ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN DALAM PUTUSAN NOMOR 80/PDT.G/2016/PN.PTK TERHADAP SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

OLEH :

SEPTIAN CIPTO NUGROHO
NIM. A1012141164

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2022

ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN DALAM PUTUSAN NOMOR 80/PDT.G/2016/PN.PTK TERHADAP SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

OLEH :

SEPTIAN CIPTO NUGROHO
NIM. A1012141164

Diajukan Sebagai SalahSatu Syarat Untuk
Memempuh Ujian Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2022

ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN DALAM PUTUSAN NOMOR 80/PDT.G/2016/PN.PTK TERHADAP SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH

Tanggung Jawab Yuridis Materiil Pada :

SEPTIAN CIPTO NUGROHO
NIM. A10141164

Disetujui Oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
CHANDRA MAHARANI, SH.MH	**LOLITA, SH.MH**
NIP. 196909301996032001	**NIP. 197206052009122001**

Mengetahui
Dekan

Dr. Hj. SRI ISMAWATI, SH. M.Hum
NIP. 196610291992022001

TANGGAL LULUS : 30 DESEMBER 2022

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama	Gol	Tanda Tangan
Ketua	Chandra Maharani, SH.MH NIP. 196909301996032001	Penata Tk I III/d	
Sekretaris	Lolita, SH.MH NIP. 197206052009122001	Penata Muda Tk I III/b	
Penguji I	Sugeng Susila, SH.MH NIP. 195911051986021001	Pembina Tk I IV/b	
Penguji II	Agus, SH.MH NIP. 196008211987031001	Penata Tk I III/d	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura Pontianak

Nomor : **2036 /UN22.1/TD.06/2022**

Tanggal : **23 DESEMBER 2022**

.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat-Nya serta upaya yang penulis lakukan akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan pada waktunya. Tidak lupa salawat dan salam penulis serukan teruntuk Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga agar senantiasa bersama Ridho Allah SWT.

Sesungguhnya pada tempatnya jika penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tak terhingga kepada segenap pihak yang baik langsung maupun tidak langsung telah turut berjasa dalam penyelesaian Skripsi ini, yakni :

1. Prof. Dr, H. Garuda Wiko, SH.MSi, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak
2. Ibu Hj. Sri Ismawati, SH. M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak H. Alhadiansyah, SH.MHum, selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Untan
4. Ibu Hj Erni Djun'astuti, SH.MH, selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Untan
5. Ibu Chandra Maharani, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini
6. Ibu Lolita, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak Sugeng Susila, SH.MH, selaku Dosen Penguji I dalam penulisan skripsi ini.

8. Bapak Agus, SH.MH, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Untan juga selaku Dosen Penguji II dalam penulisan skripsi ini serta sekaligus Dosen Pembimbing Akademin selama penulis menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
10. Seluruh Karyawan/Karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
11. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati, bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu,tenaga, dana, dan sumber lainnya. Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya semoga apa yang kita kerjakan selalu di Ridhoi Allah SWT, Amin

Amin Ya Rabb al-Alamin

Pontianak, Desember 2022

Peneliti

Septian Cipto Nugroho
NIM. A1012141164

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat hendaknya dilakukan dengan itikad baik sehingga tidak menimbulkan sengketa yang mengakibatkan diselesaikannya persolah tersebut di pengadilan yang tentu saja membawa konsekuensi hukum dijalankannya peradilan dihadapan majelis hakim untuk mendapatkan keadilan bagi para pihak yang merasa dirugikan.

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah "Apakah Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Perdata Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK Sudah Sesuai Dengan Teori Tujuan Hukum ?". Tujuan Untuk menganalisis pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK terhadap sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah**.** Untuk menganalisis akibat hukum putusan pengadilan dalam Perkara Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK berkaitan sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah bagi para pihak. Metode yang peneliti gunakan yaitu metode penelitian Hukum Normatif didukung dengan pendekatan kasus *(Case Approach)*. Data diperoleh dari penelitian kepustakaan. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus suatu putusan haruslah ideal atau sesuai dengan asas keadilan, asas kepastian hukum, dan asas kemanfaatan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bahwa gugatan perdata yang telah diajukan oleh penggugat dikabulkan Sebagian oleh Majelis Hakim dalam putusan tersebut dengan menerapkan asas-asas dalam peradilan perdata serta memberikan pencapaian dalam tujuan hukum antara lain kepastian hukum, kemanfaatan serta keadilan bagi para pihak yang telah dirugikan dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah. Bahwa akibat hukum atas putusan pengadilan Nomor 80/PDT.G/2016/PN.PTK membawa konsekuansi atau akibat hukum bagi pihak tergugat untuk melaksanakan segala putusan dengan itikad baik yaitu memberikan ganti kerugian serta melaksanakan apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian jual beli tanah.

