

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS TANAH KAVLING DI JALAN SIMPANG PIR  
KECAMATAN TANDUN ROKAN HULU)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)



**OLEH :**

**DOLY ARTA FRIDO SIRINGO RINGO**

**NPM : 171010406**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBATU**

**2022**



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : JL. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.ui.ac.id – email : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI “ A “ BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Doly Arta Frido Siringo ringo  
NPM : 171010406  
Tempat/Tanggal Lahir : Ujungbatu, 28 September 1998  
Program Studi : Hukum Perdata  
Alamat : Jl. Durian Rk Harapan Ujungbatu, RT05/Rw10,  
Kecamatan Ujungbatu, Kabupaten Rokan Hulu.

Judul Skripsi : Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

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

Pekanbaru, 05 Januari 2022

Yang Menyatakan,



Doly Arta Frido Siringo ringo





# Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

## Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

**Doly Arta Frido Siringo Ringo**

**1711010406**

**Dengan Judul :**

Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu )

*Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimum 30%*

Pekanbaru, 17 Februari 2022



Yusufi Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum Islam Riau

**Yusufi Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H**





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS HUKUM



Alamat : JL. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.ui.ac.id – email : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI “ A “ BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

### BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Doly Arta Frido Siringo ringo

NPM : 171010406

Program Studi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu

Pembimbing : Sri Arlina, S.H., M.H

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf
15-10-2021	1.perbaiki kata salah, penulisan kata di rumusan masalah pada kata penyelesaian 2. Menambah kata Bab I pendahuluan 3.Melengkapi footnote bab II	
27-10-2021	1. Perbaiki pengutipan pada pasal 2.Perbaiki penulisan Footnote pada halaman 3.perbaiki penulisan footnote halaman 7 4.Melengkapi footnote bab II	
20-11-2021	1. Buat daftar pertanyaan wawancara 2.perbaiki penulisan bahasa inggris dan spasi pada halaman 59	
27-11-2021	1.Memperbaiki bab 3 agar lebih sistematis dalam penulisan 2.Tambahkan materi bab 3 pembahasan	
06-12-2021	1. Memperbaiki penulisan footnote 2.Buat footnote pada halaman 54 3.Perbaiki spasi pada halaman 54	
13-12-2021	1. Masukkan bukti kwitansi jual beli pada lampiran 2.Perbaiki Penulisan daftar pustaka	
04-01-2022	1.Memasukkan Penelitian terdahulu 2.perbaiki daftar pustaka	

Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : JL. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

Website : law.ui.ac.id – email : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI “ A “ BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

05-01-2022	1.perbaiki asbtrak 2.perbaiki kata pengantar 3.perbaiki ukuran tulisan pada halaman persembahan.	
06-01-2022	Acc didapat dilanjutkan turnitin	



Pekanbaru, Januari 2022

Wakil Dekan I,

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau





UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
FAKULTAS HUKUM



Alamat : JL. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.ui.ac.id – email : law@uir.ac.id


BERAKREDITASI “ A “ BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI


AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI  
DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS TANAH KAVLING DI  
JALAN SIMPANG PIR KECAMATAN TANDUN ROKAN  
HULU)

DOLY ARTA FRIDO SIRINGO RINGO  
NPM : 171010406

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing  
Pembimbing

  
Sri Arlina, S.H., M.H.

Mengetahui :  
Dekan,

  
Dr. M. Musa, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**Nomor : 655 /Kpts/FH/2021**  
**TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang** 1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat** 1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024
- Menetapkan** 1. **MEMUTUSKAN**
1. Menunjuk
- Nama** : Sri Arlina, S.H., M.H.
- NIDN** : 20 02 02 761 / 1026128207
- Pangkat/Jabatan** : Penata Muda Tingkat I,C/b
- Jabatan Fungsional** : Asisten Ahli
- Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
- Nama** : Doly Arta Frido S
- NPM** : 17 10 10 406
- Prodi / Departemen** : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
- Judul skripsi** : Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Tanah Kavling di Jalan Simpang Pir Kecamatan Pandun Rokan Hulu)
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 9 November 2021

Dekan

**Dr. M. Musa, S.H., M.H**  
NIDN. 1009116601

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru



**NOMOR : 041 /KPTS/FH-UIR/2022**  
**TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
  2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
  2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
  3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
  4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
    - a. Nomor : 232/U/2000
    - b. Nomor : 234/U/2000
    - c. Nomor : 176/U/2001
    - d. Nomor : 045/U/2002
  5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
  6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/AR.XVI/S/X/2013
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
  8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
    - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
    - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
    - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :  
N a m a : Doly Arta Frido Siringo Ringo  
N.P.M. : 171010406  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Kabupaten Rokan Hulu)

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Sri Arlina, S.H., M.H                        | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji sistematika  |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H                   | : | Anggota merangkap penguji methodologi  |
| Nur Aisyah T, S.H., M.H                      | : | Notulis                                |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

**Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada Tanggal 8 Maret 2022  
Dekan,

**Dr. M. Musa, S.H., M.H**  
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertiinggal





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

## BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 041/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 8 Maret 2022**, pada hari ini **Senin, 14 Maret 2022** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Doly Arta Frido Siringo Ringo  
N P M : 171010406  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Kabupaten Rokan Hulu)  
Tanggal Ujian : 14 Maret 2022  
Waktu Ujian : 08.45-09.45 WIB  
Tempat Ujian : Dilaksanakan Secara Daring  
IPK :  
Predikat Kelulusan :

### Dosen Penguji

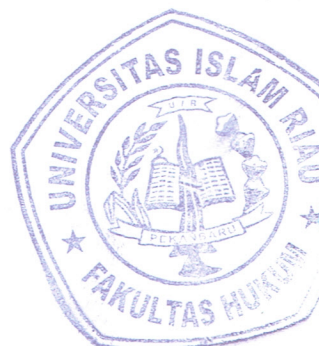
### Tanda Tangan

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Sri Arlina, S.H., M.H                        | 1. Hadir |
| 2. Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Lidia Febrianti, S.H., M.H                   | 3. Hadir |

### Notulen

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| 4. Nur Aisyah T, S.H., M.H | 4. Hadir |
|----------------------------|----------|

Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Pekanbaru, 14 Maret 2022  
Dekan Fakultas Hukum UIR

  
Dr. Musa, S.H., M.H  
NIK. 950202223

## ABSTRAK

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka lahir suatu akibat hukum dari perjanjian-jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang.

Masalah pokok dalam penelitian ini ialah Bagaimana akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli dibawah tangan studi kasus tanah kavling di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Barat Kabupaten Rokan Hulu dan Bagaimana penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli dibawah tangan studi kasus tanah kavling di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Barat Kabupeten Rokan Hulu.

Penelitian ini dapat digolongkan kedalam penelitian Observasional research dengan cara survey. Dalam penelitian ini menggunakan sifat penelitian deksriptif yang menggambarkan fakta yang diteliti di lapangan yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Hasil pembahasan dari penelitian ini timbulnya akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli studi kasus tanah kavling di jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun terjadi karena keterlambatan pembeli dalam pembayaran pelunasan kepada penjual dan penyelesain akibat hukum wanprestasi perjanjian jual studi kasus tanah kavling di jalan simpang pir diselesaikan melalui jalur non litigasi (mediasi) yang mana pembeli harus melunasi sisa uang yang harus dibayarkan sebesar Rp35.000.000 sampai dengan tanggal 15 November 2020.

**Kata kunci : Akibat Hukum, Wanprestasi Jual Beli**



## ABSTRACT

*Legal consequences are the source of the birth of rights and obligations for the legal subjects concerned. For example, entering into a sale-purchase agreement, a legal consequence of the sale-purchase agreement is born, namely that there are legal subjects who have the right to obtain the goods and have the obligation to pay for the goods. On the other hand, other legal subjects have the right to get money but in addition, they have an obligation to deliver goods.*

*The main problem in this study is what are the legal consequences of default on sale and purchase agreements under the hands of a case study of land plots on Jalan Simpang Pir, Tandun Barat District, Rokan Hulu Regency and how the settlement of default on a sale and purchase agreement is under the hands of a case study of land plots on Jalan Simpang Pir, Tandun Barat District, Kabupaten Rokan Hulu.*

*This research can be classified into observational research by means of a survey. In this study, the nature of descriptive research that describes the facts studied in the field is primary data and secondary data.*

*The results of the discussion of this study arise due to the legal consequences of default in the sale and purchase agreement of the case study of the land plot on Jalan Simpang Pir, Tandun District, due to delays in the buyer's payment of settlement to the seller and the settlement of the legal consequences of default in the sale agreement. litigation (mediation) in which the buyer must pay off the remaining money to be paid in the amount of IDR 35,000,000 until November 15, 2020.*

**Keywords:** *Because of law, buying and selling default*

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan kesehatan serta hikmat yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini dapat penulis selesaikan

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Teristimewa untuk kedua Orang tua penulis yaitu Bapak Salman Siringo ringo dan Mamak Radohonnim Br Siadari tercinta yang telah membesarkan, memberikan kasih sayang dan memberikan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil. Terimakasih atas segala doa, bimbingan, nasehat serta kasih sayang yang telah Bapak dan Mamak berikan kepada Doly sampai saat ini. Semoga karya kecil ini dapat membuat Bapak dan Mamak bahagia dan bangga.
2. Teruntuk Saudara tercinta dan tersayang Penulis yakni Risda yani, S.Pd dan Abdi Subur Siringo ringo. Terimakasih kasih penulis ucapkan karna telah meluangkan waktu untuk memberikan perhatian, dukungan, semangat sehingga penulis dapat meyelesaikan dan melaksanakan ujian skripsi.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan kesehatan serta hikmat yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “ AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS TANAH KAVLING DI JALAN SIMPANG PIR KECAMATAN TANDUN ROKAN HULU)” Penyusunan penulisan ini ditujukan terutama untuk melengkapi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Universitas Islam Riau.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam immaterial sehingga penulisan ini dapat diselesaikan dengan lancar, Ucapan terimakasih ini penulis tujukan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syahrinaldi, S.H., MCL., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr.M.Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktu dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian skripsi.
4. Ibu Dr.Desi Apriani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktu dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian skripsi.
5. Bapak S.Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktu dalam

- membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian skripsi.
6. Bapak Dr.Zulkarnaini Umar, S.H., M.H selaku Ketua Departemen Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya untuk penulis dan memberikan masukan kepada penulis dalam pemilihan judul skripsi.
  7. Ibu Sri Arlina, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk mengoreksi, memberi arahan serta membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
  8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan, pendidikan dan pengalaman yang berharga selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
  9. Bapak dan Ibu penguji skripsi yang meluangkan waktunya untuk hadir pada ujian Skripsi penulis dan memberikan saran-saran serta masukan dalam penulisan Skripsi ini.
  10. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang tidak bisa disebut satu persatu yang mana telah memberikan pelayanan dan kemudahan dalam urusan admininstrasi bagi penulis.
  11. Bapak Syahril dan Zulkifli dan Kantor Kecamatan Tandun Barat yang telah memberikan kesempatan untuk penulis dalam mendapatkan data dan informasi tentang skripsi penulis.
  12. Kepada Krisnawati Br Nababan, S.H sahabatku dari awal masuk kuliah hingga pada saat ini yang selalu setia dan terus memberikan dukungan serta doa yang terbaik kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
  13. Kepada Teman-temanku Ridho Saragih, Almayudin, Najar rudin Sidiq, Laren Sambadha, Nahara Hari Sakti, Rido Refli, S.H, Seli Septina Pakpahan yang memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
  14. Teman-teman HIMADATA dan teman-teman angkatan 2017 yang sama-sama berjuang dan saling memberikan dukungan.



Penulisan skripsi ini berdasarkan kemampuan hukum penulis yang masih sangat terbatas dalam memahami masalah hukum yang ada, karena hal tersebut penulis menyadari adanya kekeliruan yang penulis lakukan tanpa sengaja. Oleh karena itu penulis sangat berharap kritik dan saran yang bertujuan untuk membangun kesempurnaan dikemudian harinya.

Pekanbaru, 5 Januari 2022

Penulis

Doly Arta Frido Siringo ringo



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	ii
SERTIFIKAT ORIGINAL PENELITIAN .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI .....	vi
SK PEMBIMBING .....	vii
SK PENGUJI .....	viii
BERITA ACARA MEJA HIJAU .....	ix
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	xii
KATA PENGANTAR .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Manfaat .....	9
D. Tinjauan Pustaka .....	10
E. Konsep Operasional .....	23
F. Metode Penelitian .....	24
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	29
1. Pengertian perjanjian .....	29
2. Karakter Sistem Pengaturan Hukum Perjanjian .....	30
3. Unsur Perjanjian .....	30
4. Syarat Sah Perjanjian .....	31
5. Asas-Asas Berlakunya Perjanjian .....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	36
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum .....	36
2. Pengertian Jual Beli Tanah .....	37
3. Jual Beli Di Bawah Tangan .....	38
4. Dasar Hukum Jual Beli .....	42
5. Subjek Dan Objek Jual Beli .....	43
6. Kewajiban dan Hak Penjual dan Pembeli. ....	44
7. Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli .....	47
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	48
1. Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi .....	48
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	52
3. Pengaturan Wanprestasi Dalam KUHPPerdata .....	54
D. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	56
1. Keadaan Wilayah / Geografi .....	56
2. Batas Wilayah .....	58
3. Luas wilayah .....	58
E. Tinjauan Umum Mediasi .....	60



1. Pengertian Mediasi .....	60
2. Jenis-Jenis Mediasi .....	63
3. Tujuan dan Manfaat Mediasi .....	67
4. Prinsip-Prinsip Mediasi .....	69
5. Proses Mediasi dan Berakhirnya Mediasi .....	71
6. Kelemahan dan Kekuatan Mediasi .....	74

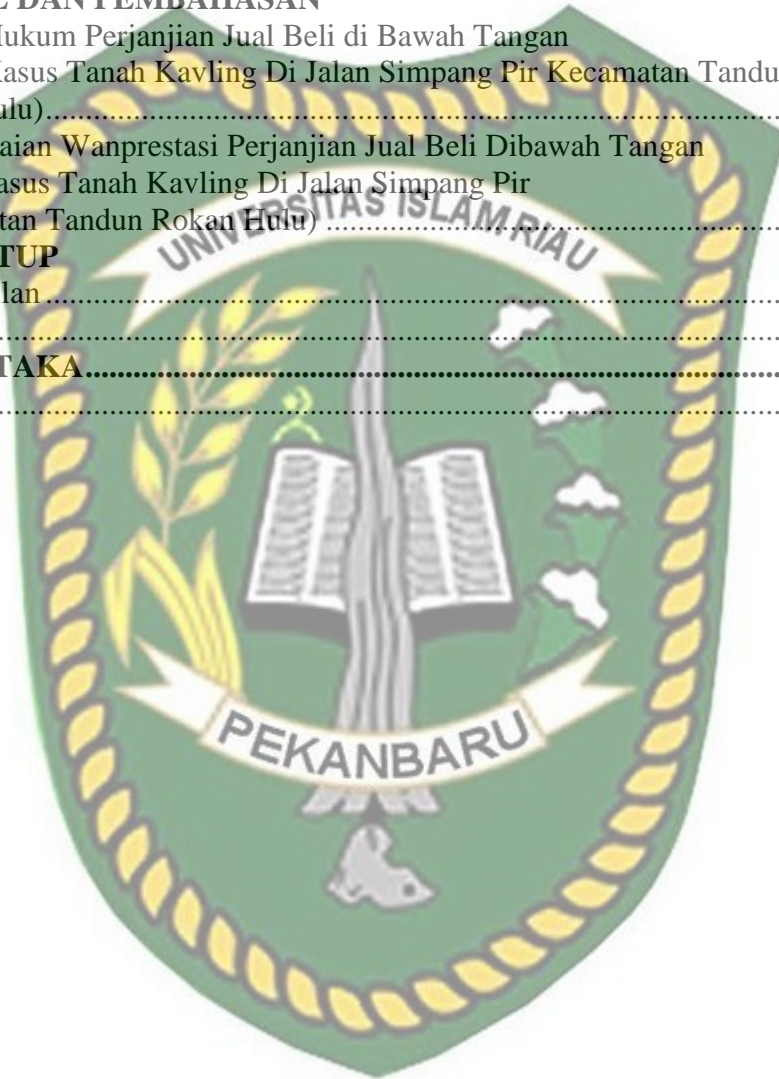
**BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun RokanHulu).....	80
B. Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu) .....	97

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	109
B. Saran .....	111

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	112
<b>LAMPIRAN</b> .....	117



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur alam yang sangat urgen dalam kehidupan suatu masyarakat. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya. Tanah juga merupakan tempat manusia dikembalikan sebagaimana tanah menjadi awal diciptakan manusia tersebut.<sup>1</sup>

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3) menentukan: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, pemerintah menetapkan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lazim disebut UUPA.<sup>2</sup>


---

<sup>1</sup>Arifin Bur & Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. *Jurnal UIR Law Review* Vol 01, Nomor 02, Oktober 2017, hal. 127.

