

**PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP  
JUAL BELI RUMAH MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ZUHDAN FAJRIN CANDRA RIDHA**

**NIM 16220068**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2020**

**PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP  
JUAL BELI RUMAH MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mendapat Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:**

**Zuhdan Fajrin Candra Ridha**

**NIM 16220068**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

*Bismillahirrahmanirrahim,*

Demi Allah, dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**“PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI RUMAH  
MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blh”**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan maka skripsi sebagai prasyarat mendapat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 28 Mei 2020

Penulis,



Zuhdan Fajrin Candra Ridha

NIM 16220068

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi Zuhdan Fajrin Candra Ridha NIM 16220068 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI RUMAH  
MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui

Malang, 28 Mei 2020

Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing

Dr. Fakhruddin, M. H.I  
NIP. 197408192000031002

Musleh Harry, S.H., M. Hum.,  
NIP. 196807101999031002

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Zuhdan Fajrin Candra Ridha, NIM 16220068 , Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI RUMAH MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH STUDI PUTUSAN NO 71/PDT.G/2018/PN.BLT**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai : A

Malang, 22 September 2020

Dekan,





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 157/BAN-PT/AkXVI/S/VII/2013 (Al  
Ahwal Al Syahsiyah) Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor: 021/BAN-PT/Ak-  
XIV/S1/VIII/2011 Hukum Ekonomi Syariah)

Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399

Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Zuhdan Fajrin Candra Ridha  
NIM : 16220068  
Fakultas/Program Studi : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Musleh Harry, S.H., M. Hum.  
Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli  
Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum  
Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

NO	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Rabu, 6 November 2019	Penyerahan Proposal	
2.	Senin, 11 November 2019	Revisi Proposal	
3.	Jumat, 15 November 2019	Penyerahan Revisi Proposal	
4.	Selasa, 3 Desember 2019	Revisi Proposal dan ttd	
5.	Jumat, 27 Desember 2019	Bab I, II, III	
6.	Selasa, 11 Februari 2020	Revisi Bab I, II, III	
7.	Rabu, 26 Februari 2020	Bab IV dan V	
8.	Rabu, 18 Maret 2020	Revisi Bab IV dan V	
9.	Kamis, 14 Mei 2020	Abstrak dan Kata Pengantar	
10.	Selasa, 26 Mei 2020	Revisi Terakhir dan ACC Skripsi	

Malang, 28 Mei 2020

Mengetahui,

a.n. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M. HI.

NIP. 1974081920000310

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

*“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu.”*

*(QS. Al Maidah:1)*

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

*“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”*

*(QS. Ali Imran:76)*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT. Yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul

**“PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI RUMAH  
MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blit”.**

Rasa syukur yang tiada henti kepada Allah SWT atas segala Karunia-Nya. Tidak lupa penulis haturkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M. Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. H. Fakhruddin, M. HI. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Musleh Harry, S.H, M. Hum. selaku dosen pembimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan dan saran selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi ini.

5. Bapak Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M. Th.I., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan Ridha Allah SWT.
7. Kedua orang tua, atas kasih sayang do'a dan dukungan baik moril maupun materiil yang telah diberikan. Sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
8. Kedua kakak, atas kasih sayang, do'a, dukungan dan bantuan yang telah diberikan selama ini, sehingga membuat penulis semangat dalam mengerjakan skripsi.
9. Teman-teman dan semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas semua saran dan arahnya yang selalu menghiasi jalan hidup penulis.

Tiada gading yang tak retak. Penulis menyadari bahwa skripsi ini mempunyai kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat dijadikan bahan rujukan bagi pembaca.

Malang, 28 Mei 2020

Penulis

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

## B. Konsonan

ا	= tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= tsa	ع	= ‘ (koma menghadap ke atas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= h	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	ه	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (’), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambing "ع" .

## C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan Bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a” , *kasrah* dengan “I”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya **دُون** menjadi *dûna*

Khususnya untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wasu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut :

Diftong (aw) = **و** misalnya **قَوْل** menjadi *qawlun*

Diftong (ay) = **ي** misalnya **خَيْر** menjadi *khayrun*

#### D. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya **الرسالة للمدرسة** menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya **في رحمة الله** menjadi *fi rahmatillâh*.

### E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan .....
3. *Masyâ'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

### F. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh : شيء - syai'un      أمرت - umirtu

النون - an-nau'un      تأخذون - ta'khudzûna

### G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang

dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : وإن الله لهو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh : وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

إن أول بيت وضع للنس = inna Awwala baitin wu dlî'a linnâsi

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh : نصر من الله وفتح قريب = nas'run minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Begi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPEL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>BUKTI KONSULTASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xviii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xx</b>
<b>ملخص .....</b>	<b>xxii</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian	
a. Manfaat Teoritis .....	7
b. Manfaat Praktis .....	7
E. Metode Penelitian	
a. Jenis Penelitian .....	8
b. Pendekatan Penelitian .....	9
c. Bahan Hukum .....	9
d. Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	10
e. Metode Pengolahan Bahan Hukum .....	11
F. Penelitian Terdahulu .....	12
G. Definisi Konseptual .....	20
H. Sistematika Pembahasan .....	24

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Putusan Pengadilan	
1. Pengertian Putusan Pengadilan .....	27
2. Jenis-jenis Putusan Pengadilan .....	29
3. Asas-asas Pada Putusan Pengadilan .....	30
4. Pertimbangan Hukum Hakim .....	33
5. Dasar Pertimbangan Hakim .....	34
6. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan .....	36
B. Konsep Jual Beli dan Wanprestasi Dalam Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah	
1. Jual Beli dan Wanprestasi Dalam Hukum Positif	
1.1 Pengertian Wanprestasi.....	37
1.2 Bentuk Wanprestasi .....	38
1.3 Syarat Wanprestasi .....	39
1.4 Penyebab Terjadinya Wanprestasi .....	40
1.5 Dasar Hukum Wanprestasi Dalam Gugatan Perdata .....	41
1.6 Akibat Hukum Wanprestasi .....	42
1.7 Penyelesaian Sengketa Wanprestasi .....	44
2. Jual Beli dan Wanprestasi Dalam Hukum Ekonomi Syariah ..	45
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	
1. Pengertian Jual Beli Tanah .....	50
2. Prinsip-prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah .....	51
D. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	53
2. Syarat-syarat Peralihan Hak Atas Tanah .....	55
3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	58

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Gugatan Wanprestasi Oleh Pembeli (Penggugat) Terhadap Penjual (Tergugat) Pada Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt .....	59
---	----

B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt 66	
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	81
B. Saran .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>84</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>88</b>



## ABSTRAK

Ridha, Zuhdan Fajrin Candra NIM 16220068, 2020. **PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI RUMAH MELALUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt**, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Pembimbing : Musleh Harry, S.H, M. Hum,.

---

**Kata Kunci** : Wanprestasi, Jual Beli, Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah mempunyai arti yaitu hak milik yang dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain (dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA). Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dapat menimbulkan permasalahan. Salah satu permasalahan yang timbul yaitu wanprestasi. Dalam hal ini pertimbangan hakim dalam memutus perkara sangat diperlukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada studi putusan No. 71/Pdt.G/ PN.Blt serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian Hukum Normatif (*normative legal research*). Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer diperoleh dari salinan putusan pengadilan no. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt. Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari artikel, jurnal dan skripsi-skripsi terdahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa : 1) Tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt, dalam hukum positif adalah gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari Tergugat sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya suatu perubahan atau pembatalan maka harus ada kesepakatan maupun izin dari salah satu pihak. 2) Pertimbangan Majelis Hakim Dalam memutus Perkara No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt hakim tidak mengabulkan gugatan penggugat dan

hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat. Karena surat gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak terang atau tidak jelas (*obscur libel*). Dalam hal ini kembali kepada awalnya dimana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan tersebut tidak diterima oleh majelis hakim, dikarenakan gugatan tersebut kabur.



## ABSTRACT

Ridha, Zuhdan Fajrin Candra NIM 16220068, 2020. **SETTLEMENT OF WANPRESTATIE ON THE SALE AND PURCHASE OF HOUSES THROUGH THE TRANSFER OF LAND RIGHTS ACCORDING TO POSITIVE LAW AND ECONOMIC LAW Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt**, Islamic Economic Law, Faculty Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang.  
Advisor: Musleh Harry, S.H, M. Hum ,.

---

**Keywords:** Default, Sale and Purchase, Land Rights

Transfer of land rights has a meaning that is ownership rights that can be transferred and transferred to other parties (Pasal 20 ayat (2) UUPA). The transfer of land rights through undersized buying and selling by sellers and buyers can cause problems. One problem that arises is default. In this case the judge's judgment in deciding a case is very much needed. The purpose of this study is to find out and analyze the positive legal and sharia economic law review of the default lawsuit by the Buyer (Plaintiff) against the Seller (Defendant) in the Decision No. study. 71 / Pdt.G / PN.Blt as well as the judge's judgment in deciding the case. This type of research is normative legal research. Whereas the approach used in this research is the statutory approach (statue approach), case approach and conceptual approach. The legal material in this study is primary legal material and secondary legal material. Primary legal materials were obtained from a copy of court decision no. 71 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt. Whereas secondary legal materials were obtained from articles, journals and previous theses. The results of the study show that: 1) Review of positive law and sharia economic law against the default lawsuit by the Buyer (Plaintiff) against the Seller (Defendant) in decision No. 71 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt, in positive law is a default lawsuit based on a breach of contract in an agreement made between the Plaintiff and Defendant is declared invalid because there is no evidence of a letter or certificate and acknowledgment from the Defendant so one of the parties must to be responsible. Whereas based on sharia economic law, if the sale and purchase agreement has been fulfilled, the terms and conditions of the sale and purchase law are deemed legal and binding between the two parties and if there is a change or cancellation, there must be an agreement or permission from one of the parties. 2) Judges' Considerations In deciding on Case No.71 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt the judge did not grant the plaintiff's claim and the judge could not proceed with the examination of the case due to a defect in the suit filed by the plaintiff. Because the lawsuit filed by the plaintiff is not clear or unclear (obscur libel). In this case

back to the beginning where there was no change in the status of land ownership because the suit was not accepted by the panel of judges, because the suit was blurred.



## مستخلص البحث

ريضا، زهدا فجر جندرا، رقم القيد 16220068, 2020. تسوية الافتراضي مع شراء المنزل والبيع من خلال انتقال حقوق الأرض (دراسة القرار رقم PN,Blt/2018/Pdt.G/71)، البحث الجامعي قسم دراسة القانون الاقتصادي الشرعي كلية الشريعة الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا ملك إبراهيم مالانج.

مشرف : مصلح حاري، الماجستير.

الكلمة المفتاحية : الافتراضي، البيع والشراء، حقوق الأرض.

للمشتري لأنه لا يكمنه التحكم في حقوق الأرض ماديا وقانونيا له بحقوق الملكية التي يمكن نقلها إلى أطراف أخرى ( في فصل 20 أية 2 من قانون الخصوصية). يمكن أن يتسبب نقل حقوق الأراضي من خلال عمليات البيع والشراء القليلة الحجم من قبل البائعين والمشتريين في حدوث مشاكل. وإحدى من المشكلة هو الافتراضي. الافتراضي هو لا يكفي أو يغفل في تنفيذ الالتزامات المحددة في الاتفاقية المبرمة. في هذه الحالة هناك حاجة ماسة إلى حكم القاضي في القضية. الغرض من هذه الدراسة هو تحديد وتحليل المراجعة القانونية لتنفيذ تسوية التخلف عن بيع وشراء المنازل من خلال نقل حقوق الأرض إلى دراسة القرار رقم PN,Blt/Pdt.G/71 وكذلك نظر القاضي في القرار على ذلك الأمر. ونوع هذا البحث هو بحث قانوني معياري (*normative legal research*) وهو نوع من البحث الأساسي في دراسة الحكم، منهج هذا البحث هو المنهج الدستوري (*statue approach*) المنهج القضوي (*case approach*)

والمنهج المفاهيمي. تم تقسيم مصدر البيانات في هذه الدراسة إلى قسمين من مصادر البيانات وهما البيانات الأولية والبيانات الثانوية. مصدر البيانات الأساسية الذي تم الحصول عليه من نسخة من قرار المحكمة رقم **PN,Blt/2018/Pdt.G/71** بشأن نقل حقوق ملكية الأراضي. بينما تم الحصول على مصادر بيانات ثانوية من المقالات والمجلات والأطروحات السابقة. تقوم كرك معالجة البيانات التي يستخدمها الباحثون بتحرير التصنيف والتحليل. أوضحت النتائج مايلي (1) المراجعة القانونية في تسوية التخلف في القرار رقم **PN,Blt/2018/Pdt.G/71** هو أن الدعوى لم تقبلها لجنة الحكام، لأن الدعوى لم تكن واضحة أو غير واضحة (*obscure libel*) ولم تستوف المتطلبات المادية ويسبب هذه يجب على المدعي دفع التكلفة الكاملة للقضية ولم يتم تحديد وضع الأرض والمبنى بشكل قانوني لمن يملكها، لذلك لا تزال الأرض في حوزة المدعى عليه حتى الآن.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPerdota dijelaskan: *“Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”*.<sup>1</sup>

Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, seringkali ditemui adanya praktik jual beli tanah. Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan.

Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-

---

<sup>1</sup> Soedaryo Soimin, *“Kitab Undang-undang Hukum Perdata”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). h.356.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: *“jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”*.<sup>2</sup>

Salah satu permasalahan yang sering terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian yaitu wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak. Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi dan yang akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian.

Hukum Islam telah mengatur ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli yang sesuai dengan syariat. Sebagian Ulama menafsiri bahwa bai' (jual beli) adalah: *“Akad tukar menukar yang murni yang bertujuan untuk memiliki suatu barang atau manfaat, yang mana kepemilikan tersebut berlaku selamanya”*. Perkembangan pada zaman modern seperti saat ini selalu ada hal-hal baru dalam permasalahan muamalah, jual beli juga semakin berkembang mengikuti zaman. Pada dasarnya hukum islam itu hanya bersumber dari al-Qur'an dan al-Hadits. Firman Allah QS. An Nisa ayat 29<sup>3</sup>:

---

<sup>2</sup> Pasal 26 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>3</sup> Departemen Agama RI. 2005. *Al Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1-30*. (Jakarta: CV. Diponegoro).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Seperti perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Blitar mengenai wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara Penggugat berinisial RS dan Tergugat NT. Pada tanggal 21 Desember 2016, Penggugat RS dan Tergugat NT mengadakan kesepakatan yaitu perjanjian jual beli rumah dan tanah SHM No 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok, Kec Garum, Kabupaten Blitar, seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di kantor Notaris dan telah dibayar lunas secara tunai oleh Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan. Dengan syarat pihak Tergugat telah menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 bulan sejak perjanjian ini

ditanda tangani dan telah menyelesaikan pembayaran jumlah harga jual yang sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan. Dengan demikian penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam waktu 10 bulan terhitung sejak tanggal 21 Desember 2016 atau paling lambat tanggal 10 September 2017. Tetapi ternyata penyerahan tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 10 Maret 2018 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/2018. Artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat. Sebelum mengajukan gugatan Penggugat menghendaki dan beritikad baik agar masalah ini dapat diselesaikan secara baik dan sukarela. Penggugat juga mengajukan dua tuntutan/teguran yang tidak ada penyelesaian dan tanggapan positif dari Tergugat. Karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Blitar pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt dengan amar putusan menolak seluruh gugatan Penggugat karena adanya ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi dengan tuntutan.

Dalam hal ini, Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan

cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.

Konsep wanprestasi menurut hukum positif adalah tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sedangkan konsep wanprestasi menurut hukum ekonomi syariah adalah apabila akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur. Kesalahan dalam fikih disebut *at-ta'addi*, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syara'. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban.

Ketika melihat kepada permasalahan yang timbul dalam putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt yakni adanya ingkar janji atau wanprestasi dalam jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah, maka penulis tertarik ingin menganalisis penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum

ekonomi syariah dan putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam perkara tersebut.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penelitian dengan judul :  
Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah  
(Studi Putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt).

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perkara pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt mengenai tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun penelitian ini diharapkan memberikan manfaat seperti berikut :

## 1. Manfaat Teoritis

### a. Bagi penulis.

Penelitian sebagai tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat penulis secara teoritis.

### b. Bagi akademik.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, dijadikan sebagai salah satu bahan referensi untuk para akademisi dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam bidang hukum serta rujukan bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

### c. Bagi masyarakat.

Penelitian ini diharapkan sebagai referensi dan informasi bagi masyarakat.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumber tambahan pengetahuan mengenai hukum yang terkait dengan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah yang diharapkan digunakan untuk sebagai bahan informasi bagi pihak-pihak lain yang membutuhkan.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan sebuah entitas yang tak terpisahkan dalam sebuah penelitian. Sebab, metode penelitian merupakan sebuah sistem kerja yang digunakan untuk mencapai tujuan dalam penelitian. Berkaitan dengan hal ini,

metodologi penelitian merupakan dasar bagi proses penemuan sesuai dengan disiplin ilmu yang dibangun oleh peneliti. Sebagai jembatan yang menghubungkan antara dunia ontologi dengan aksiologi, juga antara dunia *das sollen* dan *das sein* sehingga kesenjangan yang terjadi di lapangan atau yang berkecamuk dalam dunia pemikiran dapat terumuskan jawabannya. Penggunaan metode penelitian dalam pra, proses maupun hasil penelitian merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hal ini sangat menentukan kualitas hasil penelitian.

#### **a. Jenis Penelitian**

Merujuk pada latar belakang dan rumusan masalah yang diambil yaitu penulis melakukan penelitian ini dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat serta penulis ingin menganalisis tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) dalam putusan no. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Penelitian yang akan dibahas ini dapat dimasukkan ke dalam kategori penelitian hukum normatif, karena penelitian ini membahas tentang Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

### **b. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) antara lain KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman. Peneliti juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang menalaah terhadap kasus pada putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt. Selain itu, dalam penelitian ini peneliti juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan memakai pemahaman terhadap pandangan dari pertimbangan hakim yang dapat dijadikan pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

### **c. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang peneliti gunakan adalah :

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan utama dalam penelitian. Bahan hukum primer penelitian ini adalah putusan dari pengadilan dengan nomor perkara 71/Pdt.G/2018/PN.Blt serta peraturan perundang-undangan antara lain KUHPerdata, Undang-undang Pokok Agraria dan Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bersifat mendukung penelitian. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan adalah buku-buku, skripsi-skripsi terdahulu, jurnal-jurnal ilmiah, serta makalah yang berhubungan dengan pembahasan peneliti. Peneliti lebih banyak menggunakan jurnal ilmiah yang ada dalam makalah dan artikel yang berkaitan dengan pelaksanaan

penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah.

- 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang dalam penelitian. Bahan hukum tersier ini diperoleh dari kamus-kamus atau bahan non-hukum yang berkaitan, doktrin-doktrin dan jurnal atau makalah tentang pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah. Dimana dalam penelitian ini, peneliti menggunakan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia).

#### **d. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Untuk memperoleh data yang lengkap dan terperinci yang mendukung penelitian ini, peneliti menggunakan teknik dokumen. Yaitu dengan cara memperoleh data-data dari dokumen-dokumen, buku dan lain-lain. Teknik dokumentasi adalah suatu cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap, sah dan bukan dari perkiraan. Cara penelitian untuk memperoleh data dengan melihat dokumen yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan yang peneliti angkat. Data tersebut berupa peraturan berkas putusan no 71/Pdt.G/2018/PN.Blt, Undang-Undang, catatan, jurnal dan sebagainya yang diperoleh dari sumber data primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, hasil penelitian, jurnal, artikel, makalah dan lain-lain, serta *browsing* dari situs internet yang

berhubungan dengan pokok bahasan yang diambil. Yakni tentang pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah.

#### e. Metode Pengolahan Bahan Hukum

Metode pengolahan bahan hukum dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut yaitu melalui sebuah pemeriksaan sebuah data ataupun biasanya disebut dengan *editing*, klasifikasi, verifikasi dan juga sebuah analisis maupun pembuatan sebuah kesimpulan.

Dalam sebuah penelitian ini khususnya di dalam analisis data dengan cara menggunakan sebuah metode analisis kualitatif yakni dengan menguraikan data yang akan dianalisa dan kemudian disusun menjadi kalimat yang baik dan benar, agar data yang didapat dibaca serta dipahami maknanya.<sup>4</sup> Selain itu, tahapan-tahapan dalam analisis terhadap penelitian yuridis normatif adalah:<sup>5</sup>

- a. Merumuskan asas hukum
- b. Merumuskan pengertian hukum
- c. Pembentukan standar hukum
- d. Perumusan kaidah hukum

Penerapan dalam skripsi ini dengan cara mengumpulkan dan menyusun data-data yang telah diperoleh yaitu berkas putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt dan berbagai masalah yang terkait kemudian menganalisisnya sesuai dengan teori.

---

<sup>4</sup> Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah, h. 48.

<sup>5</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", (Jakarta: Rajawali Press, 2018) h.167.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti mencoba menelaah beberapa buku yang akan dijadikan bahan rujukan atau referensi. Terutama dengan materi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan adanya beberapa tulisan yang berkaitan dengan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah. Dan dalam penelitian ini, peneliti membandingkan dengan adanya penelitian yang terdahulu.

**Adapun penelitian-penelitian terdahulu antara lain :**

- a.) Dalam skripsi Istikomah tentang “Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/PDT/2001”<sup>6</sup> yang mana dalam permasalahannya adalah adanya Kasus dan duduk perkara dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan rumah. Dimana Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat karena Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan. Penggugat juga mengajukan dua tuntutan/teguran yang tidak ada penyelesaian dan tanggapan positif dari Tergugat. Karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Tangerang pada putusan No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng dengan amar putusan menolak seluruh gugatan Penggugat, karena yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian perikatan

---

<sup>6</sup> Istikomah, “Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/PDT/2001”, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018.

jual beli tanah dan bangunan (PPJB), sedangkan penggugat telah menandatangani Akta Jual Belinya, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penggugat telah menerima serta menandatangani Berita Acara Serah Terima Rumah dan Bangunan. Penggugat merasa putusan Pengadilan Negeri belum adil dan masih dirugikan maka Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung pada putusan No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg dengan amar putusan mengabulkan gugatan untuk sebagian menyatakan tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), menghukum tergugat untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan sebesar 1% x 363 x Rp 185.531.620,- = Rp 67. 347.978,- dan juga menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 75.000,- menolak gugatan selebihnya. Kemudian setelah itu diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Maret 2001 ke Mahkamah Agung pada putusan No. 3269 K/Pdt/2001 menimbang bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon kasasi bahwa putusan Pengadilan Bandung di dalam memutuskan perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg, berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah oleh karena putusan *a quo* tidak menerapkan hukum yang benar. Kemudian pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung hanya mempertimbangkan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, bahwa Berita Acara Penyerahan Tanah dan Rumah bukan berdasarkan Pengikatan Jual Beli sebab lokasi yang diatur dalam perjanjian *a quo* telah berubah lokasinya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, oleh

karenanya ketentuan yang diatur dalam pengikatan *a quo* menjadi gugur dan tidak mengikat lagi, dengan demikian pertimbangan PT Bandung telah terjadi ingkar janji (wanprestasi) dengan mengacu Berita Acara Penyerahan No.BA/011/Tm-VC/XI/1996 adalah keliru dan salah.

Dalam penelitian ini memiliki persamaan dalam jenis penelitiannya yaitu berupa penelitian normatif dan adanya objek sengketa wanprestasi. Hasil dalam kasus tersebut dimenangkan oleh pihak tergugat dan penggugat dinyatakan bersalah sehingga pihak penggugat harus melaksanakan putusan majelis hakim.