Kata Kunci : Pertimbangan, Putusan Pengadilan, Sengketa Wanprestasi

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR .....

ABSTRAK .....

ABSTRACT ……..

DAFTAR ISI .....

DAFTAR LAMPIRAN .....

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah ….....

B. Rumusan Masalah .....

C. Tujuan Penelitian .....

D. Manfaat Penelitian ……

E. Kerangka Pemikiran .....

1. Tinjauan Pustaka .....

2. Kerangka Konsep .....

F. Metode Penelitian .....

BAB II KETENTUAN HUKUM PERTIMBANGAN PUTUSAN PENGADILAN TENTANG SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah ……

B. Pengertian Dan Dasar Hukum Sengketa Wanprestasi ……

C. Pengertian dan Dasar Hukum Gugatan Perdata …….

D. Akibat Hukum Gugatan Perdata Sengketa Wanprestasi Jual Bel

E. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Pengadilan

BAB III PENGOLAHAN DATA

A. Analisis Pertimbangan Hukum Pengadilan Dalam Putusan Nomor 80/ PDT.G /2016/PN.PTK …….

B. Analisis Akibat Hukum Putusan Pengadilan Dalam Perkara Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK Berkaitan Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Bagi Para Pihak ...

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan .....

B. Saran .....

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu benda yang sangat berguna bagi masyarakat sehingga mempunyai nilai tinggi. Tanah dijadikan sebagai jaminan atas suatu hutang di lembaga keuangan. Untuk memperoleh tanah dapat dilakukan oleh masyarakat dengan berbagai cara baik secara jual beli, hibah maupun warisan.

Setiap proses hukum yang dilakukan untuk mendapatkan ha katas tanah harus dilakukan dengan berdasarkan suatu kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian. Petjanjian sendiri dilakukan baik secara lisan maupun tulisan. Untuk perjanjian jual beli tanah sudah diatur dalam suatu peraturan dengan menggunakan perjanjian secara tertulis yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Tentu saja perjanjian tersebut hendaknya dilakukan dengan itikad baik diantara kedua belah pihak baik itu penjual maupun pembeli.

Persoalan hukum dalam perjanjian jual beli tanah sering terjadi dengan tidak dilaksanakannya prestasi oleh salah satu pihak sebagaimana juga terjadi antara pihak pembeli dan penjual tanah yang berada di lokasi wajok hulu, yang kemudian berakhir pada penyelesaian di meja pengadilan. Adapun pergara tersebut didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 8 Agustus 2016 dengan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Ptk, dimana penggugat (Gunawan Tjandra) telah mengajukan gugatan perihal Wanprestasi yang duduk perkaranya sebagai berikut : Bahwa penggugat dalam hal ini Bapak Gunawan Tjandra telah melakukan pembelian

sebagian dari tanah yang dijaminkan oleh pihak tergugat dari ahli waris F.Micheal Murep yang juga adalah bagian dari PT Nunga Trading Co, yang mana para tergugat memiliki hutang kepada PT Bank Mandiri, Tbk. (selanjutnya disebut sebagai "Bank Mandiri") dengan memberikan obyek jaminan atas pinjamannya tersebut berupa sebidang tanah Hak Milik yang terletak di Desa/Kelurahan Wajok Hulu, Kecamatan Siantan, Kabupaten Pontianak, Kalimantan Barat, dengan luas sebesar 37.680 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No 157/Desa Wajok Hulu, tercatat atas nama F. Michael Murep (Selanjutnya disebut sebagai "Obyek Jaminan").