<sup>2</sup> Yudi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, Hlm 14



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1, Hak penguasaan atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah: <sup>3</sup>

- 
- a) hak milik,
  - b) hak guna usaha,
  - c) hak guna bangunan,
  - d) hak pakai,
  - e) hak sewa,
  - f) hak membuka tanah,
  - g) hak memungut hasil hutan,

Seperti yang diamanatkan dalam pasal 624 KUHPerdara menyatakan:

“Hak-Hak yang diberikan pemerintah kepada orang-orang khusus atas barang-barang atau tanah negara tidak diubah: hak-hak itu, terutama mengenai besit dan hak milik tetap sedemikian rupa, sebagaimana diatur menurut adat istiadat lama dan kebiasaan menurut ketentuan-ketentuan dalam kitab Undang-Undang ini tidak mengurangi hak-hak itu pada khususnya atau hubungan antara orang-orang yang menduduki tanah dan pemilik tanah pada umumnya”.<sup>4</sup>

Untuk kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 624

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya<sup>5</sup>.

Mengenai jual beli yang obyeknya atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 26 Ayat 1 yang berbunyi<sup>6</sup>:

“ Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik seta penguasannya diatur dengan peraturan pemerintah”

Dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) menyebutkan bahwa :

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>7</sup>

Sebagai ketentuan hukum yang telah disahkan dan diudangkan tentunya diharapkan dapat berlaku efektif dalam masyarakat, sehingga bagi masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang diharapkan tunduk dan patuh pada Undang-

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>6</sup> Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 26 ayat 1

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 37 Ayat (1)



Undang No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu melakukan jual beli tanah dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dengan mudah mendaftarkan hak atas tanah yang diperolehnya melalui jual beli, sehingga hak atas tanah yang diperolehnya itu bisa mendapatkan jaminan kepastian hukum.<sup>8</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>9</sup>

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>10</sup>

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dengan perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986, Hlm 12

<sup>9</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1457

<sup>10</sup> Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghlmia, Jakarta, 1987, Hlm. 50

<sup>11</sup> Salim HS, *hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004. Hlm. 51.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

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

Dalam penelitian wanprestasi yang dilakukan si pembeli yaitu berupa terlambat memenuhi prestasi yang menimbulkan si pembeli harus mengganti kerugian yang diakibatkan atas kelalaiannya sendiri. Yang dimaksud kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu haruslah dihitung berdasarkan nilai uang jadi harus berupa uang bukan berupa barang.

Kewajiban ganti rugi tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitur, setelah debitur dinyatakan lalai dalam bahasa Belanda disebut dengan *ingerbrekkestelling* atau *inmorastelling*. Ganti rugi tanah sebagaimana termasuk dalam Pasal 1246 KUHPerdata, terdiri dari unsur yaitu: <sup>13</sup>

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung, Hlm. 89.

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, Hlm. 60



2. Bunga atau kentungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan selama piutang terlambat diserahkan (dilunasi), keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendannya.

Setiap orang berhak melakukan suatu perbuatan hukum di dalam suatu bentuk perjanjian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas hukum yang berlaku. Ada kalanya timbul kasus di masyarakat yang menyangkut perjanjian jual beli tanah secara lisan tanpa adanya akta autentik dan mengakibatkan kerugian terhadap penjual atas dasar keterlambatan dalam pelunasan pembayaran jual beli tanah.

Disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut dengan harga RP.40.000.000 /kavlingnya, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.<sup>14</sup>

Cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati

---

<sup>14</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syahril, Di Simpang Pir Kecamatan Tandun Selaku Penjual Tanah Kavling pada 7 Maret 2021

sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menggarap tanah tersebut.<sup>15</sup>

Transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan dijual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa.<sup>16</sup>

Seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Permasalahan ini terjadi pada 24 februari 2020 antara Syahril sebagai pihak penjual Tanah dengan Zulkifli sebagai pihak pembeli yang dibuat melalui perjanjian secara lisan, atas sebidang tanah kavling berukuran 10x45 M<sup>2</sup> Yang terletak di Simpang Pir, kecamatan Tandun Barat kabupaten Rokan Hulu, yang dijual sebesar Rp. 40.000.000. sesuai yang telah diperjanjikan secara lisan dengan membayar uang muka sebesar Rp. 5.000.000 diawal untuk biaya pembuatan surat dan tanda jadi

---

<sup>15</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syahril, Di Simpang Pir Kecamatan Tandun Selaku Penjual Tanah Kavling pada 7 Maret 2021

<sup>16</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syahril, Di Simpang Pir Kecamatan Tandun Selaku Penjual Tanah Kavling pada 7 Maret 2021



pembelian dan angsuran yang ke dua dapat juga dilakukan disaat pengurusan Surat Tanah dan Pelunasan (pembayaran terakhir atau ke 3 ).<sup>17</sup>

Harus dilakukan paling lambat setelah surat Sertifikat Tanah telah selesai dibuat. hingga saat ini Zulkifli belum melakukan pelunasan atau pun mengangsur uang pembelian Tanah kepada Syahril sedangkan surat Tanah Sudah selesai dan sudah balik nama atau surat keterangan ganti kerugian tanah sudah beratasnamakan Zulkifli pada bulan April 2020. Zulkifli menyatakan bahwa hingga saat ini belum ada uang untuk melunasi sisa hutang kepada Syahril dari yang telah disepakati. Karena Perjanjian Jual beli antara Syahril dan Zulkifli hanya dilakukan secara lisan maka sulit untuk melakukan pembatalan transaksi jual beli. Dengan inisiatif Syahril ( penjual) maka dia mengajak Zulkifli untuk dilakukanlah mediasi yang maksud dan tujuan Syahril yaitu agar terjalin nya hubungan baik kedepannya kepada Zulkifli ( pembeli ).<sup>18</sup>

Pada umumnya suatu perjanjian tersebut terjadi antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati para pihak sehingga prestasi tersebut dapat terpenuhi. Sementara itu pada kejadiannya dilapangan semua tidak sesuai dengan yang di harapkan, kenyataan yang terjadi si pembeli tidak memenuhi suatu perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati antara si penjual dan si pembeli tersebut.

---

<sup>17</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syahril, Di Simpang Pir Kecamatan Tandun Selaku Penjual Tanah Kavling pada 7 Maret 2021

<sup>18</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syahril, Di Simpang Pir Kecamatan Tandun Selaku Penjual Tanah Kavling pada 7 Maret 2021

Berdasarkan uraian yang telah di paparkan oleh penulis, adapun yang menjadi pertimbangan penulis adalah dikarenakan banyaknya jumlah Pembeli yang melakukan wanprestasi yang berupa keterlambatan melakukan prestasi dan kurangnya edukasi yang ada di masyarakat Simpang Pir, Tandun Barat, Rokan Hulu. yang berkaitan dengan judul. “ *Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu.*”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan tersebut, maka penulis dalam penelitian ini menetapkan masalah pokok sebagai berikut:

1. Bagaimana Akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli dibawah tangan studi kasus tanah Kavling di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Barat Rokan Hulu ?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli dibawah tangan studi kasus tanah Kavling di jalan simpang Pir kecamatan Tandun Barat Rokan Hulu?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Sesuai masalah pokok yang dibahas diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap wanprestasi perjanjian jual-beli dibawah tangan tanah kavling di jalan simpang Pir kecamatan Tandun.



2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi perjanjian jual-beli dibawah tangan tanah di jalan simpang Pir kecamatan Tandun.

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai sarana memperoleh dan mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama bagi penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
2. Memberikan gambaran atau pandangan ke masyarakat tentang bagaimana perjanjian jual-beli tanah dan bagaimana cara penyelesain wanprestasi jual-beli tanah.

## D. Tinjaun Pustaka

### 1. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>19</sup>

Perjanjian ialah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (vermogensrechtelijke bettrekking) antara dua pihak, dimana pihak yang satu

---

<sup>19</sup> R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakrta 2010, Hlm. 3.

berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.<sup>20</sup>

Menurut pengertian dalam pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian, Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika mengenai kesepakatan dan kecakapan ( syarat subyektif ) tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ( syarat obyektif ) tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.<sup>21</sup>

Menurut pasal 1457 KUHPperdata, jual beli adalah suatu mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, Jual beli adalah penjual memindahkan atau setuju memidahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah yang yang disebut harga.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet II, CV. Mandar Maju, 2001, Hlm.35.

<sup>21</sup> *Ibid.*, Hlm. 13

<sup>22</sup> Efendi Perangin, *Peraktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Ponogoro, 1994, Hlm. 4.



Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Dalam pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.<sup>23</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.<sup>24</sup>

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Hlm. 5.

<sup>24</sup> *Ibid.*, Hlm. 6.

notaris, tapi kalau hal kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.<sup>25</sup>

Menurut hukum adat jual beli adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya ialah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga bayar secara kontan, atau dibayar sebagian ( tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum dan utang piutang.<sup>26</sup>

Dapat diartikan bahwa jual beli harus adanya persetujuan kehendak, antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara kedua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada.

## 2. Asas Perjanjian

---

<sup>25</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm 86

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 Hlm. 72.



Untuk mencapai suatu perjanjian yang sah berdasarkan hukum maka suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan asas-asas sahnya suatu perjanjian yaitu:<sup>27</sup>

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan dalam berkontak yaitu bahwa setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja terhadap orang lain, baik secara hukum yang diatur oleh Undang-Undang maupun tidak diatur dalam Undang-Undang dan atau isi dari bentuk perjanjian itu boleh bebas

b. Asas *Pacta sunt servanda*

Di dalam bahasa latin *pacta sunt servanda* ialah suatu perjanjian yang harus ditepati secara tidak langsung dapat kita artikan bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat haruslah ditepati karena telah didasari oleh kesepakatan yang juga mengakibatkan perbuatan hukum, dengan pengecualian apabila perjanjian tersebut dapat batal demi hukum dan apabila objek yang diperjanjikan tidak halal yang mana telah diatur dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>28</sup>

c. Asas Itikad Baik

Pelaksanaan dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) yakni harus perjanjian diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, kebiasaan. Pembatasan asas itikad baik yakni dengan cara

---

<sup>27</sup> William T. Major, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2018, hlm. 95.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 97.

melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatuhan dan keadilan.

d. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Untuk tercapainya suatu perjanjian para pihak harus menumbuhkan dan atau harus saling percaya antara kedua belah pihak tersebut. tanpa adanya suatu kepercayaan ini, kedua pihak tidak akan dapat membuat suatu perjanjian. Dengan adanya kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.<sup>29</sup>

e. Asas Persamaan Hukum

Setiap individu memiliki persamaan dalam Perbuatan hukum, di dalam asas ini menempatkan para pihak pada persamaan hukum walaupun pada hakikatnya setiap individu memiliki perbedaan berdasarkan warna kulit, suku, ras, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Setiap individu harus menghormati perbedaan satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Tujuan dari asas ini agar para pihak membuat perjanjian yang didasarkan oleh persamaan kepentingan.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Pejelasan*, Bandung 2001, Hlm. 108

<sup>30</sup> *Ibid.*, Hlm. 110.



f. Asas Kepatuhan

Asas ini yang telah dijelaskan dalam pasal 1339 KUHPerdara yakni suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang.

Asas ini bertujuan agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-Undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.<sup>31</sup>

**3. Tahapan Kontrak Perjanjian**

a) Tahap pra Kontraktual

Di dalam pra Kontraktual para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Dalam tahap ini mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Tetapi dalam ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta materil ketika akan mengadakan kontrak.<sup>32</sup>

b) Tahap kontraktual

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, Hlm. 115.

<sup>32</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hlm. 254.

Dalam tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat para pihak, berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian tersebut. Maka dengan itu berlakulah asas *pacta sunt servanda*<sup>33</sup>

c) Tahap pasca Kontrak

Setelah adanya perjanjian maka tinggal melaksanakan perjanjian tersebut. Para pihak dengan itikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.<sup>34</sup>

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:<sup>35</sup>

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan

b. Kecakapan

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Hlm. 255

<sup>34</sup> *Ibid.*, Hlm. 256

<sup>35</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm 12

kecakapan ialah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Yang dikatakan orang tidak cakap hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Orang-Orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (pasal 330 KUH Perdata), tetapi apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Orang yang dianggap dibawah pengampuan adalah :

1. Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya
2. Seorang dewasa yang boros (pasal 433 KUH Perdata).

- 3) Orang perempuan yang sudah kawin

Menurut Pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan pasal 108 KUH Perdata Perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian. Tanpa banyuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang



istri juga tidak berwenang menerima bayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.<sup>36</sup>

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (pasal 1333 KUH Perdata )
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (pasal 1332 KUH Perdata).
- c. Suatu Sebab yang Halal (legality)

Sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan ( pasal 1335 KUH Perdata).<sup>37</sup>

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis.<sup>38</sup>

## 5. Konsep Wanprestasi

Wanprestasi itu sendiri bisa didefinisikan sebagai tidak melakukan prestasi, melakukan prestasi tapi terlambat, dan melakukan suatu perbuatan yang

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, Hlm. 14.

