi dan menolak gugatan rekovenssi?

4. Nama : Anisa Eviana Seran
Nim : 19310180
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan tidak dapat diterima?
2. Mengapa Hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan gugatan kabulkan dalam tingkat kasasi?
5. Nama : Roy Meskter Temaluru
Falkutas : Hukum
Judul : Praktek Jual Beli Tanah yang bersertifikat dikabupaten kupang
Rumusan Masalah : Faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga masyarakat baik jual maupun pembeli melakukan transaksi maupun pembeli tanah yang belum yang belum bersertifikat?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti dalam penelitian ini adalah bersifat Deskripsi, yaitu metode dalam meneliti status sekeompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.⁴

⁴ Mariana Kristiyanti,2023,*Metode Penelitian*,Semarang:Cv.Pustaka Stimart Amni Semarang,hlm.3

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif, penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang konkret. penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang dapat memberikan refleksi dan penilaian terhadap keputusan hukum yang telah dibuat terhadap kasus-kasus hukum yang pernah terjadi, atau akan terjadi. keputusan hukum tidak semata-mata hanya didasarkan pada pertimbangan normatif hukum, melainkan memperhitungkan faktor-faktor non-hukum.⁵

3. Variabel Penelitian

a. Variabel Bebas

Dalam penelitian yang bersifat deskriptif, variabel bebas merupakan aspek yang menjadi fokus untuk dideskripsikan. Adapun variabel bebas dalam penelitian ini adalah pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam perkara wanprestasi beli tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian.

b. Variabel Terikat

Variabel terikat dalam penelitian ini adalah amar putusan hakim mengenai penyelesaian perkara wanprestasi dalam jual beli tanah. Amar putusan tersebut dideskripsikan berdasarkan hasil analisis terhadap pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutus perkara.

4. Sumber Data

Dalam Penelitian pada umumnya di bedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan-bahan

⁵ Ika Atikah, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Sukabumi: Cv. Haura Utama, hlm. 54-55

pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder. Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup hal-hal di bawah ini:⁶

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti, pembukaan UUD 1945, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-undangan, Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, Yurisprudensi, Traktat.⁷

Bahan hukum primer yang menjadi sumber data bagi peneliti adalah sebagai berikut :

1) Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Yurisprudensi

- a) Nomor 61/Pdt. G/2024/PN Kpg
- b) Nomor 296/Pdt. G/2022/PN Kpg
- c) Nomor 159/ Pdt. G/2021/PN Kpg
- d) Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg
- e) Nomor 53/Pdt. G/2020/PN Kpg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.⁸

⁶ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2022, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 12

⁷ *Ibid*, hlm. 12-13

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier,yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus,ensiklopedia,indeks kumulatif, dan seterusnya.⁹

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum.¹⁰

6. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan *interpretasi* (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Sifat analisis penelitian normatif adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti.¹¹

⁸ *Ibid*,hlm.13

⁹ *Ibid*,hlm,13

¹⁰ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, NTB: Mataram University Press,hlm.65

¹¹ *Ibid*,hlm.71