- b.) Dalam skripsi Melani Yustianing Ambarsari tentang “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No. 96/PDT.G/2011/PN Sleman”<sup>7</sup> yang mana dalam permasalahannya adalah adanya bentuk wanprestasi yang terjadi dalam jual beli rumah di Perumahan Merapi Regency Kabupaten Sleman antara penjual dan pembeli dalam hal ini penjual tidak berprestasi sama sekali, terbukti pada kenyataannya tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak juga menyelesaikan proses penerbitan sertifikat kepemilikan rumah dan tanah yang telah dibeli oleh para penggugat hingga beberapa pembeli mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sleman. Kerugian yang dialami oleh para pembeli berupa kerugian materil dan kerugian immateril. Permasalahan dalam penyelesaian wanprestasi di Perumahan

---

<sup>7</sup> Melani Yustianing Ambarsari, “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No. 96/PDT.G/2011/PN Sleman”, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta, 2013.

Merapi Regency Kabupaten Sleman, berdasarkan perkara No:96/PDT.G/2011/PN Sleman, dalam hal ini masih berada pada kurator dan masih dilakukan pemberesan, untuk beberapa kreditur yang telah melakukan pelunasan pembayaran atas tanah dan bangunan yang sudah dibeli masih akan diperhitungkan menjadi hak milik para kreditur karena objek sengketa telah dikuasai oleh pembeli, kemudian terhadap beberapa kreditur yang sudah melakukan pembayaran sedikit pembelian rumah maka uang tersebut akan dikembalikan.

Adanya perbedaan terkait penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu dalam penelitian terdahulu gugatan yang diajukan tidak Obscur Libel. Metode Penelitian menggunakan metode penelitian normatif. Pertimbangan hukumnya hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap dalam putusannya serta putusan itu sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa dalam hal persengketaan atas kepemilikan tanah yang mana tanah tersebut di perebutkan oleh beberapa pihak, untuk menyelesaikan masalah ini maka di analisa bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan no 71/Pdt.G/2018/PN.Blt serta pertimbangan hakim dalam putusan tersebut.

- c.) Dalam skripsi Linda Pradipta Devi tentang “Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri

Sukoharjo No. 32/PDT.G/2007/PN.SKH)<sup>8</sup> yang mana dalam permasalahannya adalah adanya kasus perdata mengenai sengketa jual beli tanah dan bangunan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/Pdt.G/2007/Pn.Skh bermula ketika penggugat menjual sebidang tanah dan bangunan kepada tergugat dengan harga sebesar Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), di mana tergugat membayar uang muka sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) kepada penggugat yang dilaksanakan dihadapan notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar dengan dua lembar cek, yang masing-masing bernilai Rp. 15.000.000,00 dan Rp. 85.000.000,00. Namun ketika penggugat akan mencairkan 2 lembar cek tersebut di Bank NISP Solo, kedua lembar cek tersebut ditolak dengan alasan karena Rekening Giro telah ditutup. Berdasarkan hal tersebut maka penggugat kemudian menghubungi Tergugat baik melalui telepon maupun bertemu langsung, namun setiap kali Penggugat menanyakan kekurangan pembayaran terhadap pembelian tanah dan bangunan SHM No. 5210 (obyek sengketa) kepada Tergugat, selalu menghindar yang pada intinya tidak mau membayar, oleh karena itu Penggugat melakukan gugatan kepada tergugat di Pengadilan Negeri Sukoharjo, dengan alasan tergugat ingkar janji dan beritikad buruk telah melakukan perbuatan melawan hukum ingkar janji (wanprestasi).

---

<sup>8</sup> Linda Pradipta Devi, “Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/PDT.G/2007/PN.SKH)”, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, 2012.

Persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang peneliti ambil yaitu berfokus pada analisis keputusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim. Objek perkara itu berupa sengketa tanah sama dengan objek sengketa yang ada dalam pokok perkara yang saya teliti. Sedangkan perbedaan dari penelitian terdahulu yaitu gugatan ini diterima oleh majelis hakim sedangkan gugatan yang saya teliti tidak diterima oleh majelis hakim.



**Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu**

<b>Peneliti/Tahun</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan</b>
Istikomah (2018)	Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/PDT/2001.	Jenis penelitian normatif, objek penelitiannya berupa tanah dan bangunan (rumah).	Perbandingan hukum, dasar hukum yang digunakan, putusan Hakim dalam penyelesaian sengketa.
Melani Yustianing Ambarsari (2013)	Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No. 96/PDT.G/2011/PN Sleman.	Jenis penelitian normatif, objek penelitiannya berupa tanah dan bangunan (rumah).	Aplikasi Hukum yang digunakan, gugatan tidak obscure libeel.

<p>Linda Pradipta Devi (2012)</p>	<p>Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/PDT.G/2007/PN .SKH).</p>	<p>Adanya persamaan dalam penelitian ini yaitu terdapat objek persengketaan yang dipermasalahan berupa tanah dan bangunan (rumah)</p>	<p>Dasar Hukum yang digunakan, perbandingan hukum, fokus hukum sewa menyewa.</p>
---------------------------------------	--	---	--



## G. Definisi Konseptual

Untuk menghindari kesalahan dalam pengertian judul, maka peneliti akan menegaskan kembali judul skripsi ini yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt”.

### 1. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yaitu *wanprestatie* yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi memberikan akibat 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.

Menurut Prodjodikoro (2000), wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Erawaty dan Badudu berpendapat bahwa wanprestasi merupakan pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.

Dari pengertian-pengertian diatas memperlihatkan bahwa kata wanprestasi merupakan salah satu dari akibat perbuatan melawan hukum. Berdasarkan pendapat para ahli diatas maka dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan

suatu kegiatan dimana dalam sebuah perjanjian atau perikatan jual beli yang dilakukan oleh dua orang dan salah satu dari orang tersebut telah mengingkari janjinya.

## 2. Jual Beli

Jual beli menurut bahasa adalah mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Jual beli diatur dalam buku III Bab V Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472 KUHPerdota. Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah perjanjian yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, dan pembeli untuk membayar harga yang telah disetujui.

Jual beli diadakan berdasarkan perjanjian dan kebiasaan yang berlaku dalam perdagangan. Sebagai ketentuan umum, KUHPerdota tetap berlaku terhadap jual beli perdagangan kecuali apabila ditentukan lain secara khusus dalam perjanjian (Pasal 1319 KUHPerdota).

## 3. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak atas tanah berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *land rights*. Dalam Bahasa Belanda dikenal dengan sebutan *landrechten*, sedangkan dalam Bahasa Jerman disebut *landrechte*. Secara istilah, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan

yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Menurut Algra, hak atau *recht* dapat diartikan sebagai : “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.<sup>9</sup>

Dalam hal ini, penguasaan tanah oleh negara dapat dimaknai sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak. Sedangkan penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum merupakan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah tersebut dapat dijadikan dan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, pertanian, peternakan dan usaha-usaha produktif lainnya.

Dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria terdapat beberapa istilah hak atas tanah :<sup>10</sup>

- a. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam

<sup>9</sup> Arba, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Cet IV (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h. 82.

<sup>10</sup> Arba, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Cet IV (Jakarta: Sinar Grafika, 2017). h. 83.

batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pengertian hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria diatas adalah : “ Hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi ”.

#### 4. Hukum Positif

Hukum positif merupakan kaidah hukum yang berlaku saat ini, berbentuk tertulis maupun tidak tertulis yang keberlakuan hukum tersebut mengikat secara khusus dan umum yang ditegakkan oleh lembaga peradilan atau pemerintahan yang hidup dalam suatu negara. Yang dimaksud dengan hukum tertulis yaitu hukum yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan hukum tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sedangkan yang dimaksud dengan hukum tidak tertulis yaitu hukum yang mencakup aturan adat, agama dan yurisprudensi.

#### 5. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, menganalisis dan menyelesaikan permasalahan-permasalahan ekonomi dengan cara-cara islam yang berdasarkan atas ajaran agama islam, yaitu

Al Qur'an dan Sunnah Nabi. Ekonomi syariah memiliki dua hal pokok yang menjadi landasan hukum sistem ekonomi syariah yaitu Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah, hukum-hukum yang diambil dari kedua landasan pokok tersebut secara konsep dan prinsip adalah tetap. Tujuan Ekonomi Syariah selaras dengan tujuan dari syariat islam itu sendiri (*maqashid asy syari'ah*), yaitu mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat melalui suatu tata kehidupan yang baik.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Suatu hal yang perlu ada dalam penulisan skripsi ini adalah sistematika pembahasan. Dari sistematika ini diharapkan para pembaca dapat dengan mudah memahami dan menafsirkan permasalahan yang disajikan.

Skripsi ini terdiri atas empat bab yang masing-masing terkandung beberapa sub-bab secara sistematika untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai jalan pikiran penulis, agar para pembaca dapat mengambil intisari dari tulisan ini secara mudah. Agar laporan penelitian ini tidak menyimpang dari garis-garis yang telah ditentukan penulis memberikan batasan-batasan dalam bentuk sistematika pembahasan:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai latar belakang dan perumusan masalah yang menyebabkan judul penelitian ini pantas dan menarik untuk dilakukan suatu penelitian. Selain itu dalam bab ini menjelaskan mengenai tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, definisi konseptual dan sistematika

pembahasan, yang diharapkan nantinya penulisan penelitian hukum ini menjadi baik dan berkualitas.

## **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Dalam bab ini berisi tentang kajian pustaka. Pada bab ini juga telah diuraikan data yang digunakan sebagai dasar untuk menjawab sebuah masalah yang akan penulis teliti. Kemudian pada kajian pustaka ini dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Didalamnya penulis juga memaparkan referensi yang mendukung terkait penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah yang berisi:

- a. Definisi, bentuk, syarat, penyebab serta akibat hukum dari wanprestasi menurut hukum positif dan hukum ekonomi syariah.
- b. Dalam bab ini juga memaparkan gambaran data yang terkait dengan penelitian yaitu mengenai pengertian jual beli, pengertian jual beli tanah dan prinsip-prinsip penting dalam jual beli tanah.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian:

- a. Tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan no 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

- b. Analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Seperti halnya pada bab-bab yang lain, di bab 4 penelitian ini (bab terakhir pada penelitian) ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang membangun demi perbaikannya penelitian ini. Kesimpulan ini sama dengan ringkasan sebuah materi pembahasan dari penelitian yang peneliti angkat. Kesimpulan yang ada pada bab ini bukanlah suatu ringkasan disebuah penelitian yang dilakukan melainkan sebuah jawaban singkat dan berakhirnya atas rumusan masalah yang di tetapkan dan di pertanyakan. Maksud dari saran merupakan sebuah usulan dan anjuran dari para pihak atau pihak-pihak terkait atau berada dalam wewenangnya terhadap tema yang akan diteliti guna kebaikan dan keuntungan serta kelebihan masyarakat ataupun penelitian yang membawa manfaat untuk waktu sekarang maupun masa akan datang.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Putusan Pengadilan

##### 1. Pengertian Putusan Pengadilan

Putusan hakim atau biasa disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan suatu yang diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya.<sup>11</sup> Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H menyatakan bahwa putusan hakim merupakan suatu pernyataan oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang yang diucapkan dalam persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara/sengketa para pihak.<sup>12</sup> Sedangkan menurut Soeparmono, putusan hakim adalah pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang melaksanakan tugas kekuasaan kehakiman yang diberikan wewenang untuk itu yang diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara.<sup>13</sup> Putusan hakim ini juga merupakan perlindungan hukum bagi masyarakat. Putusan pengadilan merupakan sebuah pernyataan yang di berikan oleh para hakim mengenai hasil yang diperoleh dari suatu putusan dalam suatu perkara yang dicapkan dalam tempat persidangan dengan tujuan untuk menyelesaikan perkara yang ada dan memberikan hasil putusan dalam persidangan.

---

<sup>11</sup> Moh. Taufik Makarao, *"Pokok-pokok Hukum Acara Perdata"*, Cet 1, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2004), h 124.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *"Hukum Acara Perdata Indonesia"*, (Yogyakarta : Liberty, 1993), h 74.

<sup>13</sup> Soeparmono, *"Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi"*, (Bandung : Mandar Maju, 2005), h 146.