<sup>37</sup> Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, *Hukum Perdata dan Dagang*, CV, Amrico, Bandung, 1998, Hlm.42.

<sup>38</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993, (Selanjutnya disebut Hardijan Rusli I), Hlm. 132.

tidak dapat dilakukan menurut perjanjian yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang.

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.<sup>39</sup>

Wanprestasi menurut para ahli :

- a. Menurut H. Mariam Daruz Badruzaman, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji.<sup>40</sup>
- b. Menurut M. Yahya Harahap, wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>41</sup>

Mengenai wanprestasi pada pasal 1238- 1251 KUHPerdara.

Tentang hal kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).

---

<sup>39</sup> R.Setiawan, Op. Cit, hlm 112.

<sup>40</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet ke-IV, PT Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 59.

<sup>41</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1982, hlm. 60.

Menurut Subekti , akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah:<sup>42</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (pasal 1243 BW)
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian atau pemutusan kontrak (pasal 1267 BW)
- c. Peralihan resiko (pasal 1237 ayat(2) BW)
- d. Membayar biaya perkara, jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan (Pasal 181 ayat (2) HIR).

Adapun beberapa perbuatan kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu:<sup>43</sup>

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi
- 3) Ganti rugi
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan dan ganti rugi

Pada dasarnya ganti rugi dapat dituntut kreditur hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepatutannya diseleraskan dengan sifat perjanjian dengan

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>43</sup> *Ibid.*, Hlm. 47.



## 6. Penelitian Terdahulu

1. Gde Yogi Yustyawan Marwanto, Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Bali dengan judul **Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Kabupaten Badung**. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli, dengan demikian penyelesaian yang dilakukan ialah mediasi yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah mengikat dan Pembeli yang melakukan wanprestasi membayarkan kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.
2. Nur Susanti, S.H, Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotrariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tesis **Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus**. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa cara penyelesaian jual beli tanah dibawah tangan di kecamatan Bae kabupaten Kudus terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, lembar kwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu, kemudian dibuat sertipikat tanah yang sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 7. Yurisprudensi

- a. Yurisprudensi Putusan PN SURABAYA Nomor 181/Pdt.G/2016.Sby. Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1979, tanggal 4 April 1978 untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan Akte yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Putusan PN PASIR PENGARAIAN Nomor 31/Pdt.G/2017/PN PpMENGADILI Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil.

#### E. Konsep Operasional

Konsep Operasional berisikan batasan-batasan terminologi, untuk menghindari pemahaman dan penafsiran agar tidak keliru dan agar terfokus dengan pokok permasalahan yang serta tidak terjadi pengertian yang kabur karena ruang lingkup yang sangat luas.

- 1) Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.
- 2) Wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, melakukan prestasi tapi terlambat, dan melakukan suatu perbuatan yang tidak dapat dilakukan menurut perjanjian yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang.
- 3) Pembeli yaitu orang yang menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis.

- 4) Perjanjian Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
- 5) Jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- 6) Tanah kavling adalah sebidang tanah yang ukurannya jelas dimana letaknya berada di lingkungan atau perumahan. Tanah ini bebas dibangun rumah maupun ruko sesuai kebutuhan.
- 7) Simpang Pir adalah salah satu desa yang berkecamatan di Tandun, kode kemandagri 14.06.11 kabupaten Rokan Hulu.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian hukum *Empiris (Observation Research)* dengan cara mengadakan identifikasi hukum dan menganalisa peraturan Peundang-Undang yang terkait dan berlaku. Adapun dalam penelitian ini penulis akan terjun langsung kelapangan untuk memperoleh data dengan menggunakan metode wawancara. Sifat penelitiannya termasuk kedalam penelitian deskriptif, yang melukiskan suatu kejadian didaerah tertentu pada saat tertentu dan gambaran awal permasalahan yang akan di teliti terutama berkaitan dengan judul ini.



## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Wilayah Hukum Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, adapun yang menjadi pertimbangan penulis adalah dikarenakan banyaknya jumlah Pembeli yang melakukan wanprestasi yang berupa keterlambatan melakukan prestasi dan kurangnya edukasi yang ada di masyarakat Simpang Pir, Tandun Barat, Rokan Hulu.

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan karakteristik yang sama. Suatu populasi dapat berupa sekelompok orang atau benda (hidup atau mati), peristiwa, keadaan, waktu, atau lokasi dengan karakteristik yang sama.

- 1). Penjual tanah Kavling yaitu 1 orang yang berlokasi di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun Barat, Rokan Hulu. mempunyai Hak dan tanggung jawab atas tanah yang dimilikinya.
- 2). Pembeli Tanah Kavling sebanyak 13 orang dan yang melakukan wanprestasi berjumlah 7 orang tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajiban dalam suatu kontrak yang telah diadakannya, maka seseorang tersebut dikatakan melakukan wanprestasi.

### b. Sampel

Untuk mempermudah penelitian yang dilakukan penulis, penulis memilih sampel. Sampel adalah bagian dari populasi yang mewakili populasi. Metode yang digunakan adalah Purepositive. Metode purepositive adalah menunjuk

sejumlah sampel yang mewakili diri mereka oleh penulis. Untuk detail lebih lanjut tentang populasi dan sampel dapat dilihat pada tabel berikut:

**Table 1.1**

**Populasi dan Sampel**

No	Kriteria Populasi	Populasi	Responden	Persentase	Keterangan
1	Penjual tanah kavling	1	1	100%	Sensus
2	Pembeli tanah kavling	13	6	35%	Purposive sampling
	Jumlah	14	7	50%	

*Sumber:* olahan data 2020

Berdasarkan tabel diatas penelitian ini diambil 100% penjual tanah kavling dan 13 dari Pembeli tanah kavling karena sudah mewakili dari penelitian ini dari data yang aktif dalam melakukan jual beli tanah kavling, maka dari jumlah keseluruhan populasi dijadikan responden dan penulis membuatnya dengan teknik Purposive Sampling, karena peneliti menentukan pengambilan sampel dengan menentukan karekteristik tertentu sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga bisa menjawab permasalahan penelitian, oleh karena dengan jumlah populasi dalam penlitian ini yang relative sedikit.

#### 4. Data dan sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) jenis, yaitu data primer, data sekunder, dan data tersier. Dari tiga data penulis menggambarkan apa yang terdiri dari:

- b. Data primer adalah data utama yang diperoleh oleh penulis melalui responden
- c. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti tidak langsung dari sumbernya tapi diperoleh dari literatur yang mendukung menyelesaikan pokok permasalahan yang ada serta peraturan perundang-perundangan.

#### 5. Teknik pengumpulan data

Adapun Teknik Pengumpulan Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara adalah metode yang digunakan untuk mendapatkan informasi lisan untuk mencapai tujuan tertentu. Adapun wawancara yang dilakukan ditujukan langsung kepada Penjual tanah kavling Simpang Pir, Kecamatan Tandun Barat, Rokan Hulu dan Pembeli yang melakukan wanprestasi jual beli tanah Kavling Simpang Pir, Kecamatan Tandun Barat, Rokan Hulu.
2. Kajian kepustakaan, metode kajian kepustakaan yaitu penulis mengambil, mengkaji, menelaah dan menganalisis berbagai kutipan dari buku bacaan, literature, atau buku pendukung yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.



## 6. Analisi data

Data yang diperoleh peneliti dari wawancara kemudian diklasifikasikan menurut masalah pokok, setelah itu penulis menyajikan dalam bentuk uraian dengan masalah-masalah pokok. Hasil dari wawancara penulis sajikan dalam bentuk tulisan yang uraiannya jelas dan dapat diperinci. Setelah disajikan maka dapat dibandingkan atau dianalisis dengan pendapat para ahli atau dalam perundang-undangan yang berlaku atau dipakai dalam observasi ini.

Metode Pengambilan Kesimpulan

## 7. Metode penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan terbagi menjadi dua bagian, yaitu metode Penelitian Induktif adalah penarikan kesimpulan dari hal yang khusus ke umum, yang kedua metode penelitian deduktif adalah penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus, dalam kasus ini peneliti menggunakan penarikan kesimpulan dari umum ke khusus.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata sebagai dasar pengertian perjanjian<sup>44</sup> menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>45</sup> Arthur Hartkamp dan Marianne M.M Tilema menjelaskan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua-dua pihak, dan juga untuk pihak lain.<sup>46</sup>

Subekti menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>47</sup> Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dalam hal ini adalah

---

<sup>44</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, hlm. 338.

<sup>45</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Kediri, 2001, hlm. 105.

<sup>46</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Persepektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 60.

<sup>47</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1.

menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya.<sup>48</sup>

## 2. Karakter Sistem Pengaturan Hukum Perjanjian

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat di dalam buku III KUH Perdata memiliki karakter atau sifat sebagai pelengkap.<sup>49</sup> Sistem pengaturan dalam hukum kontrak juga menggunakan sistem terbuka (*open system*).<sup>50</sup> Para pihak boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III KUH Perdata tersebut. Di dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri menyimpang dari ketentuan Buku III KUH perdata.<sup>51</sup>

## 3. Unsur perjanjian

Unsur yang harus terdapat dalam kontrak yaitu:

1. Ada para pihak
2. Ada kesepakatan yang membentuk kontrak
3. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum dan
4. Ada objek tertentu.<sup>52</sup>

Selain unsur perjanjian tersebut, terdapat unsur perjanjian yang ditulis juga oleh P.N.H Simanjuntak dalam bukunya, yaitu:

1. Ada para pihak yang melakukan perjanjian;
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
3. Ada tujuan yang akan dicapai;

---

<sup>48</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 95

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 84

<sup>50</sup> Salim H.S, *Op. Cit.*, hlm. 7.

<sup>51</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Palangkaraya, 2014, hlm. 189.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 66.



4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan oleh para pihak;
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
6. Ada syarat-syarat tertentu.<sup>53</sup>

Unsur perjanjian tersebut kemudian diklasifikasikan ke dalam tiga klasifikasi, yaitu

1. Unsur *essentialia* (unsur yang harus ada dalam perjanjian);
2. Unsur *naturalia* (unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak);
3. Unsur *accidentalialia* (unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak).<sup>54</sup>

#### 4. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat, syarat pertama yaitu tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut. Syarat kedua yaitu perjanjian harus mengandung sifat yang sah.<sup>55</sup>

Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.<sup>56</sup> Penjelasan para sarjana mengenai syarat sah perjanjian tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat menurut Subekti adalah kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus sepakat, setuju, atau seiya sekata mengenai hal-hal yang

---

<sup>53</sup> P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 286.

<sup>54</sup> *Ibid.*, Hlm. 66-67.

<sup>55</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 190

<sup>56</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.* hlm. 339

pokok perjanjian dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.<sup>57</sup>

2. Arti kecakapan menurut Subekti adalah kecakapan untuk membuat perjanjian menurut hukum, yang pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau *akil baliq* dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.<sup>58</sup> Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dianggap tidak cakap.<sup>59</sup> Pasal 1330 menjelaskan siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian, yaitu:<sup>60</sup>
  - a. Orang yang belum dewasa
  - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
  - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu menurut Subekti dijelaskan sebagai apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan.<sup>61</sup>
4. Suatu sebab yang halal dengan kata lain adalah isi perjanjian. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan serta

---

<sup>57</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 28

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

<sup>59</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.* hlm. 341

<sup>60</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 176

<sup>61</sup> Subekti. *Op. Cit.*, hlm. 19

apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUH Perdata.<sup>62</sup> Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.<sup>63</sup>

Suatu perjanjian yang sah wajib dibuat dengan memenuhi syarat subjektif (1 dan 2 ) dan syarat objektif (3 dan 4). Syarat subjektif jika tidak terpenuhi maka kontrak tersebut dapat dibatalkan sedangkan syarat objektif jika tidak terpenuhi maka kontrak tersebut adalah batal demi hukum.<sup>64</sup> Adanya sepakat terhadap kontrak tersebut maka kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan berhendak agar tidak terdapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak. Pernyataan sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak.<sup>65</sup>

Selain itu, terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi keabsahan kontrak, yaitu karena adanya faktor-faktor yang merusak. Keabsahan sebuah kontrak bisa menjadi cacat dalam salah satu situasi seperti:

1. Elemen kesepakatan rusak cacat atau rusak dikarenakan adanya kesalahan seperti pemahaman yang salah, *misrepresentasi* (penggambaran yang salah/keliru), dan tekanan atau pengaruh yang tidak diharapkan atau tidak pantas.
2. Satu atau lebih pihak-pihak yang berkontrak tidak memiliki kapasitas penuh untuk mengikat kontrak
3. Kontrak tersebut ilegal

---

<sup>62</sup> Mariam Darus Badzuzaman. *Op. Cit.*, hlm. 106-107.

<sup>63</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 190.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 191.

<sup>65</sup> Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 295.



4. Kontrak itu, sebagian atau seluruhnya, tidak ada atau kosong atau batal berdasarkan suatu undang-undang
5. Sebuah kontrak, sebagian, atau seluruhnya, batal menurut hukum perdata karena bertentangan dengan kebijakan publik
6. Kontrak itu termasuk dalam kontrak yang membutuhkan sejumlah formalitas dan formalitas itu ada.<sup>66</sup>

### 5. Asas-Asas Berlakunya Perjanjian

Tidak hanya unsur perjanjian dan syarat sah perjanjian, perjanjian yang dibuat juga harus berlandaskan pada asas-asas berlakunya perjanjian<sup>67</sup>, diantaranya yaitu:

1. Asas kebebasan bertkontak;
2. Asas konsensualisme;
3. Asas mengikatnya suatu perjanjian;
4. Asas itikad baik.
5. Asas transparansi

Asas kebebasan berkontrak menyebabkan orang dapat menciptakan perjanjian tidak bernama. Asas ini bersifat universal. Pasal 1338 ayat (1) mengakui asas tersebut dengan menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.<sup>68</sup> Namun, Pasal 1320 KUH Perdata membatasi kebebasan berkontrak dengan adanya syarat sah perjanjian. Pembatasan dikaitkan dengan kausa yang halal dalam kontrak. Pasal 1337 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu kausa dapat menjadi terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> William T. Major, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2018, hlm. 94.

<sup>67</sup> M. Syamsuddin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 180.

<sup>68</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 87.

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm. 89.

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya;
4. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan suatu perjanjian; dan
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.<sup>70</sup>

Di dalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual.<sup>71</sup>

Sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak atau konsensus para pihak yang membuat kontrak. Adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*).<sup>72</sup>

Itikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai itikad baik objektif mengacu pada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang berkontrak. Itikad baik pelaksanaan kontrak bermakna melaksanakan kontrak secara rasional dan patut.<sup>73</sup> Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan kepada para pihak dan kedudukan para pihak menjadi seimbang.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 90.

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 270.

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 92.