Bahwa ketika PT Nunga Trading Co. tidak memenuhi pembayaran atas utang-utangnya tersebut yang mengakibatkan kredit macet, pihakBank hendak melakukan eksekusi atas obyek jaminan tersebut. Ketika itu Para Tergugat tidak ingin obyek jaminan tersebut dieksekusi. Dalam rangka mencari dana guna pembayaran sisa utang di Bank Mandiri, Para Tergugat melakukan kesepakatan dengan Penggugat. Yang mana kesepakatan tersebut pada pokoknya adalah Para Tergugat menjual sebagian dari sebidang tanah yang dijaminkan tersebut kepada Penggugat, dimana hasil pembayaran atas jual beli dari Penggugat akan digunakan Para Tergugat untuk membayar utang PT. Nunga Trading Co. kepada Bank Mandiri.

Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat (selaku para ahli waris F. Michael Murep), kemudian melakukan Pengikatan Jual Beli pada tanggal 27 Februari 2007, atas bidang tanah Hak Milik yang terletak di Desa/Kelurahan Wajok Hulu, Kecamatan Siantan, Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat, dengan luas sebesar 20.304 M2. Bidang tanah seluas 20.304 M2 yang menjadi objek pengikatan jual beli tersebut merupakan bagian dari bidang tanah seluas 37.680 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No

157/Desa Wajok Hulu, tercatat atas nama F. Michael Murep, dengan Gambar Situasi No. 1853/1990 tanggal 11 April 1990. Tanah tersebut dikenal dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya Jungkat Pontianak

Sebelah Selatan : Sungai Kapuas

Sebelah Timur : jalan yang memotong sisa bidang tanah SHM No. 157

Sebelah Barat : Bidang tanah Milik No. 1133 SU 2134/1983

(Selanjutnya disebut sebagai "**Obyek Jual Beli**").

Bahwa atas Pengikatan Jual Beli pada tanggal 27 Februari 2007 tersebut kemudian dilegalisasi oleh Eddy Dwi Pribadi, SH., Notaris di Pontianak dengan Nomor : 280/NOT/2007, tanggal 27 Pebruari 2007.

Bahwa dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Pengikatan Jual Beli tersebut, antara Penggugat dengan Para Tergugat (dimana Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Para Tergugat sebagai Pihak Kesatu), diatur :

Pasal 1 Pengikatan Jual Beli, disebutkan **:**

*"*Kedua belah pihak telah bermufakat dan setuju jual beli ini telah terjadi dan diterima dengan harga Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan memakai syarat-syarat sebagai berikut :

- Uang muka sebesar Rp. 1.651.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh satu juta rupiah), telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu sebelum ditanda tanganinya surat ini dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula sebagai tanda terimanya yang sah atau kwitansinya; dan

- Sisanya sebesar Rp. 549.000.000,- (lima ratus empat puluh sembilan juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah Sertifikat tanah tersebut dibalik nama waris dan dipecah oleh Pihak Kesatu."

Selanjutnya dalam Pasal 2 Pengikatan Jual Beli, disebutkan :

" Pihak Kesatu menyatakan bahwa apa yang dijual belikan tersebut adalah milik pihak kesatu sendiri dan tidak dalam keadaan sengketa dan bebas dari sitaan pihak manapun juga".

Bahwa kemudian, di dalam Pengikatan Jual Beli tersebut pada Pasal 3 mengatur bahwa,

" Pihak Kesatu dan Pihak Kedua menerangkan bahwa apa yang diperjualbelikan tersebut telah diserahkan oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua mengakui telah menerima apa yang dibelinya itu menurut keadaan pada hari ini sehingga dikemudian hari Pihak Kedua tidak dapat menuntut Pihak Kesatu jika ada cacat mengenai apa yang dijualbelikan tersebut."

Bahwa dengan demikian serah terima terhadap Obyek Jual Beli dari Para Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan. Dan faktanya pada saat ini Obyek Jual Beli dikuasai oleh Penggugat dan hal inilah yang menjadi dasar Penggugat untuk menguasai Obyek Jual Beli.

Bahwa penguasaan Obyek Jual Beli oleh Penggugat sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat gangguan dari Para Tergugat.

Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

Pembayaran Pertama pada tanggal 07 Pebruari 2007, sebesarRp. 1.651.000.000,-

- Pembayaran kedua pada tanggal 01 Maret 2007, sebesar
  Rp. 300.000.000,-
- Pembayaran ketiga pada tanggal 04 April 2007sebesar
  Rp. 100.000.000,-

Sehingga total keseluruhan uang yang telah dibayarkan sejumlah Rp. 2.051.000.000,- (dua milyar lima puluh satu juta rupiah).

Bahwa meskipun berdasarkan Pengikatan Jual Beli pembayaran sisa harga sebesar Rp. 549.000.000,- (lima ratus empat puluh sembilan juta rupiah) hanya wajib dilakukan oleh Penggugat setelah sertifikat tanah dari Obyek Jual Beli dibalik nama ke ahli waris dan dipecah oleh Para Tergugat, namun oleh karena itikad baik Penggugat dengan tujuan untuk kemudahan Para Tergugat, Penggugat telah mulai melakukan pembayaran terhadap sisa harga transaksi pada tanggal 1 Maret 2007 dan tanggal 4 April 2007 sebagaimana tersebut pada Posita No. 10 di atas.

Bahwa dengan demikian Penggugat telah menjalankan prestasinya, melakukan pembayaran sejumlah Rp. 2.051.000.000,- (dua milyar lima puluh satu juta rupiah). Sesuai dengan harga dan syarat yang telah disepakati, maka Penggugat selanjutnya hanya tinggal membayar sisa harga pembelian sejumlah Rp. 149.000.000,- (seratus empat puluh sembilan juta rupiah)

kepada Para Tergugat. Sisa tersebut akan dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat setelah sertifikat tersebut dibalik nama waris dan dipecah oleh Para Tergugat.

Bahwa Penggugat telah beberapa kali beritikad baik dengan menyurati Para Tergugat dan melakukan pertemuan dengan kuasa dari Para Tergugat untuk segera menindaklajuti dan mengurus hal-hal yang telah disepakati dalam Pengikatan Jual Beli, sehingga dapat dilakukan penandatangan Akta Jual Beli dan balik nama atas Obyek Jual Beli menjadi atas nama Penggugat. Namun sampai dengan saat ini, tidak ada upaya yang nyata dilakukan oleh Para Tergugat terkait pelaksanaan Pengikatan Jual Beli tersebut. Para Tergugat terkesan hanya mengulur-ngulur waktu.

Bahwa kemudian Para Tergugat melalui Tergugat III secara sepihak menyatakan untuk tidak melanjutkan jual beli atas objek pengikatan jual beli dengan alasan objek tersebut akan dijadikan modal usaha.

Bahwa tentunya Penggugat berkeberatan atas keputusan secara sepihak yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, sehingga melalui kuasanya pada tanggal 8 Mei 2014 Penggugat mengirimkan somasi terakhir kepada Para Tergugat sebagai upaya terakhir agar Para Tergugat mau memenuhi isi dari Pengikatan Jual Beli dimaksud. Bahwa atas somasi terakhir yang dikirimkan Penggugat tersebut Para Tergugat tidak memberikan tanggapan, sehingga diajukanlah gugatan ini oleh Penggugat.

Persoalan jual beli tanah antara penggugat dan tergugat yang tidak terselesaikan secara musyawarah dan mufakat kemudian menempuh jalur hukum dengan diajukannya

gugatan oleh pihak pembeli tanah yang kemudian memenangkan perkara tersebut. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mencoba meneliti dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul :"ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN DALAM PUTUSAN NOMOR 80/PDT.G/2016/PN.PTK TERHADAP SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH"

B.Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian-uraian dalam latar belakang penelitian, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah : "Apakah Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Perdata Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK Sudah Sesuai Dengan Teori Tujuan Hukum ?"

C.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian Skripsi ini adalah sebagai berikut :

Untuk menganalisis pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK terhadap sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah

Untuk menganalisis akibat hukum putusan pengadilan dalam Perkara Nomor 80 /Pdt.G/ 2016/ PN. PTK berkaitan sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah bagi para pihak.

D.Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dilihat dalam dua manfaat yaitu :

1.Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan Hukum khususnya hukum acara perdata dan hukum perjanjian.

Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat selaku para pihak dalam perjanjian agar dapat melakukan perjanjian dengan baik dan benar.