Selain itu dalam putusan hakim diwajibkan harus adil dalam tindakan dan tentunya tidak memihak dari salah satu pihak agar tidak merugikan. Keadilan menurut hukum sendiri atau yang sering disebut dengan keadilan hukum yaitu keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam sebuah bentuk hak dan kewajiban, dimana pelanggaran terhadap keadilan ini akan ditegaskan melalui maupun lewat proses hukum. Hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar sebuah keadilan tersebut dan maka dari itu dilakukannya dikenakan hukuman lewat sebuah proses hukum. Dalam hal peraturan hukum maka setiap warga negara Indonesia harus dan wajib untuk melaksanakan segala hukum yang berlaku karena hukum di Indonesia sangat memaksa dan wajib dilaksanakan.

Putusan hakim pada dasarnya merupakan suatu karya menemukan hukum, yaitu menetapkan bagaimanakah seharusnya menurut hukum dalam setiap peristiwa yang menyangkut kehidupan dalam suatu negara hukum. Dalam isi putusan pengadilan yang diatur dalam Pasal 25 Undang-undang No 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa :

1. Segala putusan pengadilan, selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
2. Tiap putusan pengadilan ditandatangani oleh ketua serta hakim-hakim yang memutuskan dan panitera yang ikut serta dalam acara persidangan.

3. Penetapan-penetapan, ikhtiar-ikhtiar rapat permusyawaratan dan berita-berita acara tentang pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua dan panitera.

## 2. Jenis-jenis Putusan Pengadilan

Ada berbagai jenis putusan hakim dalam pengadilan sesuai dengan sudut pandang yang kita lihat. Dari segi fungsinya dalam mengakhiri perkara putusan hakim adalah sebagai berikut :

### a. Putusan Akhir

Putusan akhir merupakan putusan yang mengakhiri pemeriksaan di persidangan. Baik telah melalui semua tahapan pemeriksaan maupun yang tidak atau belum menempuh semua tahap pemeriksaan.

Putusan yang dijatuhkan sebelum tahap akhir dari tahap-tahap pemeriksaan, tetapi telah mengakhiri pemeriksaan yaitu:

1. Putusan gugur
2. Putusan verstek yang tidak diajukan verzet
3. Putusan tidak menerima
4. Putusan yang menyatakan pengadilan agama tidak berwenang memeriksa.

Semua putusan akhir dapat dimintakan akhir, kecuali bila undang-undang menentukan lain.

### b. Putusan Sela

Putusan sela merupakan putusan yang dijatuhkan dan masih dalam proses pemeriksaan perkara dengan tujuan untuk memperlancar jalannya

pemeriksaan. Putusan sela tidak mengakhiri pemeriksaan, tetapi akan berpengaruh terhadap arah dan jalannya pemeriksaan. Putusan sela dibuat seperti putusan biasa, tetapi tidak dibuat secara terpisah, melainkan ditulis dalam berita acara persidangan saja. Putusan sela harus diucapkan didepan sidang terbuka untuk umum serta ditandatangani oleh majelis hakim dan panitera yang turut bersidang. Putusan sela selalu tunduk pada putusan akhir karena tidak berdiri sendiri dan akhirnya dipertimbangkan pula pada putusan akhir. Hakim tidak terikat pada putusan sela, bahkan hakim dapat merubahnya sesuai dengan keyakinannya. Putusan sela tidak dapat dimintakan banding kecuali bersama sama dengan putusan akhir. Para pihak dapat meminta supaya kepadanya diberi salinan yang sah dari putusan itu dengan biaya sendiri.

### **3. Asas-asas Pada Putusan Pengadilan**

Asas-asas putusan hakim dapat dijelaskan pada pasal 1778 HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 19 yang terdapat dalam Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

#### **a. Memuat dasar alasan yang jelas dan terperinci**

Berdasarkan asas tersebut, setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup karena putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*. Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan

bertitik tolak dari ketentuan : pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin hukum.

Hal ini dijelaskan dalam Pasal 23 Undang-undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 2004 yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan peraturan perundang-undangan tertentu yang disangkutkan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala cara alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.<sup>14</sup>

Guna terpenuhinya kewajiban tersebut, dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 35 tahun 1999, sekarang dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Dari penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup dikalangan masyarakat.

b. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata", (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), h 789.

Dalam asas kedua ini dijelaskan dalam Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan pasal 50 Rv. Putusan harus total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutuskan sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang.

c. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Asas ini dijelaskan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 Rv. Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan ini biasa disebut *ultra petitum paritum*. Pada asas ini hakim tidak diperbolehkan mengabulkan gugatan melebihi posita maupun petitum, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*). Apabila suatu putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan baik maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*). R. Soepomo beranggapan bahwa peradilan perdata sebagai urusan kedua belah pihak semata-mata, dimana hakim bertindak pasif.<sup>15</sup>

d. Diucapkan di muka umum

Pada asas ini putusan yang diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum telah dijelaskan dalam Pasal

<sup>15</sup> R. Soepomo, "*Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*", Cet 13, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1994), h 92.

20 Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu<sup>16</sup> :

*Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila dicapkan dalam sidang umum.*

#### **4. Pertimbangan Hukum Hakim**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>17</sup>

Pada undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dijelaskan pertimbangan hakim merupakan pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal yang dapat meringankan atau memberatkan pihak. Wajib hukumnya bagi setiap hakim untuk menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang ditangani. Pada dasarnya pertimbangan hukum hakim memuat tentang hal-hal sebagai berikut<sup>18</sup> :

---

<sup>16</sup> Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

<sup>17</sup> Mukti Arto, "*Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*", Cet 5 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h. 140.

<sup>18</sup> Arto, "*Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*", Cet 5 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h. 142.

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan dari segala aspek yang menyangkut semua fakta atau hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan atau diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan terbukti atau tidaknya serta dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

#### **5. Dasar Pertimbangan Hakim**

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan didasarkan pada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang berdasarkan teori dan praktek. Dalam hal ini, usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman dimana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat dijadikan tolak ukur guna tercapainya kepastian hukum.

Undang-undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 dan didalam Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengatur tentang pokok kekuasaan kehakiman. Dalam Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 tahun 2009 telah dijelaskan yakni kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum.

Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila. Pasal 24 ayat 2 menegaskan bahwa : kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.<sup>19</sup>

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Dalam hal memberikan suatu keadilan, hakim terlebih dahulu harus menelaah tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusannya terhadap peristiwa tersebut. Seorang hakim sudah dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Menurut Pasal 16 ayat 1 Undang-undang No. 35 tahun 1999 jo Undang-undang No. 48 tahun 2009 yaitu : pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadili.

---

<sup>19</sup> Andi Hamzah, "KUHP dan KUHP", (Jakarta : Rineka Cipta, 1996), h. 94.

## 6. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan

Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG menjelaskan bahwa adanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu terdapat pula putusan hakim yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut undang-undang tidak ada kesempatan untuk menggunakan upaya hukum biasa, jadi putusan tersebut tidak dapat diganggu gugat. Sedangkan putusan yang tidak berkekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya melawan putusan tersebut.

Berdasarkan doktrin, terdapat 3 (tiga) macam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dapat dilaksanakan :

### 1. Kekuatan Mengikat

Suatu putusan guna menyelesaikan persoalan atau sengketa serta menetapkan hak atau hukumnya. Apabila terdapat pihak yang bersengketa tidak dapat menyelesaikan sengketa diantaranya dengan damai dan menyerahkan serta mempercayakan sengketa tersebut kepada pengadilan untuk diperiksa dan diadili, oleh karena itu para pihak yang bersengketa harus tunduk dan patuh pada putusan yang akan dijatuhkan, sehingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

### 2. Kekuatan Pembuktian

Putusan dalam bentuk tertulis yang merupakan bukti akta otentik yang bertujuan untuk digunakan sebagai alat bukti oleh para pihak yang bersengketa dan yang akan dipergunakan untuk mengajukan upaya hukum. Dalam putusan ini

mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, walaupun putusan pengadilan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

### 3. Kekuatan *Executoriaal*

Kekuatan *Executoriaal* merupakan putusan yang dimaksudkan guna menyelesaikan persoalan atau sengketa atau menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan realisasi atau pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Oleh karena itu apa yang telah ditentukan majelis hakim dalam putusannya harus dilaksanakan walaupun banyak orang yang membantahnya. Kekuatan *Executoriaal* putusan hakim tidak dapat dilumpuhkan kecuali jika telah dipenuhi secara sukarela.

## **B. Konsep Jual Beli Dan Wanprestasi Dalam Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah**

### **1. Jual Beli Dan Wanprestasi Dalam Hukum Positif**

#### **1.1 Pengertian Wanprestasi**

Kata Wanprestasi berasal Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Secara istilah, wanprestasi mengandung pengertian yakni merupakan suatu hal yang penting untuk dicantumkan dalam sebuah perjanjian.<sup>20</sup> Subekti memaparkan arti dari kata wanprestasi : “apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dapat dikatakan bahwa ia telah melakukan wanprestasi. Ia adalah lalai atau cidera janji, atau ia juga melanggar perjanjian yang sebelumnya sudah disepakati”.

---

<sup>20</sup> Riskirullah, Indra Hadi Kesuma, “*Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Playstation (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)*”, dalam Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol 2(1), Februari 2018.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>21</sup> Terkait dengan wanprestasi, Pasal 1243 BW menyatakan bahwa<sup>22</sup> : Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah ditentukan.

### 1.2 Bentuk Wanprestasi

Menurut Satrio (1999), terdapat tiga bentuk wanprestasi, diantaranya yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktunya. Jika prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi namun tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, jika prestasi yang keliru tersebut tidak bisa diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut Handri Raharjo, seorang yang telah ingkar janji atau dapat dikatakan wanprestasi apabila ia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Sementara

---

<sup>21</sup> Salim H.S., M.S., "*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*", Cet II (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 98.

<sup>22</sup> Soimin, "*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). h. 315.

itu, apabila tuntutan ganti rugi di dasarkan pada wanprestasi, maka terlebih dahulu tergugat dengan penggugat terikat dengan suatu perjanjian. Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atas kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan atau garansi) dalam perjanjian.

### 1.3 Syarat Wanprestasi

Menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi, diantaranya yaitu:

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

Berikut syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seseorang sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi diantaranya yaitu:

Syarat materil, yaitu berupa :

- a) Kesengajaan, yaitu suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
- b) Kelalaian, yaitu suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yakni dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditur menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi yaitu teguran keras secara tertulis dari kreditur berupa akta kepada debitur, agar debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, jika debitur wanprestasi atau lalai.

#### 1.4 Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, diantaranya yaitu :

a) Adanya Kelalaian.

Kerugian akibat kelalaian debitur tersebut bisa dipersalahkan kepada debitur apabila ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang bisa dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian yakni peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambilnya akan mengakibatkan kerugian. Berhubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai jika tidak dilaksanakan seorang debitur, diantaranya yaitu:

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
  - b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
  - c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.
- b) Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*).

Keadaan memaksa yaitu keadaan tidak bisa dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak bisa diketahui atau tidak bisa diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak bisa dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Adapun unsur-unsur yang ada dalam keadaan memaksa tersebut diantaranya yaitu:

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b. Tidak bisa dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini bisa bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa tersebut tidak bisa diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik debitur maupun kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

### **1.5 Dasar Hukum Wanprestasi Dalam Gugatan Perdata**

Gugatan perdata terbagi atas gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Gugatan wanprestasi dapat diajukan karena terdapat pelanggaran kontrak (wanprestasi) dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Pakar Ilmu Hukum M. Yahya Harahap wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak dilaksanakannya kewajiban secara tidak tepat pada waktunya. Adanya pihak yang merasa dirugikan karena wanprestasi tersebut, bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian ataupun ganti kerugian.

Sumber hukum gugatan wanprestasi terdapat pada Pasal 1238, 1239 dan 1243 KUHPerdara yang timbul dari suatu persetujuan atau perjanjian.

### 1.6 Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi diantaranya yaitu:

a. Kewajiban membayar ganti rugi.

Ganti rugi yaitu membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa tertentu yang tidak membutuhkan adanya teguran.

Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara yang terdiri dari tiga macam, yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya yaitu segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan kreditur sedangkan bunga yaitu segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

Ganti rugi tersebut harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi tersebut hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian apabila harus diganti dengan cara lain.

b. Pembatalan perjanjian.

Sebagai sanksi akibat kelalaian seorang debitur bisa berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini jika seseorang tidak bisa melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

Menurut KUHPerdara Pasal 1266<sup>23</sup>, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik, dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal tersebut persetujuan tidak batal demi hukum, namun pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meski syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Apabila syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim yakni leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tapi tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan resiko.

Akibat wanprestasi berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Seperti yang terdapat pada Pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan, apabila orang berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

---

<sup>23</sup> Soimin, “*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). h. 319.

### 1.7 Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

Penyelesaian pada sengketa wanprestasi dapat diselesaikan melalui prosedur penyelesaian perkara menurut hukum acara perdata, karena wanprestasi termasuk dalam jenis perkara perdata.<sup>24</sup>

“hukum acara perdata merupakan serangkaian peraturan hukum yang mengatur dan menentukan agar dijalankannya hukum perdata materil dan menetapkan apa yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan”

Terdapat dua cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa hukum. Pada bidang perdata yakni melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi). Dalam hal ini, pengadilan bukan merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa. Akan tetapi juga dikenal dengan adanya penyelesaian di luar pengadilan. Baik sengketa karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau lebih dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi sebagai berikut :

*“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.*

<sup>24</sup>Abdul Rauf, “Wanprestasi dan Penyelesaian Perkara Perdata”, (<https://mentarivision.blogspot.com/>, 2011), diakses pada tanggal 18 April 2020 pukul 14.15.

Dalam hal ini penyelesaian sengketa wanprestasi dilakukan melalui pengadilan. Upaya untuk penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan, oleh karenanya para pihak harus memperhatikan prosedur yang mengacu pada Hukum Perdata Formil (Hukum Acara Perdata) ataupun Hukum Perdata Materiil.

## 2. Jual Beli Dan Wanprestasi Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Kata jual beli menurut islam yaitu bay' yaitu menjual atau menukar. Menurut Imam Hanafi jual beli merupakan tukar menukar barang satu dengan yang lainnya melalui kesepakatan dan melalui cara tertentu yang sudah jelas bermanfaat. Jual beli itu sah apabila adanya kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi tersebut, dalam islam disebut dengan ijab dan qobul dalam lingkup jual beli. Barang atau harta yang diperjual belikan haruslah bermanfaat bagi manusia. Tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk menjual barang yang tidak bermanfaat bagi manusia apapun alasannya seperti bir atau minum-minuman keras yang diperjual belikan.<sup>25</sup> Dalam islam dilarang untuk menjual barang haram sudah ditetapkan dalam Al-Qur'an yang dapat merusak manusia itu sendiri dan banyak merugikan orang banyak maka dari itu diperbolehkannya jual beli hanya jual beli barang yang halal menurut islam. Hal ini diwajibkan bagi umat islam yang berkerja dalam hal jual beli barang. Semua tingkah laku manusia harus baik dan tidak boleh melanggar syariat islam. Saat ini telah maraknya jual beli yang melanggar perintah atau syariat islam tanpa melihat kerugian apa yang akan terjadi apabila jual beli yang haram tersebut menurut islam masih tetap dilakukan. Saat ini telah maraknya jual beli yang melanggar aturan islam seperti jual beli

---

<sup>25</sup> Harun, "*Fiqh Muamalah*", (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017), h.66.

tanah yang mana objek suatu tanah tersebut bermasalah dan bukan miliknya. Dasar hukum jual beli menurut hukum ekonomi syariah berasal dari Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275.<sup>26</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Dengan arti : *“dan Allah mengharamkan jual beli dan mengharamkan riba”*. Kemudian dijelaskan juga pada surat annisa ayat 29 yang berbunyi : *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kalian memakan harta sesama dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan dengan berlakunya asas suka sama suka diantara kamu”*.

Terdapat empat macam rukun jual beli yaitu yang pertama harus ada penjual dan pembeli yang kedua adanya barang dan yang ketiga yaitu adanya uang atau harga dan yang terakhir adalah ijab qobul.

a. Penjual dan pembeli diperlukan untuk syarat dalam jual beli dan keduanya harus cakap hukum atau berakal, baligh dan rusyd. Karena dalam islam anak kecil yang melakukan jual beli dianggap tidak sah menurut hukum, karena yang melakukan jual beli harus ada walinya kecuali jual beli yang dilakukan anak kecil itu hanyalah jual beli yang sewajarnya seperti anak kecil membeli mainan itu tidak perlu adanya seorang wali. Untuk jual beli yang dilakukan orang dewasa harus memenuhi persyaratan jual beli menurut hukum maupun syariat islam dan harus memenuhi persyaratan jual beli apabila tidak memenuhi

<sup>26</sup> Departemen Agama RI. 2005. *Al Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1-30*. (Jakarta: CV. Diponegoro).

persyaratan jual beli maka jual beli tersebut dianggap tidak sah dan batal menurut hukum perdata maupun hukum islam.

- b. Barang yang diperjual belikan harus ada dan jelas seperti contoh barang bukan miliknya tidak boleh diperjualbelikan dan apabila barang belum ada seperti jual beli salam harus dijelaskan kriteria barangnya seperti spesifikasinya baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya.
- c. Harga yaitu dalam hal ini menjelaskan bahwa ketika melakukan akad harga dapat ditentukan ketika melakukan ijab qobul, harga disepakati kedua belah pihak dan jika dilakukannya barter harga itu harus dilaksanakan sesuai dengan tukar menukar barang yang dinilai dari jenis, kualitas, kuantitas barang yang sama. Harga atau nilai uang yang ada dalam jual beli guna untuk mendapatkan kepastian pembelian objek tersebut.
- d. Ijab Qabul disyaratkan ucapan harus jelas yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qobul yaitu adanya unsur suka sama suka. Apabila jual beli tersebut memiliki unsur paksaan maka jual beli tersebut menjadi rusak dan adanya unsur riba yang dipandang tidak sah. Ijab qobul juga bisa dilakukan secara tulisan atau isyarat. Apabila jual beli yang dilakukan kecil-kecilan atau barang kecil tidak perlu adanya ijab qobul secara formal atau tertulis apabila barang yang diperjual belikan berupa barang yang bernilai ekonomis maka perlu adanya ijab qobul secara formal maupun tertulis semacam kuitansi atau sertifikat balik nama jika objek jual beli berupa tanah atau bangunan rumah.

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat

untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa, akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut.<sup>27</sup>

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul, Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin. Firman Allah Q.S Al Baqarah ayat 282 :<sup>28</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.*

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.

<sup>27</sup> Ahmad Muhammad Al Assal, *“Al-Nizam Al Iqtisadi Fi Al Islam Mabadi’uhu Wahdafuhu, Alih Bahasa Abu Ahmadi”*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1980), h 84.

<sup>28</sup> Departemen Agama RI. 2005. *Al Qur’an dan Terjemahannya : Juz 1-30*. (Jakarta: CV. Diponegoro).

Dari Hakim bin Hisyam dari Nabi saw. Bersabda : Dua orang yang berjual beli berhak khiar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka.

Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut di atas antara lain melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemadlaratan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya oleh karena itu secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah juga mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya

perubahan atau pembatalan jual beli maka harus terdapat kata sepakat di antara pihak maupun izin dari salah satu pihak.<sup>29</sup>

Dalam ajaran Islam terdapat 3 (tiga) cara dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan yaitu :

a. Secara Damai (*as-shulh*).

Islam mengajarkan agar para pihak yang terjadi sengketa, harus melakukan perdamaian. Perdamaian dilakukan dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa.

b. Secara Arbitrase (*at-tahkim*).

Dalam cara arbitrase (tahkim), para pihak yang bersengketa menunjuk perwakilan mereka masing-masing (hakam), untuk menyelesaikan sengketa mereka. Pada tanggal 21 Oktober 1993 MUI membentuk Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI). Kemudian pada tanggal 24 Desember 2003 berdiri Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASyarNas) sebagai ganti BAMUI. Yang berwenang menyelesaikan sengketa perdata secara Islam.

c. Melalui Lembaga Peradilan (*al-qadha*).

### C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

#### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian jual beli tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria memang tidak didefinisikan secara jelas hanya dalam beberapa pasal menegaskan bahwa hak atas tanah itu dapat beralih dan diperalihkan. Dalam ketentuan Pasal 20 (2)

<sup>29</sup> Harun, "*Fiqh Muamalah*", (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017) h 32.

Undang-undang Pokok Agraria hanya dijelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>30</sup> Pemaknaan peralih dalam hal ini ialah termasuk perbuatan-perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain antara lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, penyerahan secara sukarela dan lainnya.<sup>31</sup>

## 2. Prinsip-prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah

Terdapat beberapa prinsip-prinsip yang penting terkait dengan jual beli tanah.<sup>32</sup>

- a) Membahas mengenai pelaksanaan jual beli tanah sangat penting untuk dilihat dari sisi subjek hukum dan objeknya. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan.
- b) Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang, maka diperlukan persetujuan dari pemilik yang lain sebelum tanah yang bersangkutan dijual kepada pihak lain. Jika salah satu pemilik tanah tidak mau atau ikut menjual maka pemilik yang lain tidak diperbolehkan menjual tanah yang bersangkutan.
- c) Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah tersebut. Akibat lainnya yang timbul ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah, walaupun pihak

<sup>30</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>31</sup> Samun Ismaya, "Pengantar Hukum Agraria", Cet I (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), h. 77.

<sup>32</sup> Ismaya, "Pengantar Hukum Agraria", Cet I (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), h. 78-79.

lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan. Apabila masalah ini sampai ke pengadilan, maka bisa jadi pihak yang menguasai tanah dipaksa untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

d) Apabila sebidang tanah akan dijual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain, maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri.

e) Berdasarkan hukum sebenarnya, yang menjadi objek jual beli tanah ialah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga yang beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang satu ke subjek hak yang lain. Pada dasarnya, berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, semua hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain. Pengertian dapat beralih atau diperalihkan salah satunya dengan jalan membuat perjanjian jual beli tanah, karena dengan jual beli maka hak atas tanah akan beralih kepada pihak pembeli. Perlu diperhatikan juga sebelum jual beli hak atas tanah dilaksanakan, yaitu terhadap hak pakai dan hak sewa, apakah pemberian hak tersebut memperbolehkan pemegang hak menjual kepada pihak lain.

f) Dalam perjanjian jual beli ada hak yang sangat penting yaitu penyerahan barang atau penyerahan dari obyek jual beli. Dalam jual beli tanah tidak selalu setelah perjanjian dibuat dan disepakati oleh para pihak, saat itu juga terjadi penyerahan dari tanah yang menjadi objek jual beli. Menurut Boedi Harsono penyerahan fisik itu bukan merupakan unsur jual beli tanah, tetapi merupakan kewajiban penjual tanah. Penyerahan yang jelas sudah terjadi sejak pada saat perjanjian dibuat

dengan melalui penyerahan hak atas tanahnya, sedangkan penyerahan fisik tanahnya bisa diserahkan menurut kesepakatan kedua belah pihak.

#### **D. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah**

Terjadinya peralihan hak atas tanah dikarenakan adanya dua hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Dalam peristiwa hukum yaitu karena pewarisan sedangkan dalam perbuatan hukum terdapat jual beli, hibah, wakaf dan lelang yang memerlukan bukti surat dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar dapat disahkan.

##### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 20 telah dijelaskan mengenai pengertian peralihan hak milik. Hak milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, artinya tidak terbatas jangka waktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia maka akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Selain dapat diwarisi oleh ahli warisnya, hak milik juga dapat dialihkan atau dipindahkan kepada pihak yang lain seperti melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.<sup>33</sup> Hak milik dapat juga diartikan sebagai hak terkuat dan terpenuh. Maksud dari hak terkuat adalah hak atas tanah itu lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. Sedangkan maksud dari terpenuh adalah hak milik atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas dibanding dengan hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas jika

---

<sup>33</sup> Budi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008), h 145.

dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Misalnya peraturan-peraturan tentang hak milik adat.<sup>34</sup>

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria telah dijelaskan mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah yaitu hak milik yang dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.<sup>35</sup> Ada 2 bentuk peralihan Hak Milik Atas Tanah yaitu :

A) Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik Atas Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum. Sebagai contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

B) Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contohnya perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah dan lelang.