<sup>74</sup> Taryana Soendar, *Loc. Cit*

## B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

### 1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang diatur khusus dalam KUHPerdara, dimana tidak terdapat batasan antara penjual dan pembeli maupun penjual dan dalam melakukan aktivitas. Dapat diartikan bahwa semua orang dapat melakukan aktivitas jual beli yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan beberapa persyaratan yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>75</sup>

Pengertian jual beli terkandung dalam pasal 1457 KUHPerdara yakni, “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan rumusan Pasal 1457 tersebut, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan yang oleh pembeli kepada penjual, karena jual beli didalam hukum adalah salah satu bentuk perjanjian.<sup>76</sup>

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak,

---

<sup>75</sup> R. Subekti, *Loc. Cit.*

<sup>76</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243



seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>77</sup>

Dalam jual terdapat pihak penjual dan pihak pembeli, pihak penjual atau pelaku usaha adalah setiap orang yang memproduksi atau memperdagangkan barang atau jasa kepada pembeli. Pihak pembeli adalah setiap orang yang membeli dan memakai barang tersebut baik untuk dirinya sendiri maupun untuk orang lain.<sup>78</sup>

## 2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>79</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.<sup>80</sup>

---

<sup>77</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UI Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 2-3

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>79</sup> Soedharyo Soimin, *Op. Cit.*, hlm. 86.

<sup>80</sup> *Ibid.*, hlm. 88.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.<sup>81</sup>

Jual Beli Tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat menurut peraturan tertulis yang berlaku.<sup>82</sup>

### **3. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibatkan beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu pelaksanaan jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, hlm. 89.

<sup>82</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 149.

desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabatan dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan pelaksanaan yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.<sup>83</sup>

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan jual beli tanah yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.<sup>84</sup>

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu pelaksanaan jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga

---

<sup>83</sup> Wagirin, Teo Christoper Limbong, *Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan*, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Medan, 2018, hlm. 11.

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 11



yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.<sup>85</sup>

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

1) Tanda Bukti Haknya

Yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.

2) Surat keterangan Kepala Desa

Ialah yang dikuatkan oleh berupa :

- a. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
- b. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan/tanah kavling atau tanah pertanian.
- c. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

3) Tanda bukti kewarganegaraan

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm. 12.

Ialah sebagai alat bukti yang sah dari pemegang dan mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 sub b.<sup>86</sup>

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat jual beli tanah dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.<sup>87</sup>

Untuk kepastian Hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.<sup>88</sup>

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkeseimbangan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 29

<sup>87</sup> Wagirin, Teo Christoper Limbong, *Op. Cit.* hlm. 13.

<sup>88</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>89</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.<sup>90</sup>

#### 4. Dasar Hukum Jual Beli

Mengenai jual beli dalam KUHPerdata diatur dalam buku ketiga bab lima Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Dalam Pasal 1457 tersebut berbunyi, “bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Selain peraturan yang bersifat umum tersebut, dalam pasal 1467 sampai 1470 memuat peraturan istimewa mengenai jual beli tersebut.<sup>91</sup>

Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata sahnya suatu perjanjian jual beli diperlukan 4 (empat) syarat, yakni:<sup>92</sup>

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkannn diri;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian/perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

---

<sup>90</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 7.

<sup>91</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 19

<sup>92</sup> *Ibid.*, hlm. 20.



Dua syarat yang pertama diatas dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, maka jika syarat ini tidak dipenuhi perjanjian tersebut bukan batal demi hukum akan tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesempatan secara tidak bebas. Sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan itu, maka kalau syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian ini adalah batal demi hukum artinya “dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan tidak pernah ada suatu perikatan”.<sup>93</sup>

#### 5. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subjek dari perjanjian jual beli. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli.<sup>94</sup>

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran dan timbangannya, sedangkan yang tidak dikenakan untuk di perjualbelikan adalah.<sup>95</sup>

- a. Benda atau barang orang lain;

---

<sup>93</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

<sup>94</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

<sup>95</sup> Salim H.S, *Op. Cit.*, hlm. 50.

- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang;
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.

Untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli, pasal 1457 KUHPerdara menggunakan istilah *zaak*. Menurut pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dimiliki, hal tersebut berarti bahwa yang dapat diperjual belikan tidak hanya barang yang dimiliki, tetapi melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

#### **6. Kewajiban dan Hak Penjual dan Pembeli**

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal 1457 KUHPerdara terdiri dari dua, yaitu:<sup>96</sup>

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban penjual pertanggungan atau jaminan (*virjwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembedaan.

---

<sup>96</sup> Pasal 1457 KUH Perdata

Cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjualbelikan tersebut, adapun cara penyerahan tersebut sebagai berikut:<sup>97</sup>

a) Penyerahan benda bergerak

Mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

b) Penyerahan benda tidak bergerak

Mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris

c) Penyerahan benda tidak bertubuh

Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdato yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui

---

<sup>97</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 128.



dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat untuk tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Penjual juga berkewajiban untuk menanggung atau menjamin barang yang di perjualbelikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, terdapat dua hal yang wajib menjadi tanggung jawab atau jaminan oleh penjual terhadap barang yang diperjualbelikan, yakni:<sup>98</sup>

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.
2. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga dari barang yang dibelinya pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah disepakati di dalam perjanjian. Disamping kewajiban utama terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu:<sup>99</sup>

1. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
2. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
3. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tempat, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan harus dilakukan sesuai yang terdapat dalam Pasal 1514 KUHPerdara. Jika pembeli tidak membayarkan harga dari pembelian, menurut Pasal 1517 KUHPerdara penjual dapat menuntut pembatalan pembelian.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Pasal 1491 KUH Perdata

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 56.

<sup>100</sup> Pasal 1517 KUH Perdata

Hak dari penjual adalah menerima atau mendapatkan bayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara yuridis maupun secara nyata.

### **7. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli**

Dalam KUHPdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian, oleh sebab itu umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberika kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beli, yaitu :<sup>101</sup>

1. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak.<sup>102</sup>
2. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang ditunagkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam, yaitu:
  - 1) Akta autentik

Pengertian mengenai akta autentik terdapat dalam pasal 1868 KUHPdata, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta hipotik. Apabila

---

<sup>101</sup> R. Subekti, *Loc. Cit*

<sup>102</sup> Salim H.S, *Loc. Cit*

terjadi sengketa terkait isi ataupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

## 2) Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan atau *onderhands* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa peraturan atau bantuan seorang pejabat umum.<sup>103</sup>

## C. Tinjauan Umum Wanprestasi

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>104</sup>

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.<sup>105</sup>

Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, Hlm. 47.

<sup>104</sup> Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 15.

<sup>105</sup> *Ibid.*, hlm. 16.



beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.<sup>106</sup>

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “ pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>107</sup>

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalain atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>108</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>107</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hlm. 17

<sup>108</sup> *Op.Cit.* R. Subekti, hlm. 50

<sup>109</sup> *Ibid.*, hlm. 59

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>110</sup>

Yahya Harapa mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya wanprestasi oleh satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>111</sup>

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.<sup>112</sup>

---

<sup>110</sup> <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses 28 September 2021, pukul 02.13 WIB

<sup>111</sup> *Ibid.*,

<sup>112</sup> *Ibid.*,

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh kreditur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan alat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Dasar hukum wanprestasi yaitu:<sup>113</sup>

Pasal 1238 KUHPerdara: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Pasal 1243 KUHPerdara: “Pengantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhi suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>113</sup> *Ibid.*



## 2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:<sup>114</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam yaitu:<sup>115</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak

---

<sup>114</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 84.

<sup>115</sup> Ibid., hlm. 86.

dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

Menurut pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:<sup>116</sup>

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*ingebrekestelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdata adalah:<sup>117</sup>

1) Surat Perintah.

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploitjuru Sita”.

2) Akta

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

---

<sup>116</sup> Pasal 1238 KUH Perdata

<sup>117</sup> Pasal 1238 KUH Perdata

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut kepengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seseorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fataltermijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

#### 4. Pengaturan Wanprestasi Dalam KUHPerdato

Pasal 1235 KUHPerdato:<sup>118</sup>

“Dalam tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sampai pada saat penyerahan”

Penyerahan menurut Pasal 1235 KUHPerdato dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.

Dalam hal ini debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dan ada unsur kelalaian dan salah, maka ada akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdato dan Pasal 1243 KUHPerdato, juga diatur pada Pasal 1237 KUHPerdato.

---

<sup>118</sup> Pasal 1235 KUH Perdata



Pasal 1236 KUHPerduta:<sup>119</sup>

“Si berutang adalah wajib untuk memberikan ganti rugi, rugi dan bunga kepada si berhutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadan tidak mampu menyerahkan bendanya.

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak 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”.

Pasal 1236 KUHPerduta dan Pasal 1243 KUHPerduta berupa ganti rugi dalam arti:

1. Sebagaimana pengganti dari kewajiban prestasi perikatannya.
2. Sebagai dari kewajiban perikatan pokoknya atau disertai ganti rugi atas dasar cacat tersembunyi.
3. Sebagai pengganti atau kerugian yang diderita kreditur.
4. Tuntutan keduanya sekaligus baik kewajiban prestasi pokok maupun ganti rugi keterlambatannya.

Pasal 1237 KUHPerduta:<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Pasal 1236 KUH Perdata

<sup>120</sup> Pasal 1237 KUH Perdata.

“dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang, maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur.”

Pada umumnya ganti rugi diperhitungkan dalam sejumlah uang tertentu. Dalam hal menentukan total, maka debitur dapat meminta agar pemeriksaan perhitungan ganti rugi dilakukan dengan suatu prosedur tersendiri yang diusulkan. Kalau debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, maka debitur dapat dipersalahkan, maka kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi.

#### **D. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Keadaan Wilayah / Geografi.**

Simpang pir merupakan wilayah yang peneliti lakukan penelitian tentang Jual beli tanah kavling dibawah tangan yang mana wilayah Simpang pir ini termasuk kedalam Desa/Kelurahan Tandun Barat, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau dengan Luas 10.175 m<sup>2</sup>.

Yang berukuran dan berbatasan antara lain sebagai berikut:<sup>121</sup>

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Heri

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yurni/Parit

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Subroto/Parit

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Eko Subroto

---

<sup>121</sup> Hasil wawancara dengan Syahril selaku penjual tanah Kavling, di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu.

Kecamatan Tandun merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Rokan Hulu yang resmi terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 16 Tahun 2003 tentang Pembagian Kecamatan Tandun Lama menjadi Kecamatan Tandun, Kecamatan Ujung Batu dan Kecamatan Kabun.<sup>122</sup>

Kecamatan Tandun merupakan salah satu Kecamatan dari 16 Kecamatan di Kabupaten Rokan Hulu yang terletak di wilayah timur Kabupaten Rokan Hulu, Luas wilayah Kecamatan Tandun adalah  $\pm 289,97 \text{ km}^2 / 28,994 \text{ H}$ .<sup>123</sup>

Berdasarkan pembentukannya Kecamatan Tandun membawahi 9 Desa, yaitu :<sup>124</sup>

- a) Desa Tapung Jaya
- b) Desa Bono Tapung
- c) Desa Dayo
- d) Desa Kumain
- e) Desa Tandun
- f) Desa Tandun Barat
- g) Desa Koto Tandun
- h) Desa Pulo Raya
- i) Desa Sei Kuning

---

<sup>122</sup> Data dari Kantor Camat Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.

<sup>123</sup> Data dari Kantor Camat Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.

<sup>124</sup> Data dari Kantor Camat Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.



## 2. Batas Wilayah

Berdasarkan pembentukannya batas kecamatan Tandun adalah sebagai berikut:<sup>125</sup>

- a) Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Tapung/Kabupaten Kampar
- b) Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Pendalian IV Koto
- c) Sebelah barat berbatasan Kecamatan Ujung Batu
- d) Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Tandun
- e) Jarak antara ibu kota kecamatan dengan ibu kota kabupaten : 56 KM
- f) Jarak antara ibu kota kecamatan dengan ibu kota provinsi : 153 KM

## 2. Luas Wilayah.

Luas wilayah kecamatan Tandun akan di jelaskan secara rinci pada tabel di bawah ini :<sup>126</sup>

Tabel II.1

### Luas Wilayah Menurut Desa/Kelurahan Di Kecamatan Tandun

No	Desa/Kelurahan	Luas (km <sup>2</sup> )	Persentase
1	KUMAIN	16,28	5,61
2	BONO TAPUNG	15,45	5,53
3	DAYO	15,75	5,43
4	TAPUNG JAYA	15,04	5,19
5	TANDUN	32,00	11,04
6	PUO JAYA	50,75	17,50
7	SUNGAI KUNING	100,00	34,49
8	KOTO TANDUN	20,45	6,98
9	TANDUN BARAT	24,45	8,43
Jumlah		289,97	100,00

Sumber : Kantor Camat Tandun 2021

<sup>125</sup> Data dari Kantor Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.

<sup>126</sup> Data dari Kantor Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.

Jumlah penduduk Kecamatan Tandun Tahun 2020 sebanyak 8.876 Kepala Keluarga dengan jumlah jiwa sebanyak 31.258 jiwa yang akan dijelaskan lebih rinci pada tabel berikut :

**Tabel II.2**  
**Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tandun**

No	Desa/Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	KUMAIN	1.226	1.142	2.368
2	BONO TAPUNG	1.074	991	2.065
3	DAYO	1.796	1.699	3.495
4	TAPUNG JAYA	1.528	1.474	3.002
5	TANDUN	4.704	4.542	9.246
6	PUO JAYA	1.603	1.649	3.252
7	SUNGAI KUNING	1.371	1.258	2.629
8	KOTO TANDUN	1.366	1.366	2.732
9	TANDUN BARAT	1.253	1.216	2.469
Jumlah		15.921	15.337	31.258

Sumber : Kantor Camat Tandun 2021

## E. Tinjauan Umum Mediasi

### 1. Pengertian Mediasi

Mediasi berasal dari istilah “*mediation*” yang pada gilirannya berasal dari kata lain “*mediare*” yang berarti “berada di tengah” atau *medius* yang berarti “tengah” maka dapat didefinisikan secara bebas sebagai “setiap tindakan yang diambil oleh seseorang atau suatu institusi untuk dengan prakarsanya mencoba menyelesaikan suatu silang selisih dengan cara bertindak menengahi dua (atau lebih) pihak yang tengah bersengketa. Kata *mediation* ini dapat juga diartikan pihak ketiga yang ikut campur perkara cenderung mencari penyelesaiannya.<sup>127</sup>

Mediasi merupakan tata cara berdasarkan “itikad baik” dimana para pihak yang bersengketa menyampaikan saran-saran melalui jalur yang bagaimana sengketa akan diselesaikan oleh mediator, karena mereka sendiri tidak mampu melakukannya. Melalui kebebasan ini dimungkinkan kepada mediator memberikan penyelesaian yang inovatif melalui suatu bentuk penyelesaian yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan, akan tetapi para pihak yang bersengketa memperoleh manfaat yang saling menguntungkan.<sup>128</sup>

Dalam *collins english dictionary and the saurus* disebutkan bahwa mediasi adalah kegiatan menjembatani antara dua pihak yang bersengketa guna menghasilkan kesepakatan (*agreement*). Kegiatan ini dilakukan oleh mediator

---

<sup>127</sup> Riska Fitriani. Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi dalam Masyarakat Adat Melayu Riau. Riau Law Journal Vol. 1 No.2, November 2017. Hlm 231.

<sup>128</sup> Mardelena Hanifah. Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol 2, 1. 2016. Hlm. 3.



sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa. Posisi mediator dalam hal ini adalah mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan-kesepakatan yang dapat mengakhiri perselisihan dan persengketaan. Mediator tidak berhak memaksa para pihak yang bersengketa untuk menerima tawaran penyelesaian sengketa darinya. Para pihak yang menentukan kesepakatan-kesepakatan apa yang mereka inginkan. Mediator hanya membantu mencari alternatif dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut penyelesaian sengketa.<sup>129</sup>

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli-ahli. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.<sup>130</sup>

Para ahli dalam resolusi konflik memberikan beberapa defenisi mengenai mediasi sesuai dengan sudut pandangnya masing-masing, Laurence Bolle menyatakan.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Depok 2017, cetakan ke-3, hlm. 2.

<sup>130</sup> Mia Hadiati, Mariske Myke Tampi, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di D.K.I Jakarta*. *Jurnal Hukum Prioris*. Vol 6. No. 1. 2017. Hlm. 65-66.

<sup>131</sup> *Ibid.*, hlm. 67.

*“mediation is a decision making process in which the parties are assisted by a mediator; the mediator attempt to improve the process of decision making and to assist the parties the reach an outcome to which og them can assent.”*

Sedangkan J. Folberg dan A. Taylor memakai mediasi dengan

*“... the process by which the participants, together with the assistance of a neutral persons, systematically isolate dispute in order to develop options, consider alternative, and reach consensual settlement that will accommodate their needs.”<sup>132</sup>*

Menggambarkan esensi kegiatan mediasi dan peran mediator sebagai pihak ketiga. Bolle menekankan bahwa mediasi adalah proses pengambilan keputusan yang dilakukan para pihak dengan dibantu oleh pihak ketiga yang bertugas sebagai mediator. Pernyataannya sebagai ahli menunjukkan bahwa kewenangan pengambilan keputusan sepenuhnya berada ditangan para pihak, dan mediator hanyalah membantu para pihak didalam proses pengambilan keputusan tersebut.<sup>133</sup>

Sementara itu J. Folberg dan A. Taylor lebih menekankan pada konsep mediasi pada upaya yang dilakukan mediator dalam menjalankan kegiatan mediasi. Kedua ahli ini menyatakan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dilakukan secara bersamaan oleh pihak yang bersengketa dimana hal tersebut dibantu oleh pihak yang netral.<sup>134</sup>

---

<sup>132</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>133</sup> *Ibid.*, hlm. 70.

<sup>134</sup> *Ibid.*, hlm. 71.

Dalam mediasi, penyelesaian perselisihan atau sengketa lebih banyak muncul dari keinginan dan inisiatif para pihak, sehingga mediator berperan membantu mereka mencapai kesepakatan-kesepakatan. Dalam membantu pihak yang bersengketa, mediator bersifat imparial atau tidak memihak kedudukan mediator seperti ini amat penting, karena akan menumbuhkan kepercayaan yang memudahkan mediator melakukan kegiatan mediasi. Kedudukan mediator yang tidak netral, tidak hanya menyulitkan kegiatan mediasi tetapi dapat membawa kegagalan.<sup>135</sup>

## 2. Jenis-jenis mediasi

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela. Mediasi dapat dibagi menjadi dua kategori, yakni:<sup>136</sup>

### a. Mediasi secara hukum

Mediasi secara hukum adalah merupakan bagian dari litigasi, hakim meminta para pihak untuk mengusahakan penyelesaian sengketa mereka dengan cara menggunakan proses mediasi sebelum proses mediasi dilanjutkan. Mediasi hukum ini sejak tahun 2002 sudah mulai diterapkan di pengadilan-pengadilan negeri di Indonesia, dengan diterbitkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung

<sup>135</sup> *Ibid.*, hlm. 72

<sup>136</sup> Asmawati, Jurnal Ilmu Hukum. *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Maret 2014. Hlm. 58.



Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan Lembaga damai. Tujuannya adalah<sup>137</sup> untuk mencapai pembatasan kasasi secara substansif, Surat Ederan tersebut mengatur antara lain:<sup>138</sup>

- 1) Mengharuskan semua hakim yang menyidangkan perkara agar sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian dengan menetapkan ketentuan pasal 130 HIR/154 RBg, tidak hanya sekedar formalitas saja menganjurkan perdamaian sebagaimana yang telah biasa dilakukan selama ini.
- 2) membantu para pihak yang berperkara untuk mencapai perdamaian.
- 3) Hakim yang ditunjuk sebagai fasilitator/mediator oleh para pihak tidak dapat menjadi hakim majelis dalam perkara yang bersangkutan, untuk menjaga objektivitas.
- 4) Jangka waktu untuk mendamaikan para pihak adalah 3 bulan dan dapat diperpanjang, apabila ada alasan untuk itu dengan persetujuan ketua pengadilan negeri.
- 5) Apabila tercapai perdamaian, akan dituangkan dalam persetujuan tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.

Tanggal 11 September 2003, Ketua Mahkamah Agung mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) No. 02 tahun 2003, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dengan keluarnya PERMA ini mencabut Surat Ederan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2002 tentang pemberdayaan Pengadilan

---

<sup>137</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

<sup>138</sup> *Ibid.*, hlm. 60

Tingkat Pertama menerapkan Lembaga damai, karena dipandang belum lengkap. Pertimbangan ditetapkannya PERMA ini adalah:<sup>139</sup>

- a) Pengintegrasian mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrument efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan.
- b) Proses mediasi lebih cepat, lebih murah dan dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan mendapatkan penyelesaian sengketa yang dihadapinya dengan memuaskan.
- c) Pelembagaan proses mediasi kedalam sistem peradilan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam penyelesaian sengketa.

PERMA No.02 Tahun 2003 di revisi dengan keluarnya PERMA No.01 Tahun 2008, dalam Perma ini diatur secara tegas yang menjadi objek ( jenis perkara yang boleh di mediasi ) yaitu semua sengketa yang diajukan ke pengadilan Tingkat Pertama, kecuali:<sup>140</sup>

- (1) Perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Niaga.
- (2) Perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Hubungan Industrial.
- (3) Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK)
- (4) Keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU)

b. Mediasi Pribadi

---

<sup>139</sup> *Ibid.*, hlm. 61.

<sup>140</sup> *Ibid.*, hlm. 62.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi pribadi, diatur oleh para pihak itu sendiri dibantu oleh mediator terkait atau mengikuti pendapat/pandangan para ahli yang tehnik dan caranya sangat bervariasi, tetapi tujuannya sama, yaitu membantu para pihak dalam rangka menegosiasikan persengketaan yang dihadapi dalam rangka mencapai kesepakatan bersama secara damai dan saling menguntungkan. Langkah-langkah penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah.<sup>141</sup>

1. Para pihak setuju untuk melakukan mediasi, karena mediasi sifatnya adalah sukarela
2. Seleksi terhadap mediator, yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.
3. Pertemuan Mediator dengan para pihak yang bersengketa, pertemuan dilakukan oleh mediator secara terpisah antara pihak satu dengan pihak lainnya.
4. Fase-fase mediasi yang dilakukan sebagai berikut:
  - a) Melakukan identifikasi dan penjelasan terhadap persoalan dan permasalahan.
  - b) Mengadakan ringkasan terhadap permasalahan dan membuat agenda untuk didiskusikan.
  - c) Mendiskusikan setiap permasalahan satu demi satu.
  - d) Kesiapan memecahkan masalah.
  - e) Kerjasama memecahkan masalah.
  - f) Membuat suatu persetujuan tertulis.

---

<sup>141</sup> *Ibid.*, hlm. 63.



Proses mediasi diluar pengadilan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, pengaturannya hanya terbatas pada penggunaan mediasi, tetapi tidak tentang proses penyelenggaraan mediasi. Oleh sebab itu proses mediasi didasarkan atas pengalaman praktisi mediasi dan penelitian para ahli. Ketiadaan pengaturan proses mediasi dalam undang-undang merupakan kekuatan sekaligus kelemahan proses mediasi. Ketiadaan pengaturan tahapan mediasi dipandang sebagai kekuatan mediasi adalah karena keadaan itu menyediakan keleluasaan bagi para pihak maupun mediator.<sup>142</sup>

Untuk menyelenggarakan proses mediasi menurut kebutuhan para pihak sesuai dengan jenis permasalahan kasusnya. Disebut sebagai kelemahan karena ketiadaan pengaturan memperlihatkan ketiadaan pembakuan dan kepastian. Proses mediasi pada dasarnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka proses mediasi cenderung bersifat universal dan tidak bersifat legalistik. Oleh karena itu pengetahuan tentang proses dan teknik mediasi dapat diperoleh melalui karya-karya tulis para praktisi mediasi, khususnya para praktisi mediasi di Negara-negara yang berbahasa Inggris terutama Amerika Serikat dan Australia.

### 3. Tujuan dan Manfaat Mediasi

#### a. Tujuan Mediasi

Tujuan dilakukannya Mediasi adalah suatu penyelesaian sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang *netral* dan *imparsial*. Tujuan dari mediasi ini juga untuk mendapatkan *win-win*

---

<sup>142</sup> *Ibid.*, hlm. 64

*solution* dimana mediasi dapat mengantarkan para pihak yang bersengketa pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, karena dalam mediasi ini memposisikan para pihak yang bersengketa pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dikalahkan maupun pihak yang akan dimenangkan.<sup>143</sup>

b. Manfaat Mediasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan secara mediasi ini memiliki banyak manfaat bagi para pihak yang menjalaninya, karena para pihak sudah mencapai kesepakatan yang mengakhiri persengketaan secara adil dan saling menguntungkan. Bahkan didalam mediasi yang gagal saja, para pihak sudah mendapatkan manfaatnya. Dimana para pihak yang bersengketa bersedia untuk bertemu dalam suatu proses mediasi, setidaknya mampu memberi klarifikasinya akar dari persengketaan tersebut. Sehingga mempersempit perselisihan yang ada diantara mereka.<sup>144</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa adanya keinginan dari para pihak untuk menyelesaikan persengketaan yang ada, hanya saja mereka belum menemukan sesuatu yang tepat yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang sedang bersengketa.<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> Syahrizal Abbas, *Jurnal Mediasi dalam perspektif hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional*, prenada Media, 2017, hlm. 24.

<sup>144</sup> *Ibid.*, hlm. 25.

<sup>145</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

#### 4. Prinsip-prinsip Mediasi

Dalam berbagai literature ditemukan beberapa prinsip mediasi. Prinsip dasar (*basic Principles*) adalah landasan filosofis ini merupakan kerangka kerja yang harus diketahui oleh mediator, sehingga pada saat menjalankan mediasi tidak menyimpang dari arah filosofi yang melatarbelakangi lahirnya institusi mediasi. David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton tentang lima prinsip dasar mediasi. Lima prinsip dasar ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi. Kelima Prinsip tersebut adalah sebagai berikut<sup>146</sup>:

##### a. Prinsip kerahasiaan (*confidentiality*)

Kerahasiaan yang dimaksud adalah bahwa segala hal yang terjadi pada pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan para pihak yang bersengketa tidak boleh disebarluaskan kepada publik atau bahkan pers oleh masing-masing pihak terkait. Begitu juga dengan mediator harus menjaga semua kerahasiaan tersebut, sehingga lebih baik menghancurkan seluruh dokumen diakhiri sesi yang ia lakukan. Sehingga para pihak yang bersengketa dapat mengungkapkan pendapat atau klarifikasi secara terang-terangan atau disebut terbuka.<sup>147</sup>

##### b. Prinsip sukarela (*volunteer*)

---

<sup>146</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>147</sup> *Ibid.*, hlm. 29.



Pada prinsip ini masing-masing pihak datang ke mediasi atas kemauan sendiri dan tanpa paksaan dan tekanan dari pihak lain atau pihak luar. Prinsip ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mampu bekerjasama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan yang ada, bila para pihak datang atas pilihan orang itu sendiri.<sup>148</sup>

c. Prinsip pemberdayaan (*empowerment*)

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa seseorang yang mau hadir pada saat mediasi sebenarnya memiliki kemampuan untuk menegosiasi masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang diinginkan.<sup>149</sup> Sehingga penyelesaian tersebut harus datang dari para pihak yang bersengketa agar memungkinkan para pihak menerima solusinya.<sup>150</sup>

d. Prinsip netralitas (*neutrality*)

Di dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Bahwa mediator hanya memiliki kewenangan mengontrol apakah prosesnya berjalan atau tidak. Mediator juga tidak berhak berlaku layaknya hakim yaitu memutuskan benar atau salahnya salah satu pihak atau bahkan mendukung pendapat dari salah satu pihak yang bersengketa atau

---

<sup>148</sup> *Ibid.*,

<sup>149</sup> *Ibid.*,

<sup>150</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

memaksanakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak yang bersengketa.<sup>151</sup>

## 5. Proses mediasi dan berakhirnya mediasi

### a. Proses Mediasi

Dalam hal ini ada proses mediasi yang ditempuh oleh mediator dan juga para pihak dalam menyelesaikan persengketaan yang ada, dibagi dalam tiga tahap, yaitu sebagai berikut:

#### 1) Tahap Pramediasi

Tahap ini adalah awal dimana mediator menyusun sejumlah langkah dan juga persiapan sebelum mediasi akan benar-benar dimulai. Tahap pramediasi ini merupakan tahap paling penting karena pada tahap inilah menentukan berjalan atau tidaknya mediasi selanjutnya. Pada tahap ini mediator beberapa langkah lain, yaitu: membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali dan memberikan informasi awal mediasi, focus pada masa depan, mengkoordinir pihak yang bersengketa, mewaspadaai perbedaan budaya, menentukan siapa saja yang hadir, menentukan tujuan diadakannya pertemuan, kesepakatan waktu dan tempat, dan menciptakan rasa aman bagi kedua belah pihak untuk bertemu dan membicarakan perselisihan yang ada diantara mereka.<sup>152</sup>

#### 2) Tahap pelaksanaan Mediasi

---

<sup>151</sup> *Ibid.*,

<sup>152</sup> *Ibid.*, hlm. 37.

Tahap pelaksanaan mediasi ini adalah tahap dimana pihak-pihak yang bersengketa sudah saling berhadapan, dan siap memulai proses mediasi. Dalam proses ini juga ada beberapa langkah, diantaranya adalah sebagai berikut: sambutan pendahuluan oleh mediator, presentasi dan juga pemaparan kisah oleh para pihak, berdiskusi dan negoisasi masalah yang disepakati, menciptakan pilihan-pilihan, menemukan titik kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan membacakan kembali keputusan, dan menutup mediasi<sup>153</sup>.