---

<sup>34</sup> Urip Santoso, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 92-93.

<sup>35</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Berpindahnya Hak Milik Atas Tanah karena adanya perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pemindahan hak atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan pemasukan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Peralihan Hak Milik Atas Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/ kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Artinya, tanahnya kembali pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

## **2. Syarat-syarat Peralihan Hak Atas Tanah**

Pasal 58 merupakan pasal peralihan yang bersifat umum. Artinya, berlaku bagi peraturan lama yang masih akan diberlakukan dalam rangka hukum tanah yang baru. Dalam Pasal 58 menyatakan bahwa selama peraturan undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan sepanjang tidak bertentangan dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan pasal itu. Syarat-syarat bagi masih

berlakunya untuk sementara peraturan-peraturan yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

1. Pertama : UUPA menghendaki suatu soal diatur dalam peraturan pelaksanaan. Selama peraturan pelaksanaan itu belum ada, yang berlaku adalah peraturan yang lama.
2. Kedua : apabila syarat pertama terpenuhi, masih perlu diuji apakah isinya tidak bertentangan dari ketentuan-ketentuan UUPA.
3. Ketiga : jika kedua syarat terpenuhi, apabila perlu peraturan yang lama itu dapat diberi tafsir yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan UUPA.

Ada dua syarat lain yang ditetapkan bagi masih berlakunya peraturan-peraturan yang lama mengenai hak milik :

1. Belum terbentuknya undang-undang yang akan mengatur hak milik.
2. Sepanjang peraturan yang lama ini tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA.

Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Izin pemindahan hak diatur dalam pasal 2 PMA No. 14 tahun 1961 :

1. Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin.
2. Sebelum diperoleh izin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 Pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Dalam pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang mensyaratkan adanya persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari pihak lain yaitu :

1. Pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperlukan adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
2. Pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.
3. Pemindahan Hak Pakai Atas Tanah Negara membutuhkan persetujuan dari Kantor Kepala Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat.
4. Pemindahan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang hak Pengelolaan.
5. Pemindahan Hak Pakai atas tanah Hak Milik membutuhkan persetujuan dari pemilik tanah.

Terdapat beberapa hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Adapun Hak Atas Tanah tersebut adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh :

1. Lembaga Negara
2. Departemen
3. Lembaga Pemerintah Non-Departemen
4. Pemerintah Provinsi
5. Pemerintah Kabupaten/Kota
6. Pemerintah Desa
7. Perwakilan Negara Asing
8. Perwakilan Badan Internasional
9. Badan Keagamaan dan Badan Sosial

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “*jual beli adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang stau mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah disepakati*”. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, akan tetapi bertujuan supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Pada dasarnya objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Adapun syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada 2 (dua) yaitu :

1. Syarat Materiil : pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
2. Syarat Formil : dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Gugatan Oleh Pembeli (Penggugat) Terhadap Penjual (Tergugat) Pada Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt.**

Dari perkara mengenai peralihan hak atas tanah dalam putusan no 71/Pdt.G/2018/PN.Blt putusan hakim menyatakan bahwa penggugat harus membayar biaya perkara. Gugatan penggugat tidak diterima sehingga akibat hukum penggugat tidak berkuasa memiliki tanah tersebut dan akibat hukum dari tergugat yaitu masih menguasai tanah tersebut dan tergugat tidak membayar biaya perkara.

Berdasarkan putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt apabila terdapat pihak yang tidak melakukan isi perjanjian, pihak itu dikatakan melakukan wanprestasi. Kata wanprestasi ini, berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Menurut Saliman (2004) wanprestasi merupakan sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Pada pembahasan yang peneliti bahas kali ini yang menjadikannya sebagai objek jual beli adalah peralihan hak atas tanahnya. Berdasarkan hal tersebut akta otentik akan di butuhkan ketika proses jual beli tanah. Pengertian dari akta otentik itu sendiri adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan. Akta otentik itu akan di buat notaris/PPAT. Adapun jual beli yang

mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dapat dilakukan juga lewat perjanjian bawah tangan. Karena perjanjian bawah tangan tidak sah menurut hukum maka hal itu tidak lagi ada beralihnya hak atas tanah dari penjual tanah pada pembeli tanah walaupun pembeli tanah itu sudah membayarnya secara tunai/lunas.

Disini sudah dijelaskan bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan (rumah) ke Tergugat tetapi didalam perkara ini pihak Penggugat tidak pernah menunjukkan bukti tentang jual belinya. Karena Penggugat tidak menunjukkan bukti jual belinya maka secara hukum tidak dianggap terjadi jual beli. Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara bab kelima mengenai jual beli yang tercantum dalam Pasal 1457 bahwa yang di maksud dengan jual beli adalah adanya perjanjian yang terjadi di antara pihak yang satu dengan orang lain dengan maksud untuk mengikatkan dirinya pada orang lain untuk memberikan barangnya sedangkan pihak pembeli wajib membayarnya sesuai dengan yang di perjanjikan. Dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA jual beli itu adalah adanya proses peralihan hak milik dari sipenjual kepada sipembeli atas dasar terang dan tunai yang mana apabila tidak lunas dalam pembayarannya maka prosesnya tidak akan dapat dilakukan. Pejabat kantor pertanahan nasional yang sudah berwenang dalam hal pertanahan inilah yang akan membuat akta tanah untuk syarat jual beli tersebut. Sebelum adanya jual beli yang mewajibkan bagi penjual dan pembeli untuk mengetahui bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau terdapat masalah tanggungan dari pihak bank.

Adapun pasal yang mengatur tentang jual beli dalam KUHPerdara adalah Pasal 1457 : *“jual beli adalah perjanjian yang telah dilakukan antara dua orang*

*ataupun lebih dan proses jualbeli itu dapat dibilang sah jika terpenuhinya sebuah pesyaratan sah dari jual beli".* Dalam KUHPerdara Pasal 1320 dijelaskan jika ada 4 syarat sah adanya perjanjian antara lain sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Penjual dan pembeli akan bersepakat dimana Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukannya, akan tetapi jika tidak ada bukti sertifikat atau akta jual beli yang menyatakan terjadinya kesepakatan jual beli diantara mereka, maka dianggap tidak sah. Karena dalam melakukan perjanjian perikatan jual beli tersebut seharusnya terdapat bukti kesepakatan maupun sertifikat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat.
- b. Adanya kecakapan antara keduanya untuk melakukan perikatan.
- c. Adanya suatu pokok persoalan tertentu yaitu tidak jelas terjadi jual beli barangnya.
- d. Adanya suatu sebab yang tidak dilarang. Dalam hal ini tanahnya bukan miliknya jadi dilarang maksudnya yaitu terkait dengan Penggugat, dapat dilihat dalam putusan perkara ini tidak terjadi jual beli karena tidak ada pengakuan dari penjual.

Jadi jual beli yang dilakukan Penggugat dianggap oleh para hakim tidak sah karena tidak terpenuhinya dari persyaratan Pasal 1320 terutama pada point a yang mana seharusnya ada kesepakatan dengan didukungnya bukti pembelian berupa sertifikat maupun akta jual beli. Karena Penggugat tidak menunjukkan sama sekali bukti pembelian tanah kepada hakim, maka majelis hakim menyatakan Penggugat melakukan jual beli tersebut sudah dianggap tidak sah

juga dianggap tidak terjadi jual beli di waktu itu juga Penggugat mengatakan bahwa sudah terjadi jual beli.

Jual beli merupakan satu proses yang sah menurut undang-undang jika jual beli dilakukannya dengan dasar atas kesepakatan bersama. Dimana penjual menawarkan barangnya dengan jelas maksudnya yaitu barang yang dijual tidak sedang dianggunkan dan bagi pembeli wajib membayar seluruh harga barang yang telah diperjanjikan apabila belum di bayar seluruhnya maka barang tersebut belum sah menjadi miliknya. Dan jika keduanya saling memenuhi selanjutnya dilakukan ijab qobul dan cara penyelesaiannya apabila terjadi sengketa bisa dilakukan musyawarah antara kedua belah pihak dan apabila hal tersebut tidak berhasil maka bisa diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut kepada pengadilan negeri untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Jika putusan itu berkualitas maka didalamnya mengandung pembaharuan dari hukum islam dengan kata lain hakim itu harus memberanikan diri untuk berkreasi untuk berjihad serta tidak hanya pasrah saja dengan hukum normatif yang sudah ada. Karena kadang kala hakim akan dihadapkan dengan persoalan maupun permasalahan yang timbul sehingga di hadapkan pada posisi untuk mengambil dan menggali pada sumber hukum maupun dalil yang tidak tertulis. Dalam putusnya, hakim juga dapat melakukan suatu pembaharuan hukum yang di lakukannya dengan cara tetap berpegang pada pedoman yang ada serta juga tetap mempertahankan tradisi fikih dan hukum lainnya yang dapat dijadikan juga sebagai pedoman dan tetap berpegang teguh terhadap prinsip syariat-syariat

islam.<sup>36</sup> Maka pada akhirnya akan di kembangkan lewat asas hukum untuk mempertahankan keadilan dengan mengacu pada hukum islam yakni maqasid syariah, dengan tujuan agar nilai kemaslahatan dapat terwujud di tiap perkara.<sup>37</sup>

Dalam hukum ekonomi syariah jual beli memiliki rukun yang terbagi menjadi 4 (empat) yaitu yang pertama harus ada penjual dan pembeli yang kedua yaitu adanya barang dan yang ketiga yaitu adanya uang atau harga dan yang terakhir adalah ijab qobul.

- a. Penjual dan pembeli diperlukan untuk syarat dalam jual beli dan keduanya harus cakap hukum atau berakal, baligh dan rusyd. Dalam hal jual beli yang melakukan jual beli harus sudah dewasa dalam arti cakap hukum apabila yang melakukan jual beli itu anak kecil harus ada walinya agar jual beli itu sah dan jual beli yang boleh dilakukan anak kecil tanpa adanya wali itu jual beli dalam hal membeli mainan contohnya. Pada kasus ini jual beli yang dilakukan oleh Penggugat sudah cakap hukum karena yang melakukan jual beli sudah dewasa dan tidak perlu adanya seorang wali.
- b. Barang yang diperjual belikan harus ada dan jelas seperti contoh barang bukan miliknya tidak boleh diperjual belikan dan apabila barang belum ada seperti jual beli salam harus dijelaskan kriteria barangnya seperti spesifikasinya baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Jual beli barang harus ada dan barang yang diperjual belikan adanya barangnya sendiri bukan barang atau benda milik orang lain.

---

<sup>36</sup> Hasbi Asy-Siddieqy, "*Falsafah Hukum Islam*", (Jakarta: Bulung Bintang, 1975), h.373.

<sup>37</sup> Sapiudin Shidiq, "*Ushul Fiqh*", (Jakarta: Pena Grafita, 2011), h.90.

- c. Harga yaitu dalam hal ini menjelaskan bahwa ketika melakukan akad harga dapat ditentukan ketika melakukan ijab qobul harga disepakati kedua belah pihak. Karena jual beli dalam islam harus ada ijab yaitu menyerahkan barang dan qobul yang menyatakan barang itu saya terima. Dan jika dilakukannya barter harga itu harus dilaksanakan sesuai dengan tukar menukar barang yang dinilai dari jenis, kualitas, kuantitas barang yang sama.
- d. Ijab Qabul disyaratkan ucapan harus jelas yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qobul yaitu adanya unsur suka sama suka. apabila jual beli tersebut memiliki unsur paksaan maka jual beli tersebut menjadi rusak dan adanya unsur riba yang dipandang tidak sah. Ijab qobul juga bisa dilakukan secara tulisan atau isyarat. Apabila jual beli yang dilakukan kecil-kecilan atau barang kecil tidak perlu adanya ijab qobul secara formal atau tertulis apabila barang yang jual belikan berupa barang yang bernilai ekonomis maka perlu adanya ijab qobul secara formal maupun tertulis semacam kwitansi atau sertifikat balik nama jika objek jual beli berupa tanah atau bangunan rumah. Disini Penggugat menyatakan tidak ada bukti yang diajukan berupa kwitansi atau berupa sertifikat. Apabila memang ada jual beli tanah yang dilakukan Penggugat atau Tergugat maka harus ada bukti otentiknya karena barang yang diperjual belikan adalah barang yang memiliki nilai ekonomis dan harus melewati ijab dan qobul agar jual beli tersebut sah dimata hukum maupun syariat islam.