### 3) Tahap Akhir dan Implementasi Hasil Mediasi

Pada tahap ini dimana para pihak hanyalah menjalankan hasil-hasil yang sudah disepakati, dimana hal tersebut sudah terutang dalam satu perjanjian tertulis, para pihak yang bersengketa menjalankan hasil kesepakatan berdasarkan komitmen yang telah ditunjukkan oleh para pihak selama dalam proses mediasi<sup>154</sup>.

#### b. Berakhirnya mediasi

Berakhirnya mediasi akan membawa konsekuensi bagi para pihak sebagai berikut:<sup>155</sup>

- 1) Masing-masing para pihak mempunyai kebebasan setiap saat untuk menarik diri dari proses mediasi. Penarikan diri tersebut tidak menghilangkan beberapa konsekuensi yang timbul, misalnya keharusan

---

<sup>153</sup> *Ibid.*, hlm. 44.

<sup>154</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>155</sup> *Ibid.*, hlm. 54.



untuk mengeluarkan biaya atau segala hal yang telah disetujui, selama berjalannya diskusi-diskusi didalam mediasi.

- 2) Jika mediasi berjalan dengan sukses, para pihak akan menandatangani suatu dokumen yang menguraikan beberapa persyaratan penyelesaian sengketa. Kesepakatan penyelesaian tidak tertulis (*oral statement*) sangat tidak disarankan, karena hal itu akan menimbulkan perselisihan baru. Dalam praktek kadang-kadang sering ditemukan para pihak menolak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tertulis, setelah mereka merasa puas dan berhasil membangun kembali hubungan baik atau mencapai kesepakatan yang memuaskan atas masalah-masalah yang mereka persengketakan.
- 3) Kadang-kadang jika mediasi tidak berhasil pada tahap pertama, para pihak mungkin setuju untuk menunda mediasi sementara waktu, selanjutnya, jika mereka ingin meneruskan atau mengaktifkan kembali mediasi, hal tersebut akan memberikan kesempatan terjadinya diskusi-diskusi baru, yang sebaiknya dilakukan pada titik mana pembicaraan sebelumnya ditunda<sup>156</sup>.

Apabila sengketa para pihak tetap tidak berhasil maka para pihak secara otomatis memegang semua hak mereka sebagaimana pada saat para pihak tersebut masuk kedalam proses mediasi. Dalam hal ini hak-hak para pihak sama sekali tidak berkurang atau bisa dikatakan bahwa hak-hak para pihak sama sekali tidak berpengaruh sedikit pun selama proses mediasi

---

<sup>156</sup> *Ibid.*, hlm. 55.

tersebut berjalan. Demikian pula halnya diskusi yang dilakukan selama proses mediasi berlangsung tetap bersifat rahasia<sup>157</sup>.

## 6. Kelemahan dan Kekuatan Mediasi

### a. Kelemahan Mediasi

Mediasi di sisi lain sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa juga memiliki beberapa kelemahan yang perlu disadari oleh peminat mediasi atau praktisi mediasi. Adapun kelemahan mediasi yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan menempuh mediasi, sedangkan pihak lawannya tidak memiliki keinginan yang sama, maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika pun terlaksana tidak berjalan efektif. Keadaan ini terutama jika penggunaan mediasi bersifat sukarela.
- 2) Pihak yang tidak beritikad baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, misalnya dengan tidak mematuhi jadwal sesi-sesi mediasi atau berunding sekedar untuk memperoleh informasi tentang kelemahan lawan. Ketiga, beberapa jenis kasus mungkin tidak dapat dimediasi, terutama kasus-kasus yang

---

<sup>157</sup> *Ibid.*,

berkaitan dengan masalah ideologi dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi pihak untuk melaksanakan kompromi-kompromi.

- 3) Mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak (*right*) karena sengketa soal penentuan hak haruslah diputus oleh hakim, sedangkan mediasi lebih tepat untuk digunakan menyelesaikan sengketa terkait dengan kepentingan (*interests*).
- 4) Secara normatif mediasi hanya dapat ditempuh atau digunakan dalam lapangan hukum privat tidak dalam lapangan hukum pidana. Larangan ini didasarkan pada pembedaan kategoris antara hukum privat dan hukum pidana, khususnya terhadap delik biasa. Pembedaan kategoris antara hukum privat dan hukum pidana dalam sistem hukum nasional Indonesia bersumber dari sistem hukum Eropa Kontinental. Menurut sistem hukum Eropa Kontinental dalam lapangan hukum privat, prakarsa dan bentuk penyelesaian masalah hubungan privat atau personal sepenuhnya diserahkan kepada para pihak, mereka dapat menyelesaikan persoalan dengan atau tanpa bantuan institusi negara sepanjang cara-cara penyelesaian itu sah menurut hukum.

b. Kekuatan Mediasi

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa memiliki kekuatan-kekuatan sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh mereka yang tengah bersengketa. Adapun kekuatan-kekuatan yang dimaksud adalah sebagai berikut:



- 1) Penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak memiliki keluwesan atau keleluasaan dan tidak terperangkap dalam bentuk-bentuk formalism, seperti halnya dalam proses litigasi.
- 2) Pada umumnya mediasi diselenggarakan secara tertutup atau rahasia. Artinya adalah bahwa hanya para pihak dan mediator yang menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri sidang-sidang mediasi. Kerahasiaan dan ketertutupan ini juga sering menjadi daya tarik bagi kalangan tertentu, terutama para penguasa yang tidak menginginkan masalah yang dihadapainya dipublikasikan di media massa. Sebaliknya jika sengketa di bawa ke proses litigasi atau pengadilan, maka secara hukum sidang-sidang pengadilan terbuka untuk umum karena keterbukaan itu merupakan perintah ketentuan undang-undang. Ketika peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan masih berlaku, proses mediasi untuk kasus-kasus “sengketa publik”, yaitu sengketa-sengketa lingkungan, pertanahan, hak asasi manusia, produsen dan konsumen wajib terbuka untuk umum. Hal ini dimaksudkan agar dalam sengketa-sengketa yang melibatkan kepentingan orang banyak, masyarakat dapat memperoleh pembelajaran dari proses mediasi dan juga untuk menjamin berlangsungnya mediasi yang bermutu dan adil, namun dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang mencabut berlakunya Peraturan

Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003, tidak lagi mengenai istilah “sengketa publik” sehingga pada dasarnya proses mediasi bersifat tertutup untuk umum, kecuali para pihak mengizinkan mediasi yang mereka tempuh terbuka untuk umum.

- 3) Dalam proses mediasi, pihak materil atau prinsipal dapat secara langsung berperan serta dalam melakukan perundingan dan tawar menawar untuk mencari penyelesaian masalah tanpa harus diwakili oleh kuasa hukum masing-masing, karena prosedur mediasi amat luwes dan para pihak yang tidak memiliki latar belakang pendidikan hukum atau advokat dapat berperan serta dalam proses mediasi. Para pihak dalam proses mediasi dapat menggunakan bahasa sehari-hari yang lazim digunakan oleh para advokat dalam beracara di persidangan pengadilan.
- 4) Para pihak melalui proses mediasi dapat membahas berbagai aspek atau sisi dari perselisihan mereka, tidak hanya aspek hukum, tetapi juga aspek-aspek lainnya. Pembuktian merupakan aspek hukum terpenting dalam proses litigasi. Pernyataan tanpa dukungan bukti yang kuat, maka posisi seseorang akan lemah. Dalam proses mediasi bisa saja aspek pembuktian dikesampingkan demi kepentingan lain, misalnya demi terpeliharanya hubungan baik, maka satu pihak bersedia memenuhi permintaan pihak lain walau tanpa dukungan bukti kuat, ataupun situasi sebaliknya terdapat bukti kuat adanya keterlambatan pembayaran, namun pihak berpiutang tetap-tetap bersedia menjadwalkan ulang kewajiban pembayaran demi hubungan bisnis yang baik di masa depan.

Dalam sengketa-sengketa tertentu, misalnya sengketa lingkungan hidup, sering kali berkaitan dengan berbagai aspek tidak saja aspek hukum, tetapi juga aspek ekonomi, sosial dan teknologi. Proses pengadilan tidak dirancang atau dibangun untuk menyelesaikan sengketa-sengketa dengan multiaspek seperti itu, tetapi lebih focus pada aspek hukum semata. Sebaliknya mediasi karena keluwesan dan sifatnya yang mufakat dapat digunakan untuk membahas berbagai sisi sebuah sengketa.

- 5) Sesuai sifatnya yang konsensual atau mufakat dan kolaboratif, mediasi dapat menghasilkan penyelesaian menang-menang bagi para pihak (*win-win solution*), sebaliknya, litigasi dan arbitrase cenderung menghasilkan penyelesaian menang-kalah (*win-lose solution*) karena prosesnya bersifat permusuhan dan memutus.
- 6) Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang relative murah dan tidak makan waktu jika dibandingkan proses litigasi atau berperkara di pengadilan. Hasil mediasi berupa kesepakatan merupakan penyelesaian yang di upayakan oleh para pihak sendiri, sehingga para pihak tidak akan mengajukan keberatan atas hasil kerjanya sendiri. Sebaliknya putusan pengadilan yang merupakan produk dari berperkara di pengadilan adalah solusi yang diputus oleh pihak lain, yaitu hakim. Putusan itu pasti memenangkan dan memuaskan satu pihak, tapi pasti mengalahkan dan mengecewakan pihak lainnya. Oleh sebab itu, pihak yang kalah akan selalu mengajukan perlawanan hukum berupa banding atau kasasi dan bahkan peninjauan kembali (PK). Proses banding, kasasi



dan PK pasti memakan waktu dan memerlukan biaya. Di Indonesia memang belum ada penelitian yang secara empiris membuktikan bahwa mediasi lebih murah dan tidak makan waktu di bandingkan litigasi, tetapi di Amerika Serikat telah ada sebuah penelitian yang membuktikan bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang murah dan hemat waktu.<sup>158</sup>



---

<sup>158</sup> Friscilia N. Lomban. Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Mediasi. *Lex Privatum*, Vol. I/No. 4/Oktober/2013. Hlm. 99-101.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli di bawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu)

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka lahir suatu akibat hukum dari perjanjian-jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang.<sup>159</sup>

Akibat hukum timbul karena adanya suatu perjanjian yang telah disepekatinya oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri didalam suatu perjanjian yang telah mereka buat tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun.

Berdasarkan wawancara penulis dengan pihak pemilik sekaligus penjual<sup>160</sup> tanah kavling yakni Syahril menjelaskan bahwasannya jual beli tanah kavling di jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu dilakukan jual beli dibawah tangan dengan adanya kesepakatan awal pada pihak pembeli yang mana kesepakatan mengenai harga, dan cara pembayarannya telah di bicarakan secara

---

<sup>159</sup> Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan pada umumnya, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 122.

<sup>160</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Penjual/Pemilik tanah Kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, berdasarkan pertanyaan No. 1

langsung dengan pihak pembeli yakni Zulkifli, sebelum nya pihak pemilik selaku penjual tanah Syahril dan pembeli yakni Zulkifli telah mensurvei lokasi tanah, bentuk tanah, luas dan ukuran tanah serta mengenai harga sudah mencapai kata sepakat antara kedua belah pihak. Karena tidak adanya perjanjian tertulis yang mengikat kedua belah pihak, dibuatlah Kwintansi sebagai bukti telah dilakukannya jual beli antara Syahril dengan Zulkifli.<sup>161</sup>

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli Tanah, berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata lahirnya perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tentulah menciptakan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu haruslah dipatuhi oleh penjual dan pembeli. Adapun hak-hak dari penjual adalah:<sup>162</sup>

- a. Berhak menerima pembayaran harga barang yang telah dijual. Jika pembeli tidak membeli harga barang yang telah disepekati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan, karena hal itu merupakan wanprestasi.
- b. Berhak menuntut pembayaran tepat pada waktunya. Apabila barang yang dijualnya itu belum dibayar oleh pembeli, penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang yang dijualnya itu.

---

<sup>161</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Penjual Tanah Kavling di Jalan Simpang Pir, Tandun, Rokan Hulu. Pertanyaan No. 2,3 dan 4

<sup>162</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, (Yogyakarta : Cakrawala, 2012), Hal, 40



- c. Berhak menuntut dari pembeli untuk menanggungbiaya akta jual beli, kecuali dalam perjanjian menetapkan bahwa biaya tersebut ditanggung penjual.

Kewajiban penjual adalah:<sup>163</sup>

- a. Menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli.
- b. Menjamin barang yang dijual baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual beli.
- c. Menjamin bahwa barang tersebut tidak akan mendapat gangguan dari pihak ketiga.
- d. Penjual juga bertanggungjawab terhadap cacat-cacat tersembunyi yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga pembeli mengetahuinya, ia tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga kurang dari harga yang telah disepakati.

Adapun Hak-hak dari pembeli adalah:<sup>164</sup>

- a. Berhak menuntut kepada penjual untuk segera menyerahkan barang pada waktunya kepada pembeli.
- b. Berhak menuntut ganti rugi bahkan membatalkan perjanjian apabila barang yang dibelinya baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual-beli.

---

<sup>163</sup> *Ibid.*, hal. 41.

<sup>164</sup> *Ibid.*, hal. 41.

- c. Berhak menuntut ganti rugi bahkan membatalkan perjanjian apabila timbul tuntutan dari pihak lain atas barang yang dibelinya.
- d. Berhak untuk kepada penjual apabila terdapat cacat-cacat tersembunyi yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau yang mengurangi pemakaian itu.

Sedangkan kewajiban-kewajiban dari pembeli adalah:<sup>165</sup>

- a. Membayar harga yang telah disepakati. Jika pembeli ternyata tidak membayar harga yang telah disepakati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan.
- b. Melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Apabila pembeli belum melakukan pembayaran, penjual tidak diwajibkan atau diharuskan menyerahkan barang yang dijualnya itu.
- c. Menanggung biaya akta jual beli, jika tidak diatur sebaliknya dalam perjanjian.

Jual beli tanah dibawah tangan di Jalan Simpang Pir, Desa Tandun Barat, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu masih sering terjadi, hal ini dilakukan dengan alasan tidak perlu mengeluarkan biaya yang banyak dan melakukan proses jual beli yang rumit. Dengan menghadirkan kedua belah pihak penjual dan pembeli, kepala Adat/Kepala Desa dan saksi-saksi baik itu dari perangkat desa maupun tetangga dan dengan menandatangani surat pernyataan maka proses jual beli tanah tersebut dianggap sah.

---

<sup>165</sup> *Ibid.*, 42.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Kaur Pemerintahan Desa Tandun Barat yaitu Bapak Muzawir beliau mengatakan bahwa masyarakat Desa Tandun Barat lebih memilih praktek jual beli tanah di bawah tangan daripada ke PPAT. Hal ini karena prosesnya lama dan biaya yang mahal.<sup>166</sup>

Hasil penelitian penulis mendapatkan data Jual beli tanah kavling yang dilakukan Desa Tandun Barat, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu dapat dilihat dari tabel berikut.<sup>167</sup>

**Tabel III.1**  
**Yang melakukan jual Beli Dibawah Tangan di Kecamatan Tandun,**  
**Kabupaten Rokan Hulu**

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Slamet	Sutikan	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala desa, Pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa.
2.	Laminah	Rubiah dan karep	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, Pihak Penjual dan Pembeli dan saksi-saksi

<sup>166</sup> Hasil wawancara dengan Muzawir selaku Kepala Desa Tandun Barat, Kecamatan Tandun.

<sup>167</sup> Data dari kantor Desa Tandun Barat, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu



				dari perangkat desa dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
3.	Masriah	Suci Rahayu	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
4.	Kemis	Wahyuni	Melalui Kwitansi	Hanya kedua belah pihak saja (keluarga masing-masing mengetahui proses tersebut.
5.	Suparni	Hartono	Berdasarkan kepercayaan	Hanya kedua belah pihak saja (keluarga masing-masing mengetahui proses tersebut.
6.	Karni	Lasinah	Melalui Kwintansi	Dihadiri oleh suami Ibuk Lasinah sebagai

				saksi.
7.	Masripah	Supriyono	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, Pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
8.	Syahril	Zulkifli	Melalui Kwintansi	Hanya Kedua belah pihak saja.

*Sumber: kantor desa Tandun Barat, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu*

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa jual beli dibawah tangan di Tandun termasuk banyak karena masih banyak warga yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini terkesan jual beli tersebut akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih meskipun hanya selembarnya kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa menyadari akan akibat hukumnya dan ditambah adanya perjanjian secara lisan sebelum dilakukannya jual beli tersebut.

Menurut sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya adalah bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam Undang-undang. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah undang-undang

yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sumber hukum materil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia.<sup>168</sup>

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUH Perdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis.<sup>169</sup>

Adapun jual beli tanah kavling yang telah dipersiapkan oleh penjual untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilik tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan. Jual beli yang obyeknya bidang tanah menurut Boedi Harsono yaitu “ jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jual beli yang obyeknya hak atas tanah jika karena sesuatu hal harus dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dalam hal :

- d. Setifikat belum terbit atas nama penjual dan masih proses di Kantor atau Badan Pertanahan;
- e. Sertifikat belum terbit atas nama penjual dan masih proses dalam proses balik nama ke atas nama penjual;

---

<sup>168</sup> Salim Hs, *Op., Cit.*

<sup>169</sup> *Ibid*



- f. Sertifikat sudah ada dan atas nama pihak penjual tetapi harga jual yang telah disepakati belum dibayar semuanya oleh pihak pembeli kepada pihak penjual ;
- g. Sertifikat sudah ada dan atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pembeli kepada pihak penjual tetapi persyaratan belum lengkap ;
- h. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan bank dan masih belum dilakukan roya.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa jual beli yang telah di kavling adalah jual beli yang tunduk pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997, namun jika tidak mengaturnya maka jual beli dilakukan pada umumnya, disebabkan karena pembeli belum membayar lunas sejumlah uang yang menjadi syarat pelepasan dan pengalihan benda tersebut kepada pembeli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan pengikatan awal antara penjual dan Pembeli atas benda tertentu milik penjual karena pembeli belum membayar lunas sejumlah uang yang menjadi syarat pelepasan dan pengalihan benda tersebut kepada pembeli. Jual beli tanah kavling yang pembayarannya didasarkan angsuran, didasarkan atas ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa jual beli menurut dibuat antara penjual dan pembeli masing-masing pihak berjanji bagi penjual akan menyerahkan obyek jual beli yakni hak atas tanah dan pembeli berjanji untuk membayar harga pembelian. Perjanjian jual beli menurut Moch.

Isnaeni bahwa Perjanjian jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>170</sup>

Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Unsur esensial tersebut mutlak harus ada dalam hubungan hukum yaitu perjanjian jual beli karena tanpanya perbuatan hukum tersebut kehilangan karakter pokoknya yang membawa akibat lanjut kehilangan jati dirinya. Unsur esensial perjanjian jual beli didasarkan pada pemikiran bahwa unsur benda bertalian didasarkan dengan *levering* atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran.

Penyerahan dan pembayaran merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi agar hak-hak masing-masing pihak terealisasi sebagai wujud konkrit keuntungan yang dikejar. Jual beli dibuat antara kedua belah pihak didasarkan kesepakatan yakni penjual berjanji untuk menyerahkan dan pembeli berjanji untuk membayar, perjanjian yang demikian dikenal juga dengan PPJB. Jual beli adalah perjanjian sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1313 KUH Perdata.

Subekti mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata menurut Setiawan bahwa ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata mengemukakan bahwa “definisi perjanjian tersebut tidak lengkap juga sangat luas, tidak lengkap

---

<sup>170</sup>Nurul Nadira, *Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997*, Universitas Airlangga, 2003.

karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan karena dan perbuatan melawan hukum”.<sup>171</sup>

Perjanjian jual beli dibuat antara Syahril selaku penjual dan Zulkifli selaku pembeli. Jual beli yang demikian dikenal dengan PPJB dikutip dari Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.<sup>172</sup>

Perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUH Perdata. Bentuk PPJB adalah bebas sebagaimana dikemukakan oleh Herlien

---

<sup>171</sup> Setiawan, Hukum Perikatan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1999. Hlm. 18.

<sup>172</sup> Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Padang, 2010.



Budiono di atas, yang berarti bahwa dasar PPJB adalah asas kebebasan berkontrak.<sup>173</sup>

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana Buku III KUH Perdata. Asas ini berarti bahwa kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian macam apapun dan berisi apa saja sesuai dengan kepentingannya dalam batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum, sekalipun perjanjian itu bertentangan dengan pasal-pasal hukum perjanjian.<sup>174</sup>

Jual beli tanah dibawah tangan sangat sering dilakukan di Simpang Pir, Kecamatan Tandun, hal tersebut karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan menganggap penggunaan sertifikat yang dibuat oleh PPAT, dianggap tidak begitu penting bagi masyarakat desa, dan apabila ada sebagian besar mengurus sertifikat untuk kepentingan pinjam uang dan utang. Permasalahan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Simpang Pir, Kecamatan Tandun yaitu yang dilakukan antara lain oleh penjual tanah dengan pembeli dan ada beberapa orang sebagai saksi dari jual beli tanah tersebut. Dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan sangatlah sederhana yaitu sebatas bertemunya antara penjual dan pembeli kemudian terjadi pembicaraan dan kesepakatan seperti jual beli barang pada umumnya, dan tidak selalu melalui Kepala Desa maupun PPAT. Kenyataan di lapangan memang demikian,

---

<sup>173</sup> *Ibid*

<sup>174</sup> Ghansam Anand, *Jurnal Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Penyusunan Kontrak*, Volume 26 No 2, Mei-Agustus 2011.

sementara yang ada di desa proses pelaksanaan jual beli semacam ini sudah biasa dilakukan dengan cara-cara yang sangat sederhana.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.<sup>175</sup>

Di pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan teletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melapaskan haknya, dan kelalain kreditur.<sup>176</sup> Terhadap kelalain atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:<sup>177</sup>

---

<sup>175</sup> R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45.

<sup>176</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>177</sup> Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 56.

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atau ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.<sup>178</sup>

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melupakan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak

---

<sup>178</sup> *Ibid.*, hlm. 57.



terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>179</sup>

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas.<sup>180</sup>

Cara memperingatkan seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia

---

<sup>179</sup> *Ibid.*, hlm. 58.

<sup>180</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko.

Dengan demikian apabila kita mengacu pada Pasal 1234 KUHPerdara dikaitkan dengan Pasal 1131 tersebut, dimana si pembeli tidak segera melunasi kewajiban pembayaran tersebut sesuai kesepakatan (perjanjian), padahal surat tanah tersebut telah selesai. Maka dapat dikatakan bahwa si pembeli telah melakukan ingkat janji (wanprestasi). Pasal 1238 KUHPerdara, yang berbunyi: “Si berutang adalah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Setelah peneliti melakukan wawancara dan memberikan pertanyaan kepada pembeli sebagai penunjang untuk pengumpulan data, peneliti pun mendapatkan hasil pembahasan tentang akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli di bawah tangan studi kasus tanah kavling di jalan simpang pir kecamatan tandun rokan hulu.

Bahwasannya akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut :

- a. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan keterangan Notaris di Ujung Batu, Rokan Hulu tentang akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli dibawah tangan studi kasus tanah kavling di jalan simpang pir kecamatan Tandun Rokan Hulu yaitu :

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seleuruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Jual Beli tersebut, ada kalanya pula 50% menjadi milik penjual dan 50% lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.



b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ini adalah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (Wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya.

c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

#### **B. Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Tanah Kavling Di Jalan Simpang Pir Kecamatan Tandun Rokan Hulu)**

Harus diakui bahwa permasalahan tanah bukan masalah mudah yang dapat diselesaikan dengan cepat walaupun melalui jalur hukum. Adapun permasalahan yang terjadi berupa wanprestasi jual beli tanah kavling antara pihak penjual (Syahril) dengan pembeli (Zulkifli) bahwasannya terjadi wanprestasi berupa

keterlambatan dalam pelunasan perjanjian jual beli dibawah tangan Studi Kasus Tanah Kavling di Jalan Simpang Pir.<sup>181</sup>

Karena permasalahan jual beli tanah merupakan persoalan yang melibatkan banyak pihak yang memakan biaya, tenaga, pikiran, dan waktu serta rumit. Apalagi kalau dilakukan tidak secara hati-hati. Namun, bagaimanapun juga setiap persoalan harus dicari solusi yang tepat yang didasarkan peraturan perundang-undangan, perjanjian/kesepakatan dengan memperhatikan prinsip ketertiban, kebiasaan, kekeluargaan, adat istiadat sehingga dapat berjalan dengan damai dan penuh manfaat.

Bahwasannya jual beli tanah haruslah diawali dengan pembuatan akta perjanjian jual beli bukan suatu perjanjian yang hanya diperjanjikan melalui lisan. Dalam bidang pertanahan, umumnya dikenal suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat. Pada Tanggal 20 Februari 2020 terlaksananya suatu perjanjian jual beli Tanah kavling yang berlokasi di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu antara pihak penjual dan pembeli yakni Syahril dan Zulkifli yang mana mereka telah membuat suatu perjanjian dalam berbentuk lisan.<sup>182</sup>

Karena perjanjian tersebut dibuat secara lisan dan tidak mempunyai bukti tertulis tentang perjanjian jual beli tanah kavling, yang mana seharusnya

---

<sup>181</sup> Berdasarkan wawancara dengan pihak penjual tanah kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, kabupaten Rokan Hulu Pada Minggu, 7 Februari 2021.

<sup>182</sup> Hasil wawancara dengan Syahril selaku Penjual Tanah Kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Rokan Hulu. Berdasarkan pertanyaan No. 5.

perjanjian tersebut dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara umum, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka, berdasarkan kesepakatan. Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian apapun termasuk perjanjian jual beli tanah (kavling) merupakan bentuk perikatan yang harus dilakukan dengan baik pemenuhannya. Pasal 1234 berbunyi: "Tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu". Asas Itikad Baik harus diketahui, bahwa sejatinya suatu perjanjian apapun termasuk dalam perjanjian jual beli tanah (kavling) harus didasarkan pada "itikad baik" oleh kedua belah pihak. Asas ini melandasi terlaksananya perjanjian dengan baik.

Asas itikad baik diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara). Asas tersebut sangat penting bagi semua perjanjian karena akan menentukan terlaksana atau tidaknya perjanjian tersebut baik sekarang maupun dikemudian hari. Pengertian itikad baik secara subyektif



adalah didasarkan pada kejujuran seseorang, yaitu terletak pada diri seseorang untuk melaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Apabila kita mengacu berdasarkan ketentuan Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”). Peraturan tersebut merupakan dasar perjanjian jual beli tanah melalui proses untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah (SHM). Berdasarkan perjanjian jual beli tanah tersebut, dimana pembayaran dilakukan secara kredit dan segera dilunasi apabila proses sertifikat selesai. Namun tidak pernah dilakukannya pembayaran. Akan tetapi saat proses sertifikat selesai pembeli tidak mau segera melunasi pembayaran dengan alasan tidak ada uang. Kemudian, pembeli meminta waktu lagi untuk pelunasan.

Maka muncul Hutang Piutang dari apa yang akan disampaikan nampaknya pada perjanjian jual beli tanah tersebut yang akhirnya terjadi hutang piutang antara penjual dengan pembeli, dimana si pembeli tidak mau segera melunasi pembayaran. Bahkan mengulur-ulur waktu, sehingga merugikan penjual. Dalam konteks hukum perdata, yang mengatur tentang hutang piutang pada Pasal 1131 KUHPerdata, dikatakan: “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Kemudian, pasal 1132 dikatakan: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu

dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan demikian apabila kita mengacu pada 1234 KUHPerdara dikaitkan dengan Pasal 1131 tersebut, dimana si pembeli tidak segera melunasi kewajiban pembayaran tersebut sesuai kesepakatan (perjanjian).

Maka dapat dikatakan bahwa si pembeli telah melakukan ingkat janji (wanprestasi). Pasal 1238 KUHPerdara, yang berbunyi: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Bentuk wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:<sup>183</sup>

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

Wanprestasi dan ganti rugi dalam hal adanya ingkat janji (wanprestasi) maka dimungkinkan adanya tuntutan ganti rugi. Apabila debitur berada dalam kondisi wanprestasi tersebut, maka pihak kreditur dapat menuntut kepada pihak debitur salah satunya adalah ganti rugi. Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, 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. Ketentuan pasal 1243 KUH Perdata tersebut. Mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan.

Adapun hasil wawancara penulis dengan bapak Syahril selaku penjual tanah kavling mengatakan bahwa penyelesaian dilakukan secara mediasi atau musyawarah. Peran mediator bersifat netral atau tidak memihak kepada siapa pun dan memegang peran yang sangat penting bagi keberhasilan suatu mediasi, adapun beberapa tipe mediator adalah:<sup>184</sup>

1. Mediator hubungan sosial (*Sosial Network mediator*) ialah orang-orang yang oleh pihak telah dikenal baik dan dapat dipercayai oleh para pihak yang bertikai.
2. Mediator outoriatif (*Autoritative Mediators*) ialah mediator yang berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan-perbedaan dan memiliki posisi yang kuat, sehingga mereka memiliki potensi atau kapasitas untuk mempengaruhi hasil akhir dari suatu proses mediasi.
3. Mediator mandiri (*Independent Mediators*) ialah mediator yang menjaga jarak terhadap pihak yang bersengketa atau menjaga jarak persoalan yang dihadapi. Mediator tipe ini banyak ditemukan dalam masyarakat yang telah

---

<sup>184</sup> Syahrizal Abbas, Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional, Kencana, Depok 2017, hlm. 2.



mengembangkan tradisi kemandirian dan telah menghasilkan mediator profesional.

Pada dasarnya seorang mediator berperan sebagai penengah yang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapinya. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk meringkai persoalan yang ada agar menjadi masalah yang perlu dihadapi secara bersama, selain itu juga guna menghasilkan kesepakatan, sekaligus seorang mediator harus membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan berbagai pilihan penyelesaian sengketa.<sup>185</sup>

Mediasi yang dilakukan pada tanggal 8 november 2020 menghasilkan sebuah kesepakatan bersama yang telah disepakati kedua belah pihak yang berperkara yakni dengan kesepakatan bahwa pembeli (Zulkifli) yang telah dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah kavling di kecamatan Tandun, Rokan Hulu diberikan kesempatan waktu untuk dapat melunasi pembayaran atas tanah yang dibelinya kepada Syahril selaku penjual dan pemilik tanah kavling.<sup>186</sup> Musyawarah yang dihasilkan menetapkan bahwasannya Zulkifli harus membayar sisa uang pembayaran pelunasan tanah Kavling sebesar Rp.35.000.000 dengan waktu yang telah ditentukan yakni tanggal 15 November 2020. Berdasarkan hasil wawancara penulis kepada bapak Syahril sebagai Penjual Tanah kavling dan bapak Zulkifli sebagai pembeli yang wanprestasi menyatakan

---

<sup>185</sup> *Ibid.*, hlm. 3

<sup>186</sup> Berdasarkan wawancara dengan pihak penjual tanah kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, kabupaten Rokan Hulu Pada Minggu, 7 Februari 2021.

bahwasannya langkah untuk menyelesaikan perkara ini dilakukan secara non litigasi agar masih bisa terjalinnya hubungan yang baik kedepannya untuk kedua belah pihak.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Gde Yogi Yusstyawan tentang Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Cangkring berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Desa Cangkring, menjelaskan beberapa tahapan yang dilalui dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut, tahapan itu adalah:<sup>187</sup>

- 1) Pengaduan Pihak desa hanya akan menyelesaikan sengketa yang diadakan oleh masyarakat. Jika tidak diadakan maka tidak akan ditangani oleh pihak pemerintah desa. Setelah adanya aduan dari salah tetapi pihak pemerintah desa akan menyarankan terlebih dahulu agar permasalahan tersebut diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu. Jika kemudian di antara kedua belah pihak tidak ada kesepakatan maka Kepala Desa dan aparat desa akan menangani sengketa tersebut.
- 2) Pemanggilan Kedua Belah Pihak Kepala Desa akan memanggil para pihak yang bersengketa. Para pihak dipanggil sekaligus mengklarifikasi berdasarkan bukti- bukti yang ada. Setelah mendengar penjelasan

---

<sup>187</sup> Sri Hajati, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsi, “*Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum*,” *Jurnal Dinamika Hukum* 14, 2014, Hlm. 36

pelapor, pihak pemerintah desa juga akan memanggil pihak terlapor dan pihak- pihak yang terkait dengan sengketa tanah tersebut.

- 3) Pencarian data-data Kepala Desa dan aparat desa akan mengumpulkan data-data mengenai bukti-bukti kepemilikan dan batas-batas tanah tersebut. Kemudian akan memanggil para pihak yang mengetahui asal usul tanah tersebut. Dalam proses pencarian data ini aparat desa juga melibatkan tokoh masyarakat yang tentunya lebih mengetahui mengenai asal usul tanah desa.
- 4) Tahap Perdamaian atau Mediasi Setelah semua data-data terkumpul, kedua pihak yang bersengketa akan dipanggil dan dipertemukan di kantor desa untuk dilakukan perdamaian di antara kedua belah pihak. Kepala Desa selaku mediator akan mendengarkan dan juga memberikan masukan-masukan kepada kedua belah pihak berdasarkan data-data yang dimiliki oleh Kepala Desa.

Terhadap kasus sengketa tanah yang pernah terjadi di Desa Cangkering, yaitu antara Darani dan Mukhsin Latif, sengketa tersebut bisa dilaksanakan dengan jalan perdamaian atau mediasi.<sup>188</sup> Setelah kedua belah pihak bersepakat untuk berdamai, maka pemerintah desa akan menyarankan kedua belah pihak membuat sertifikat tanah oleh Badan Pertahanan Nasional sehingga bisa menjadi bukti yang kuat dan supaya tidak terjadi sengketa lagi dikemudian hari.

---

<sup>188</sup> *Ibid.*, hlm. 37



Mengenai penyelesaian sengketa ini adalah sah secara hukum, karena berdasarkan penyelesaian hukum yang ada di Indonesia, ada yang melalui litigasi dan juga non litigasi. Penyelesaian tanah yang ada dan di selesaikan di masyarakat Desa Cangkring adalah dengan cara non litigasi yaitu melalui mediasi. Ketika gagal dalam proses mediasi maka pihak Kepala Desa akan memberikan nasehat-nasehat supaya diselesaikan di tingkat desa saja.<sup>189</sup>

Namun, ketika permasalahan berlarut-larut dan tidak dapat di selesaikan. Maka pihak desa mempersilahkan kepada masyarakat agar menyelesaikan melalui Pengadilan. Penerapan mediasi ini oleh Kepala Desa ini merupakan upaya dalam mewujudkan rasa perdamaian dan kekeluargaan di antara sesama masyarakat, selain itu juga untuk meringankan beban masyarakat dalam menempuh upaya peradilan formal yang tentunya membuat waktu yang lama dan berlarut-larut dan juga biaya persidangan yang tidak sedikit.

Proses mediasi seringkali dilakukan oleh Kepala Desa tidak hanya dalam proses perselisihan pertanahan, tetapi juga berbagai macam perselisihan lainnya, seperti utang piutang, perselisihan waris, perselisihan suami-istri, dan lain sebagainya. Mengenai mediasi sebenarnya di atur dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa bahwa mediasi merupakan salah satu bentuk yang bisa digunakan dalam proses penyelesaian perkara perdata.

---

<sup>189</sup> *Ibid.*, Hlm. 38.

Ketika negosiasi tidak dapat menemukan kesepakatan maka mediasi bisa menjadi jalan selanjutnya untuk menyelesaikan permasalahan dengan menggunakan pihak ketiga atau mediator sebagai penengah. Ketika dalam proses mediasi akhirnya kedua pihak bersepakat untuk berdamai dan menyetujui apa yang telah menjadi kesepakatan mereka maka mediator sebagai pihak ketiga akan membuat suatu kesepakatan atau kekuatan hukumnya seperti sama dengan putusan pengadilan dan tentu saja mempunyai kekuatan eksekutorial.

Maka ketika ada yang melakukan mediasi di luar pengadilan hendaknya melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar kemudian membuat kesepakatan yang telah mereka buat menjadi akta perdamaian. Ketika semuanya sudah dilakukan, maka hasil mediasi yang telah menjadi akta perdamaian tadi akan memiliki kesamaan kekuatan hukumnya yang kuat atau sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, final dan mengikat kepada para pihak.

Oleh karena sama dengan putusan pengadilan maka ketika ada yang dengan tidak beriktikad baik melanggar kesepakatan tersebut maka bisa langsung dilakukan eksekusi terhadap kesepakatan tersebut. Kemudian terkait final dan mengikat mengandung arti bahwa tidak ada lagi upaya hukum bagi kedua belah pihak dan akan terjaminnya kepastian hukum terhadap akta perdamaian tersebut. Perjanjian damai di antara kedua belah pihak. Ketika kesepakatan tersebut telah dinyatakan disetujui dan disepakati para pihak sehingga kekuatan dari surat kesepakatan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti perjanjian pada biasanya.

Ketika ada pihak yang tidak menepati janji tersebut ataupun dengan tidak ada iktikad baik melakukan hal yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan wanprestasi terhadap orang yang tidak melaksanakan prestasinya tadi ke pengadilan untuk diadili. Oleh karena itu, agar hasil kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum, maka dalam Pasal 6 Ayat (7) di peraturan yang sama, mengatakan sebaiknya hasil kesepakatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri dan terkait dengan waktunya yaitu sekitar 30 hari dihitung ketika kesepakatan terjadi.

Dilakukannya hal tersebut maka kesepakatan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang bersifat final dan juga mengikat kepada para pihak. Namun ini pun juga belum cukup karena ketika ada ternyata pihak karena memang tidak beriktikad baik dan melanggar kesepakatan tersebut, maka pihak yang lain tetap tidak bisa melakukan putusan paksa karena kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan meskipun telah di daftarkan ke pengadilan.

Oleh karena itu untuk menjamin dan menjaga kepastian hukum terhadap kesepakatan yang telah disepakati tersebut, maka sebaiknya para pihak mengukuhkannya atau menguatkannya menjadi akta perdamaian. Akta perdamaian di sini memiliki kualitas



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian setelah mengumpulkan data, mengelola, dan membahasnya pada bab sebelumnya maka pada bab ini penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli studi kasus tanah kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Rokan Hulu terjadi karena keterlambatan Zulkifli dalam pembayaran pelunasan Tanah Kavling yang dibelinya dari Syahril selaku Penjual Tanah Kavling yang mana telah diperjanjikan dalam perjanjian yang dibuat secara lisan tentang batas waktu pembayaran yakni setelah 1 bulan surat selesai dibuat/dibaliknamakan dan dengan adanya bukti panjar/uang muka sebesar Rp. 5.000.000 di selembar Kwitansi yang menandakan sepakat dengan harga yang telah ditentukan dan diperjanjikan oleh Syahril dengan Zulkifli yakni dengan harga Tanah Rp.40.000.000 dengan Luas tanah 10x45 Meter<sup>2</sup>, berlokasi di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu. Namun akibat dari keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Zulfifli kepada Syahril (Penjual/Pemilik tanah Kavling) disebutlah dengan Wanprestasi yakni tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Yang mana hal tersebut

mengakibatkan timbulnya akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
  - b. Perjanjian timbal balik (bilateral, Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
  - c. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) *Herziene Inland Reglement*. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.
  - d. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
2. Penyelesaian akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli (studi kasus tanah kavling di Jalan Simpang Pir, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu antara Syahril (Penjual tanah kavling) dengan Zulkifli (Pembeli) penyelesain wanprestasi tersebut dilakukan secara jalur non litigasi (Mediasi) yang mana pihak pembeli (Zulkifli) harus melunasi sisa uang yang harus dibayarkan sebesar Rp. 35.000.000 sampai dengan tanggal yang disepakati yaitu tanggal 15 November 2020 berdasarkan hasil mediasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

## B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Bagi penjual tanah kavling seharusnya sebelum melakukan jual beli tanah kavling para pihak harus membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum Akta Jual Beli (AJB) supaya tegas dan jelas disebutkan jangka waktu pembayaran kepada pihak pembeli dan atau dapat dijadikan bukti kesepakatan perjanjian kedua pihak secara tertulis.
2. Bagi pembeli agar lebih bertanggung jawab dengan kewajiban dalam pembayaran yang timbul dari pembelian tanah yang dilakukannya agar tidak terjadi keterlambatan dalam pelunasan pembayaran tanah kavling yang menjadi tanggung jawab nya.





## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2010.
- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Candra Irawan, Edisi Revisi, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2017
- Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian*, Visimedia Jakarta, 2013.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993
- Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghlmia, Jakarta, 1987

- Hassanudin Rahman, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet II, CV. Mandar Maju, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, 2014.
- M. Syamsuddin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, Kencana, Jakarta, 2018
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, 2003.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, 1986.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta 2010.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Cet Ke-IV, Jakarta, 1979
- \_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada umumnya*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1996.

Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

William T. Major, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2018.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung, 1985.

\_\_\_\_\_, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999

Yudi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, *Hukum Perdata dan Dagang*, CV, Amrico, Bandung 1998.

## **B. Undang-Undang dan Yurisprudensi**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 26 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 37 Ayat (1)

Yurisprudensi Putusan PN Medan Nomor 409/Pdt.G/2006/PN Mdn tanggal 8 November 201.

Yurisprudensi Putusan PN SURABAYA Nomor 181/Pdt.G/2016.Sby. Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor



126K/Sip/1979, tanggal 4 April 1978 untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan Akte yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Putusan PN PASIR PENGARAIAN Nomor 31/Pdt.G/2017/PN PrpMENGADILI Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil.

### C. Artikel dan Jurnal

Arifin Bur & Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. *Jurnal UIR Law Review* Vol 01, Nomor 02, Oktober 2017.

Asmawati, *Jurnal Ilmu Hukum*. *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Maret 2014.

Friscilia N. Lomban. *Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Mediasi*. *Lex Privatum*, Vol. I/No. 4/Oktober/2013.

Ghansam Anand, *Jurnal Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Penyusunan Kontrak*, Volume 26 No. 2, Mei-Agustus 2011.

Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet II, CV. Mandar Maju, 2001

Mardelena Hanifah. *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. *Jurnal Hukum Acara Perdata*. Vol 2, 1. 2016.

Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Pejelasan*, Bandung 2001

Mia Hadiati, Mariske Myke Tampi, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di D.K.I Jakarta*. *Jurnal Hukum Prioris*. Vol 6. No. 1. 2017.

Nurul Nadira, *Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997*, Universitas Ai rlangga, 2003.

Riska Fitriani. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi dalam Masyarakat Adat Melayu Riau*. Riau Law Journal Vol. 1 No.2, November 2017.

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

Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Depok 2017, cetakan ke-3, hlm.

#### D. Website

<http://pn-karanganyar.go.id/main/index.php/berita/artikel/978-mediati-di-pengadilan>

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>

## LAMPIRAN PERTANYAAN

### Pemilik/Penjual Tanah Kavling

1. Sudah berapa tanah kavling yang telah laku di jual oleh responden sampai saat ini?
2. Berapa ukuran luas tanah kavling yang di jual responden?
3. Berapa harga jual tanah per kavling yang di jual oleh responden?
4. Apakah responden sebagai penjual tanah kavling juga sekaligus pemilik tanah?
5. Apakah pihak penjual dan pembeli telah melakukan perjanjian jual beli secara lisan dan telah sepakat atas perjanjian tersebut?
6. Apa yang menjadi bukti bahwasanya telah dilakukan jual beli tanah kavling?
7. Apakah pihak penjual telah menerima hak-hak dan melaksanakan kewajiban sebagai penjual tanah kavling?
8. Apa yang menjadi alasan dilakukannya jual beli dibawah tangan?
9. Langkah apa yang dilakukan penjual dalam menyelesaikan wanprestasi jual beli tanah kavling yang dilakukan pihak pembeli?



## LAMPIRAN PERTANYAAN

### Pembeli Tanah Kavling

1. Apakah responden sebelumnya pernah membeli tanah Kavling?
2. Apakah responden mengetahui tentang jual beli yang sah dan benar?
3. Apakah sebelumnya responden sudah membuat surat perjanjian jual beli kepada penjual tanah kavling?
4. Apakah responden sudah mengetahui bahwasannya surat tanah yang akan di beli belum bersurat kan sertifikat?





**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



Responden Penjual Tanah Kavling





Responden Pembeli Tanah Kavling



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**