Terjadinya sengketa atau wanprestasi pada umumnya, karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak, atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau disepakati untuk dilakukan. Pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang disepakati, tetapi tidak sama persis sebagaimana yang dijanjikan. Pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, dan pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Jika orang atau badan hukum sudah melakukan akad syariah, berarti dia telah melakukan perikatan.

Bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan. Kesalahan dalam fikih disebut *at-ta'addi*, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syara'. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban.

Dari ulasan penulis mengenai gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan no. 71/Pdt/G/2018/PN.Blt tinjauan hukum positif, gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya suatu perubahan atau pembatalan maka harus ada kesepakatan maupun izin dari salah satu pihak.

Dalam hukum ekonomi syariah bagi mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafik, yaitu mereka tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari hukum ekonomi syariah tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat keadaan memaksa (*overmacht*).

**B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt  
Mengenai Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah  
Melalui Peralihan Hak Atas Tanah**

Sebuah pernyataan dari hakim yang diucapkan ketika dalam persidangan untuk mengakhiri sebuah perkara atau kasus yang di tangani. Hakim harus mengikuti persyaratan atau peraturan yang harus dipenuhi. Pada perkara no 71/Pdt.G/2018/PN.Blt tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Tetapi apabila ada bukti baru dan belum pernah diungkapkan di persidangan sebelumnya bisa dilakukan pengajuan PK yang mana apabila ada kemungkinan besar dalam putusan sebelumnya ada kesalahan Hakim dalam memutus perkara dan mempertimbangkan bukti-bukti. Jika terdapat kecacatan dalam gugatan yang diajukan dalam putusan itu maka hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan pokok perkara. Dan objek sengketa pun tidak mengalami perubahan status kepemilikan.

Pada perkara no 71.Pdt.G/2018/PN.Blt hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat. Karena surat gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak terang atau tidak jelas (*obscur libel*) serta tidak memenuhi syarat materiil. Syarat materiil yang dimaksudkan disini yaitu dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) yang diajukan oleh penggugat. Dari perkara penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah pada putusan No 71/Pdt.G/2018/PN.Blt putusan hakim menyatakan bahwa penggugat harus membayar biaya perkara. Gugatan penggugat tidak diterima sehingga penggugat tidak berhak memiliki tanah dan bangunan dari pihak tergugat.

Pernyataan hakim, mengandung arti bahwa hakim telah menemukan hukum yang dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam putusannya. Putusan hakim harus sesuai dan berdasarkan pada surat dakwaan dan segala sesuatu yang terbukti dalam sidang pengadilan. Terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah dan tanah hak milik dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt merupakan salah satu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual yang kiranya dalam hal ini penjual tidak memiliki itikad baik dalam mematuhi perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat dengan pembeli. Dalam hal ini, pihak penjual (Tergugat) dan pihak pembeli (Penggugat) telah mengadakan kesepakatan yaitu perjanjian jual beli rumah dan tanah SHM No. 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok Kec. Garum Kab. Blitar dengan

luas 835 m<sup>2</sup>, NIB: 12.29.41.02.00163 seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdata menyatakan kewajiban penjual yang terdiri dari 2 (dua) yakni :

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

Dalam hal ini pada tanggal 18 Januari 2017 Tergugat telah membuat surat pernyataan yang meminta untuk perpanjangan waktu sampai dengan tanggal 21 Februari 2017 diatas materai Rp.6000. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah ditentukan. Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat. Sehingga Penggugat menghubungi Tergugat berkali-kali untuk meminta mengosongkan rumah dan tanah hak milik Nomor 124 yang terletak di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok Kec. Garum Kab. Blitar dengan luas 835 m<sup>2</sup>, NIB : 12.29.41.02.00163, namun Tergugat selalu menghindar dan tidak dapat ditemui. Dengan demikian Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan tidak memberikan kunci rumah serta tidak mengosongkan rumah hingga tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat dalam bentuk apapun. Sehingga perbuatan Tergugat yang demikian telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat.

Atas kelalaian Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan teguran-teguran secara lisan, melalui telepon maupun menemui langsung dan melayangkan somasi pertama dan somasi kedua. Akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan dan berusaha selalu menghindar untuk bertemu dan beralasan dengan mengirim surat kembali kepada Penggugat. Yang mana surat tersebut berisi bahwa Tergugat kembali meminta perpanjangan waktu. Atas kelalaian tersebut, Penggugat menderita kerugian dan Penggugat meminta agar Tergugat membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini dan juga untuk menyerahkan kunci rumah dalam keadaan kosong.

Sebagai akibat adanya perbuatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, karena objek tanah dan bangunan tersebut tidak diserahkan pada Penggugat. Sehingga Penggugat untuk memperjuangkan hingga memperoleh kepastian hukum mengeluarkan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Oleh karena itu, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1238 KUHPerdara. Dimana pada intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya.

Karena gugatan Penggugat ini berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang cukup serta tidak terbantahkan. Gugatan merupakan uraian konkrit tentang peristiwa serta hubungan hukum sehingga hakim dapat memeriksa dan mengadili perkaranya. Supomo menjelaskan bahwa isi gugatan harus memuat apa yang dituntut terhadap tergugat, dasar-dasarnya penuntutan tersebut dan bahwa tuntutan

itu harus terang dan jelas. Supomo berpendapat bahwa penggugat diharuskan dapat mengkonkritisasi dasar-dasar gugatan dengan mengemukakan tentang apa yang digugat.

Dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa ada 3 (tiga) macam kepemilikan peralihan hak atas tanah yaitu :

- a. Peralihan hak atas tanah telah di atur pada undang-undang. Dengan maksud bahwa peralihan hak atas tanah bisa terjadi dengan dasar atas putusan pengadilan undang-undang yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah itu dapat terjadi apabila ada bukti-bukti yang menjelaskan jika tanah itu sudah menjadi milik dia dengan bukti yaitu sertifikat ataupun akta jual beli yang pernah dilakukannya. Dengan adanya suatu alat bukti maka sifat sementara pada peralihan hak atas tanah itu bisa dinyatakan dengan sah secara hukum bahwa bidang tanah tersebut milik seseorang yang memiliki sertifikat tanah.
- b. Sifat sementara pada peralihan hak atas tanah. Yang dimaksudkan disini adalah sifat yang terkandung pemerasan di dalamnya karena menentang dari undang-undang maka dari itu akan di hapuskan karena hal tersebut. Macam-macam peralihan hak atas tanah diantaranya hak gadai tanah, perjanjian bagi hasil, hak menumpang, serta hak sewa tanah pertanian.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA no 5 tahun 1960 menjelaskan terjadinya peralihan hak milik diantaranya:

- a. Peralihan hak milik dapat terjadi karena adanya hukum adat yang masih berlaku dengan ketentuan peraturan pemerintah. Ada 2 (dua) cara karena terjadinya hak milik yang diatur oleh hukum adat yaitu: lewat pembukuan tanah. Yang dimaksud dengan hal itu merupakan surat lahan hutan yang dibukukan oleh masyarakat setempat dengan adanya pemimpin kala itu yakni ketua adat untuk menjadikannya sebuah sawah ataupun ladang dan timbul lidah tanah. Yang dimaksud timbul lidah tanah yaitu terjadinya penimbunan tanah ditepi pantai, sungai ataupun laut. Kebanyakan tanah yang timbul ini dimiliki oleh masyarakat atau orang yang memiliki tanah berbatasan. Timbul lidah tanah ini terjadi karena beloknya atau berpindahnya arah arus sungai sehingga muncul atau timbunnya tanah dipinggir pantai atau sungai berupa lumpur yang nantinya akan mengeras dan menjadi tanah. Karena timbulnya lidah tanah tidak begitu lebar sehingga kepemilikan tanah itu dimiliki oleh yang punya tanah dengan batasan tertentu.<sup>38</sup>
- b) Peralihan hak atas tanah maupun hak milik dapat terjadi karena dilihat dari syarat dan ketentuan peraturan pemerintah. Dengan maksud peralihan hak milik atas tanah tersebut bisa berubah karena adanya peraturan pemerintah. Terdapat prosedur serta syarat yang wajib terpenuhi yang telah disetujui oleh menteri agraria ataupun kepala badan pertanahan nasional. Pemberian hak milik atau hak peralihan atas tanah yaitu berupa surat keputusan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Jika sudah terpenuhinya semua persyaratan itu maka badan pertanahan nasional Republik Indonesia

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, "*Hak Atas Tanah, Hak Pengolahan Serta Hak Milik Atas Satuan Rumah*", (Jakarta: Kencana, 2016), h.23.

menurunkan surat keputusan yang berisi mengenai pemberian hak yang selanjutnya itu akan diberikan kepada kantor pertanahan di kabupaten/ kantor pertanahan yang sama tempat dan wilayahnya dengan pemohon.

- c) Peralihan hak milik maupun hak atas tanah dapat terjadi karena ketentuan undang-undang atau putusan dari pengadilan yang menangani kasus tersebut dan telah di tetapkan secara sah. Dapat kita ketahui bahwa yang menjadikan penetapan peralihan hak atas tanah maupun hak milik itu adalah undang-undang. Peralihan hak ataupun kepemilikan hak atas tanah di jelaskan di undang-undang yang diatur dalam Pasal I,II,VI ayat 1 mengenai ketentuan konferensi undang-undang no5 tahun1960. Kepemilikan hak atas tanah bisa beralih dari satu orang ke yang lainnya apabila di tetapkan oleh putusan hakim yang berkekuatan hukum.

Pernyataan hakim, mengandung arti bahwa hakim telah menemukan hukum yang dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam putusannya. Putusan hakim harus sesuai dan berdasarkan pada surat dakwaan dan segala sesuatu yang terbukti dalam sidang pengadilan. Terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah dan tanah hak milik dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt merupakan salah satu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual yang kiranya dalam hal ini penjual tidak memiliki itikad baik dalam mematuhi perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat dengan pembeli. Dalam hal ini, pihak penjual (Tergugat) dan pihak pembeli (Penggugat) telah mengadakan kesepakatan yaitu perjanjian jual beli rumah dan tanah SHM No. 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok Kec. Garum Kab. Blitar dengan

luas 835 m<sup>2</sup>, NIB: 12.29.41.02.00163 seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdara menyatakan kewajiban penjual yang terdiri dari 2 (dua) yakni :

3. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
4. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*) bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbedaan.

Dalam hal ini pada tanggal 18 Januari 2017 Tergugat telah membuat surat pernyataan yang meminta untuk perpanjangan waktu sampai dengan tanggal 21 Februari 2017 diatas materai Rp.6000. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah ditentukan. Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat. Sehingga Penggugat menghubungi Tergugat berkali-kali untuk meminta mengosongkan rumah dan tanah hak milik Nomor 124 yang terletak di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok Kec. Garum Kab. Blitar dengan luas 835 m<sup>2</sup>, NIB : 12.29.41.02.00163, namun Tergugat selalu menghindar dan tidak dapat ditemui. Dengan demikian Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan tidak memberikan kunci rumah serta tidak mengosongkan rumah hingga tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat dalam bentuk apapun. Sehingga perbuatan Tergugat yang demikian telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat.

Atas kelalaian Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan teguran-teguran secara lisan, melalui telepon maupun menemui langsung dan melayangkan somasi pertama dan somasi kedua. Akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan dan berusaha selalu menghindar untuk bertemu dan beralasan dengan mengirim surat kembali kepada Penggugat. Yang mana surat tersebut berisi bahwa Tergugat kembali meminta perpanjangan waktu. Atas kelalaian tersebut, Penggugat menderita kerugian dan Penggugat meminta agar Tergugat membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini dan juga untuk menyerahkan kunci rumah dalam keadaan kosong.

Sebagai akibat adanya perbuatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, karena objek tanah dan bangunan tersebut tidak diserahkan pada Penggugat. Sehingga Penggugat untuk memperjuangkan hingga memperoleh kepastian hukum mengeluarkan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Oleh karena itu, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1238 KUHPerdara. Dimana pada intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya.

Adapun pertimbangan yang diambil oleh Majelis Hakim dalam Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt adalah :

1. Pertimbangan Dalam Eksepsi Tergugat dalam eksepsinya Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, pengadilan berpendapat adalah hak dari Penggugat

untuk mengajukan gugatan kepada siapapun yang dianggap oleh Penggugat telah melanggar haknya. Pada perkara putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt menurut pertimbangan hakim bahwa untuk menentukan apakah tergugat telah melakukan tuntutan hukum kepada penggugat atas jual beli terhadap tanah dan bangunan yang menurut tergugat hal tersebut belum terjadi, maka diperlukan pembuktian dipersidangan baik dari bukti surat maupun dari keterangan saksi-saksi dan hal tersebut bukanlah eksepsi dan hal tersebut dipertimbangkan dalam pokok perkara. Oleh karena perkara perdata menyangkut kepentingan pribadi pihak-pihak yang berperkara, maka dalam Undang-undang tidak ada ketentuan. Perkara Pada Kasus Nomor 71/Pdt.G/2018/PN.Blt yang mewajibkan tergugat untuk menjawab gugatan penggugat. Namun apabila tergugat tidak memberikan jawaban apapun terhadap gugatan penggugat, ia harus menyadari bahwa ia harus memikul segala akibat, dimana mungkin sekali dia akan dikalahkan. Menurut hemat penulis pembuatan keputusan oleh Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak dalam persidangan dengan hal tersebutlah merupakan dasar Majelis Hakim memberikan putusan, memberikan penilaian terlebih dahulu mengenai nilai dari pembuktian yang telah diajukan oleh para pihak yang berperkara, atas penilaian terhadap atau alat bukti yang diajukan di persidangan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan setiap fakta yang diajukan dipersidangan dan memberikan putusan berdasarkan penilaian terhadap alat bukti yang sah. Untuk dapat menyelesaikan suatu perkara hakim harus mengetahui dulu

secara lengkap dan objektif tentang duduk perkara yang sebenarnya dapat diketahui dari proses pembuktian. Setelah suatu peristiwa dinyatakan terbukti, hakim harus menemukan hukum dari peristiwa yang disengketakan. Setelah hakim mengetahui duduk perkara melalui proses pembuktian, perkara dianggap selesai dan dilanjutkan dengan pemberian putusan. Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.

2. Pertimbangan Dalam Pokok Perkara Setelah majelis hakim menolak eksepsi yang diajukan oleh tergugat terhadap gugatan penggugat, maka majelis hakim juga akan memperhatikan pertimbangan dalam pokok perkara. Alasan-alasan dalam putusan apabila tidak dicantumkan atau kurang memberikan alasan-alasan dalam putusan apabila tidak mencerminkan atau kurang memberikan alasan-alasan putusan (*onvoldoende gemotiveerd*) akan mengakibatkan putusan tersebut harus dibatalkan.

Majelis hakim dalam pertimbangannya melihat bukti-bukti penggugat bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 11 (sebelas) buah bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d. P-11, Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil yang menjadi sengketa dalam perkara ini, pengadilan akan mengemukakan terlebih dahulu fakta yang tidak perlu dibuktikan oleh karena tidak ada bantahan dari para pihak, yaitu :

- a) Bahwa pada tanggal 21 Desember 2016, Penggugat RS dan Tergugat NT mengadakan kesepakatan yaitu perjanjian jual beli rumah dan tanah SHM No 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok, Kec Garum, Kabupaten Blitar, seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di kantor Notaris dan telah dibayar lunas secara tunai oleh Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan dan sesuai pula dengan bukti P-1, bukti P-2 dan bukti P-3.
- b) Bahwa untuk melaksanakan perjanjian tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat, sesuai pula dengan bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9 dan bukti P-10.
- c) Bahwa setelah menerima uang dari Penggugat tersebut, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya yaitu tidak menyerahkan tanah dan bangunan serta menyerahkan kunci rumah dalam keadaan kosong kepada Penggugat, hingga akhirnya ada putusan pengadilan Perkara Pada Kasus Nomor : 71/Pdt.G/2018/PN.Blt yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Nanik Triwahyuni (Tergugat) terbukti secara sah dan bersalah melakukan wanprestasi. Berdasarkan hasil pembuktian tersebut maka hakim akan menghubungkan peristiwa atau fakta hukum perkara tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur peristiwa yang dihadapi, upaya menghubungkan tersebut dilakukan oleh hakim dengan mencari dalam peraturan hukum tertulis. Pencarian aturan yang mengatur

permasalahan yang akan diputusnya merupakan upaya hakim dalam menerapkan aturan tertulis kepada peristiwa konkrit yang dihadapi, hal ini merupakan upaya penemuan hukum yang dilakukan oleh hakim. Untuk adanya akibat hukum yang sempurna maka perjanjian harus memenuhi syarat-syarat, jika salah satu syarat-syarat tidak dipenuhi, maka akibat yang timbul tidak pula terpenuhi, jika dalam perjanjian tersebut kredit tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan atau debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya, maka dapatlah dikatakan bahwa telah terjadi perbuatan wanprestasi. Apabila siberhutang tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi ia adalah alpa atau lalai atau cidera janji, dengan kata lain ia melanggar perjanjian atau apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
  2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
  3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat
  4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya
- Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi kreditur, karena sejak saat tersebut, debitur berkewajiban mengganti kerugian dari ingkar janji debitur maka kreditur dapat menuntut :

- a) Pemenuhan perikatan.
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- c) Ganti rugi.
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- e) Pembatalan dengan ganti rugi. Dhubungkan dengan pendapat ahli diatas, wanprestasi terlihat bahwa tergugat tidak melakukan kewajibannya dalam hal pengurusan surat tanah kepada penggugat, hal ini berarti tergugat melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. ‘Kelalaian/kealpaan (siberhutang atau debitur adalah pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancam dengan beberapa sanksi dan hukuman.

Hukuman atau akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai tadi empat macam, yaitu :

- a) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b) Membayar perkara, kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.

Terjadinya hak milik berdasarkan perkara No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt atau putusan hakim mengacu pada pasal 22 UUPA huruf c sehingga tergugat sebagai pemiliknya. Karena tergugat sebagai pemilik maka segala hal yang berkaitan dengan kepemilikan maka menjadi tanggung jawab tergugat. Jadi apapun yang terjadi itu dibawah tanggung jawab tergugat. Berdasarkan putusan itu karena tidak ada kejelasan mengenai tuntutan dari penggugat yaitu Roy Subandono maka

hakim meminta agar penggugat membayar seluruh biaya perkara dan penggugat tidak berhak mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagai pemilik tanah yang benar tersebut.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt, dalam hukum positif adalah gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari Tergugat sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya suatu perubahan atau pembatalan maka harus ada kesepakatan maupun izin dari salah satu pihak. Dalam hukum ekonomi syariah bagi mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafik, karena mereka tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya.
2. Pertimbangan hakim dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt tentang penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah yakni hakim tidak mengabulkan gugatan penggugat dan hakim

tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat. Karena surat gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak terang atau tidak jelas (*obscur libel*) serta tidak memenuhi syarat materil. Syarat yang dimaksudkan disini adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) yang diajukan oleh penggugat. Dalam hal ini kembali kepada awalnya dimana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan tersebut tidak diterima oleh majelis hakim, dikarenakan gugatan tersebut kabur. Karena hal ini pihak penggugat harus membayar seluruh biaya perkara dan status tanah tersebut belum diputus secara hukum siapa pemiliknya, sehingga tanah tersebut masih di kuasai pihak tergugat untuk saat ini. Penggugat tidak berhak atas tanah tersebut dan tergugat masih menguasai tanah itu.

## **B. Saran**

Berdasarkan pemaparan peneliti dari hasil penelitian dan pembahasan, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Untuk penulis : penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, peneliti berharap akan ada saran dan kritik yang membangun. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat dan dapat dijadikan bahan rujukan bagi pembaca.
2. Untuk mahasiswa : Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah dan dapat dijadikan sebagai salah satu bahan referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai putusan pengadilan serta pertimbangan hakim.
3. Untuk akademik : penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam bidang hukum dan diharapkan sebagai referensi juga informasi.

## DAFTAR PUSTAKA

Al Quran Al Karim dan Terjemahannya

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Pasal 26 ayat (1).

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Pasal 20 ayat (2).

Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

### **Buku**

Soimin, Soedaryo. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Mukti Arto. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Cet V. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

*Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2012.

Asikin, Zainal dan Amirudin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2018.

Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet IV. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Makara, Moh. Taufik. *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*. Cet 1. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2004.

- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 1993.
- Soeparmono. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. Bandung : Mandar Maju, 2005.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2005.
- R. Soepomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. cet 13. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1994.
- Hamzah, Andi. *KUHP dan KUHP* Jakarta : Rineka Cipta, 1996.
- Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet II Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Muhammad Al Assal, Ahmad. *Al-Nizam Al Iqtisadi Fi Al Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu, Alih Bahasa Abu Ahmadi*. Surabaya: Bina Ilmu, 1980.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Cet I Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Asy-Siddieqy, Hasbi. *Falsafah Hukum Islam*. Jakarta: Bulung Bintang, 1975.
- Shidiq, Sapiudin. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Pena Grafita, 2011.
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengolahan Serta Hak Milik Atas Satuan Rumah*. Jakarta: Kencana, 2016.

## **Skripsi**

Istikomah, *“Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/PDT/2001”*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018.

Melani Yustianing Ambarsari, *“Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Di Perumahan Merapi Regency Sleman Berdasarkan Putusan Perkara No. 96/PDT.G/2011/PN Sleman”*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta, 2013.

Linda Pradipta Devi, *“Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/PDT.G/2007/PN.SKH)”*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, 2012.

## **Jurnal**

Riskirullah, Indra Hadi Kesuma, *“Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Playstation (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)”*, dalam Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol 2(1), Februari 2018.

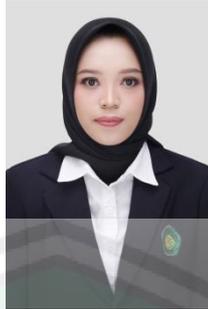
## **Website**

Abdul Rauf, *“Wanprestasi dan Penyelesaian Perkara Perdata”*, (<https://mentarivision.blogspot.com/>, 2011), diakses pada tanggal 18 April 2020 pukul 14.15.

*“Pengertian Jual Beli Secara Umum”*, (<https://www.sumberpengertian.id/>),

diakses pada tanggal 18 April 2020 pada pukul 13.30.





### DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Zuhdan Fajrin Candra Ridha  
Tempat Tanggal Lahir : Blitar, 16 Juni 1997  
Agama : Islam  
Alamat : Dsn. Centong RT 2 RW 4 Ds. Purworejo Kec. Sanankulon  
Kab. Blitar  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Tinggi Badan : 160cm  
Berat Badan : 50kg  
Status : Belum Menikah  
No. Hp : 081230832444  
Email : [zcandraridha@gmail.com](mailto:zcandraridha@gmail.com)  
**Nama Orangtua**  
a. Ayah : Miswanto, S. Pd.  
b. Ibu : Asih

### Riwayat Pendidikan

1. TK Al Hidayah (2002-2004)
2. MI Jauharotut Tholibin (2004-2010)
3. MTsN Sumberejo (2010-2013)
4. MAN Kota Blitar (2013-2016)
5. Perguruan Tinggi “Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang”