

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi: Putusan MA Nomor 2469/K/Pdt/2017)**

Rosilia Kusumawati, Dewi Haryanti, H. Hendra Arjuna  
rosiliabloodb@gmail.com

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali  
Haji

**Abstract**

*Decision of the Supreme Court Number 2469 / K / Pdt / 2017 which is a decision issued because of an appeal against the promise of breaking the sale and purchase agreement on Jl. Gatot Subroto bt.5 Kelurahan Kampung Bulang. Which agreement is a broken promise. This lawsuit was granted because the previous justice judge was not right in applying the law. The formulation of the problem of this research is What is considered by the Supreme Court Judge in deciding civil case Number 2469 / K / Pdt / 2017. Does the Judge's decision in case Number 2469 / K / Pdt / 2017 meet the principle of justice. The researchers used a normative juridical approach using secondary data types with data collection techniques in the form of Supreme Court Decree No. 2469 / K / Pdt / 2017 and books related to the problem under study. From the results of the analysis it can be concluded that the consideration of District Court and High Court Judges is based on jurisprudence so that the two courts did not grant the Plaintiff's claim while, the Supreme Court Judge acknowledged the agreement made by the parties so that the Plaintiff's claim was granted. Judges' verdict from the three courts in the case of buying and selling land on Jl. Gatot Subroto bt. 5 Kelurahan Kampung Bulang. according to the theory of justice, the two courts namely the District Court and the High Court are not appropriate in applying the law because they do not consider the agreement made by the Parties. The Supreme Court Judge in accordance with justice acknowledged that there was an agreement made by the Parties that an agreement was an authentic deed which was a perfect proof according to Article 1865, a deed made by a Notary or official appointed under the law and the deed was made based on the agreement of the parties determined by the law before signing the deed, the parties are understood to understand the contents of the agreement after being read out to the parties by the Notary Public, thereby justifying a default.*

*Keyword : supreme court Number 2469/K/Pdt/2017, Broken promise, Agreement, Buy and shell in land*

**I. Pendahuluan**

Pasal 1338 KUHPerdara semua perjanjian yang dibuat diantara para pihak adalah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maksudnya ialah yang didalamnya meliputi mengenai syarat-syarat apa yang boleh dilakukan atau pun tidak boleh dilakukan sebagaimana yang menjadi hak dan kewajiban timbal balik, kesepakatan mengenai tenggang waktunya, kemudian biasanya perjanjian ini dituangkan baik secara lisan maupun tertulis. Dalam adanya isi / klausul

pada perjanjian yang ingin dibatalkan atau ditarik kembali dapat terjadi dan dapat dilaksanakan bila adanya dasar kesepakatan kedua belah pihak.<sup>1</sup>

Pada perjanjian jual beli, hal ini sering terjadi adanya wanprestasi sesuai dengan doktrin hukum perdata Pasal 1267 wanprestasi adalah ingkar janji artinya seseorang yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, dalam perikatan yang tidak dipenuhi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat memilih beberapa pilihan bentuk tuntutan yang dapat diajukan kepada pihak yang lalai diantaranya adalah pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian, pembatalan disertai ganti rugi.<sup>2</sup> Wanprestasi menurut Tami Rusli adalah apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya. ia alpa atau lalai atau ingkar janji. tidak dipenuhinya kewajiban debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian. dan keadaan memaksa jadi diluar kemampuan debitur. debitur tidak bersalah<sup>3</sup>

Berangkat dari penjelasan diatas ada satu kasus mengenai sengketa tanah yang terjadi di Kota Tanjungpinang yang diperiksa dan diadili pada tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah menjatuhkan putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Tpg menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara. Alasan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang menolak berdasar Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2123 K/Pdt/1996, bukan didasarkan pada perjanjian yang ada, melainkan pada bukti surat yang tidak ada kaitannya dalam perjanjian tersebut dan termasuk keterangan dari saksi ahli juga menjadi pertimbangan.

Atas putusan Pengadilan Tanjungpinang tersebut Penggugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi putusan Pengadilan adalah menguatkan putusan negeri Tanjungpinang. Selanjutnya Penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung menerima permohonan kasasi Penggugat dan mengadili sendiri yaitu membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru.

Mengadili sendiri Mahkamah Agung bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Februari 2007 telah disepakati Penggugat akan menjual tanah kepada Tergugat dan Tergugat bersedia membeli tanah Penggugat dalam 5 sertifikat luasnya 8.682 m<sup>2</sup>. Luas tanah tidak dipastikan sehingga disepakati akan diukur ulang barulah disetujui harga jual beli 61 Dollar Singapura per meter. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan Hakim MA dalam memutuskan perkara Nomor 2469/K/Pdt/2017. Untuk menggali asas keadilan dalam putusan hakim dalam perkara Nomor 2469/K/Pdt/2017. Permasalahan penelitian ini Apa yang menjadi pertimbangan bagi Hakim MA dalam memutuskan perkara perdata Nomor 2469/K/Pdt/2017 dan Apakah putusan Hakim dalam perkara Nomor 2469/K/Pdt/2017 sudah memenuhi asas keadilan?

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Soerjono Soekanto mengartikan pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian yang dilakukan ini mengidentifikasi atau menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pendekatan penelitian ini. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif tersebut adalah menggunakan analisis kualitatif yaitu memberikan pemaparan, uraian, serta

---

<sup>1</sup> R. Subekti, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>2</sup> R. Subekti, Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>3</sup> Tami Rusli, *Hukum Perjanjian Yang Berkembang di Indonesia*, CV. Utama Anugrah Raharja, Bandar Lampung, 2012 hlm.30.

gambaran atas hasil penelitian yang dilakukan dengan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### III. Hasil dan Pembahasan

#### 1. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata Nomor 54/pdt.G/2015/PN.Tpg.

##### Disposisi Kasus

Bermula kasus jual beli tanah awalnya dilakukan pada pertengahan bulan Februari 2007 oleh pihak perantara yaitu Abang Tergugat dan Ayah Penggugat dirumah Penggugat yang beralamat di Jalan Pasar Inpres Nomor 56A RT 01/RW XII, kelurahan Tanjungpinang Kota, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Para pihak Perantara keduanya sepakat menjual tanah berdasar keseluruhan tanah 8.682 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan harga nilai transaksi per meter SGD. 61 (enam puluh satu Dollar Singapura). Sehingga Perantara Tergugat berkewajiban membayar uang sebesar SGD. 529.602 (lima ratus dua puluh sembilan ribu enam ratus dua Dollar Singapura).

Oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan Pihak Perantara dilakukan 4 tahap pembayaran maka dibuatkanlah akta pengikatan jual beli dengan usulan Perantara Penggugat menunjuk Notaris P.P.A.T. yang beliau rekomendasikan. Bahwa 5 bidang tanah mau dibuatkan nama Tergugat dan uang pembelian ke 5 bidang tanah berasal dari Keluarga Tergugat dan Pihak Perantara Tergugat. Beberapa hari pihak Perantara Tergugat membawa fotocopy KTP dan beserta 4 lembar cek Bank BNI sejumlah SGD. 529.602 (lima ratus dua puluh sembilan ribu enam ratus dua Dollar Singapura) diberikan kepada Perantara Tergugat melalui Notaris dan pada saat itu Perantara Penggugat menyerahkan 5 sertifikat kepada Notaris.

Pihak perantara mengajak Penggugat dan Tergugat untuk menandatangani akta pengikatan jual beli yang dilakukan pada tanggal 26 Februari 2007. Penggugat yang mendapat persetujuan dari isterinya menjual keseluruhan tanah tersebut menjual tanah kepada Tergugat. menghadap Notaris Penggugat dan Tergugat sepakat dan tertuang dalam pengikatan jual beli Pasal 1 halaman 7 menyebutkan bahwa “Jika hasil pengukuran Fisik oleh instansi yang berwenang ternyata berkurang maka harga yang dibayar adalah luas bidang tanah dikali SGD. 61 (enam puluh satu dollar singapura permeter persegi), sedangkan jika mengalami kelebihan, maka kelebihan tersebut akan dibayar setelah diterbitkan sertifikat atas kelebihan bidang tanah yang ada.”

Setelah keseluruhan bidang tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Bt.5 Kelurahan Kp. Bulang Kecamatan Tanjungpinang Timur dilakukan pengukuran fisik oleh Badan Pertanahan Nasional kota Tanjungpinang ternyata terdapat kelebihan tanah yang telah diterbitkan pula Sertifikat Hak Milik Nomor 487 dengan Surat Ukur 0414/kp. Bulang 2007/ tanggal 18 September 2007 seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) jika dikalikan SGD. 61 / m<sup>2</sup> (enam puluh satu Dollar Singapura per meter persegi) sehingga berjumlah SGD 16.958 (enam belas ribu sembilan ratus lima puluh delapan Dollar singapura).

Oleh karena Tergugat tidak menggantikan kelebihan tanah pada waktu itu jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi. Saat dilakukan mediasi tanggal 19 Oktober 2015 tidak berhasil. Tidak benar bahwa telah meminta berkali-kali, yang benar adalah 1 kali sekitar akhir bulan November 2007 pihak perantara Penggugat menyampaikan pada pihak perantara Tergugat, bahwa ada kelebihan tanah seluas 278 m<sup>2</sup>. Merasa tidak ada perjanjian sedemikian rupa antara Pihak perantara Tergugat dan Pihak perantara Penggugat. Maka pihak perantara tergugat mendatangi rumah dan berbicara dengan Pihak perantara Penggugat namun tidak ada penyelesaian dan hingga akhir 2014.

Tanpa ada somasi dari Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat, oleh karna Tergugat menerima risalah panggilan sidang, demi menjaga hubungan baik keluarga menyelesaikan dengan

secara kekeluargaan.maka Tergugat menyerahkan 1 lembar cek Bank OCBC NISP sejumlah SGD. 16.958 (enam belas ribu sembilan ratus lima puluh delapan) sebagai bukti iktikad baik dari Tergugat. untuk membayar kepada Pihak Perantara Penggugat tidak dapat dihubungi, lalu bertemu dengan Tergugat juga tidak mau menerima dan terakhir menitipkan cek kepada Notaris juga tidak mau menerima. Tidak ada kabar apapun secara mengejutkan mengajukan gugatan untuk kedua kalinya.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 2469/K/Pdt/2017

a. Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Majelis Nomor 54/Pdt.G/2015/PN. Tpg.

Bahwasanya alasan yang dijadikan pertimbangan hakim menolak gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan Karena Tergugat melakukan Wanprestasi.telah mengajukan bukti P-2 yakni alas hak yang dimohonkan Penggugat sehingga terbit menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 487. Adalah hakim mempertimbangkan berdasarkan terdapat perbedaan persepsi kelebihan tanah salah satunya juga diambil dari keterangan dari saksi ahli . hakim Jude Facti fokus hal mana sejalan dengan kaidah hukum pada putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2123K/Pdt/1996 tanggal 29 Juni 1998, yang menyebutkan:

“Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka fokus pemeriksaan hakim harus ditujukan pada apakah ada perjanjian yang telah dibuat antara para pihak dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.Adalah salah menerapkan hukum, bilamana Hakim Jude Facti menentukan ada tidaknya wanprestasi, bukan didasarkan pada perjanjian yang ada, melainkan pada bukti-bukti surat yang tidak ada kaitannya dalam perjanjian tersebut”.

Yang menyatakan bahwa kelebihan tanah yang dimaksud tidak pernah ada dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh instansi yang berwenang, melainkan faktanya adalah dilakukan pengukuran kembali. Buktinya pun tidak ada dilakukan pengukuran ulang tersendiri bahwa telah diukur ulang oleh Badan Pertanahan Nasional.Bila dikembalikan kepada doktrin Hukum Perdata menyebutkan wanprestasi adalah tidak dilaksanakan atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan, maka dalam konteks perkara a quo . Majelis Hakim menilai tidak ada perbuatan ingkar janji ( wanprestasi) yang telah dilakukan oleh tergugat karena:

1. Telah ternyata ada niat dan perbuatan untuk melakukan pembayaran atas tanah yang disebut sebagai tanah kelebihan seluas 278 m<sup>2</sup> .
2. Secara faktual Sertifikat Hak Milik Nomor 487 , saat ini masi dibawah kekuasaan Penggugat selaku pemilik.<sup>4</sup>

Sehingga, menurut hakim Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat dinyatakan tidak terbukti melakukan wanprestasi.

b. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru

Berdasarkan uraian pertimbangan hakim diatas Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Tpg tanggal 11 Februari 2016 patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan.

c. Putusan Mahkamah Agung

---

<sup>4</sup>Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor : 54/Pdt/2015/PN.Tpg hal 36-38

Majelis hakim Mahkamah Agung dalam putusannya pertimbangan Judex Facti yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan yang tidak tepat dan tidak benar dan oleh karena itu putusan Judex Facti harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:<sup>5</sup>

Pada Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Februari 2007 telah disepakati Penggugat akan menjual tanahnya kepada Tergugat dan Tergugat bersedia membeli tanah Penggugat dalam 5 Sertifikat luasnya 8.682 m<sup>2</sup>. Bahwa luas tanah itu tidak dipastikan sehingga disepakati barulah diukur ulang barulah disetujui harga jual beli 61 Dollar Singapura per meter. Bahwa dalam klausula tentang luas ditentukan, jika kurang tetap dikali 61 Dollar Singapura per meter dan jika lebih juga tetap dikali 61 Dollar Singapura per meter. Bahwa ternyata ada lebih seluas 278 m<sup>2</sup> yang telah dibuat dalam sertifikat tersendiri Nomor 487 yang berada di bagian belakang ke 5 Sertifikat Hak Milik tersebut.

SHM 478 luas 278 m<sup>2</sup> telah tetap berada dalam satu kesatuan dengan 5 sertifikat, sekarang berada dalam pagar yang dibuat oleh Tergugat dan apabila tidak jadi dibeli maka akan timbul masalah seperti jalan masuk belakang dan lagi pula oleh karena itu, sudah dijanjikan akan dijual seluruhnya, yang Tergugat bersedia membeli.

Bahwa sekarang Tergugat tidak membayar harga tanah lebih hanya harga tanah di depan 5 Sertifikat tersebut padahal sudah dijanjikan maka Terbuktilah Tergugat sudah melakukan wanprestasi. karena tanah sudah dipagar oleh Tergugat seluruhnya 5 SHM ditambah tanah lebih sudah dimuat di dalam Akta Pengikatan Jual Beli, sudah dilunasi setelah ada perkara menjelang putus tanpa bunga sehingga putusan Judex Facti harus dibatalkan.

## 2. Keadilan Dalam Perkara Nomor 2469K/Pdt/2017

### a. Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Majelis Nomor 54/Pdt.G/2015/PN. Tpg.

Suatu putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim hakim dalam sidang terbuka untuk umum, sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan.<sup>6</sup> Pada kasus ini, perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang disepakati telah dituangkan didalam perjanjian pengikatan Jual beli Nomor 117 dihadapan Notaris P.P.A.T. artinya perjanjian tersebut merupakan suatu perjanjian / akta otentik. Menurut Habib Adjie Pasal 1865 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu<sup>7</sup> : Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten oversten*) seorang pejabat umum, Akta itu harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, pegawai umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Terhadap permasalahan tersebut jika dilihat dari teori keadilan menurut Thomas Hobbes, suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian-perjanjian tertentu. Artinya seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Dalam sengketa tersebut bahwa Para Pihak telah bersama-sama menyepakati atas suatu perjanjian dimuatkan didalam akta pengikatan jual beli diantaranya mereka menyepakati mengenai objek jual beli tanahnya mengenai harga minta dilakukan pengukuran ulang bila hasil tanah berlebih dikali SGD 61 m<sup>2</sup>, sedangkan jika kekurangan dikali SGD 61 m<sup>2</sup>. Juga perjanjian tidak akan berakhir apabila salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi turun temurun ke ahli waris masing-masing pihak. Sebagaimana isi dari perjanjian yang mereka buat adalah perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.dengan isi perjanjian tersebut atas dasar kesepakatan kedua belah pihak juga sifatnya mengikat Sehingga perjanjian yang disepakati dapat dijadikan sebagai ukuran

<sup>5</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2469 K/PDT/2017 hal 7-9

<sup>6</sup>H.A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata*,Pustaka Pelajar,Yogyakarta,1998, hal. 245.

<sup>7</sup>Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama,Jakarta,2011,hal.5.

dalam menentukan keadilan karena dapat dilihat perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak.

Mengenai teori keadilan ini, Prof Dr. Notonegoro, S.H, menambahkan tentang adanya keadilan legalitas atau keadilan hukum yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jika Hakim Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan wanprestasi berdasar putusan hakim hakim terdahulu atau yurisprudensi, menyatakan dalam pemeriksaan wanprestasi bukan terletak pada perjanjian yang disepakati dan ada tidak melaksanakan perjanjian tersebut tetapi melihat dari bukti surat yang tidak ada kaitannya dalam perjanjian tersebut. dan atas Sertifikat Hak milik dianggap tidak ada dilakukan pengukuran ulang faktanya pengukuran kembali yang diambil salah satu berdasarkan keterangan dari saksi ahli dikatakan bahwa dapat dilakukan pengukuran ulang tetapi isi awal tanahnya tidak boleh berlebih dari isi awalnya, dalam pengukuran ulang bisa saja luas tanahnya berkurang tetapi tidak bisa ukuran tanah menjadi bertambah.

Perbedaan mengenai kelebihan tanah tidak sesuai dengan sertifikat maka dalam hal ini dapat diajukan permohonan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permeneg Agraria No. 3/ 1997), kepala kantor pertanahan mempunyai tanggung jawab untuk memelihara peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran gambar ukur, dan data-data ukur terkait. Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur kesalahan teknis data ukuran, kepala kantor pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut. Lebih lanjut, apabila suatu bidang tanah yang di ukur ulang telah diterbitkan sertifikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran tanah, juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.<sup>8</sup>

Sengketa tersebut bahwa telah diminta dilakukan pengukuran ulang telah dapat dilakukan sudah tercantum dalam akta pengikatan jual beli. Hakim Pengadilan harusnya mengakui adanya perjanjian yang dibuat atas persetujuan para pihak dan bukti akta tersebut. Yang mana akta tersebut dibuat dihadapan Notaris bukan hanya sekedar akta perjanjian dibawah tangan. Akta ini dibuat dihadapan notaris sesuai kewenangan notaris dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN Notaris berwenang mencatat semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang yang dikehendaki atas kesepakatan Para Pihak yang berkepentingan dinyatakan didalam akta otentik. dalam hal ini adanya bukti saksi selaku Notaris P.P.A.T yang berwenang membuat akta tersebut berdasarkan undang-undang. Serta surat, dalam KUHperdata Pasal 1867, tulisan-tulisan otentik ataupun surat dibawah tangan merupakan adanya sebuah pembuktian yakni surat. Sehingga pembuktian akta pengikatan jual beli harus benar adanya dipercayai oleh hakim sebagai bukti sempurna. Bukti otentik yang tidak dapat disangkal keberadaannya merupakan bukti yang kuat dan sempurna untuk itu. Hakim tidak harus mengabaikan gugatan apa yang dituntut tetapi melihat sampai sejauh mana jika Pihak Tergugat dapat membantah akta tersebut palsu atau tidak benar adanya maka Pihak Tergugat dapat mengajukan bukti yang lain untuk itu. Karena perjanjian yang dimuatkan didalam akta pengikatan jual beli dibuat didasari atas persetujuan kedua belah pihak dan dibacakan oleh notaris dianggap telah memahami sebagaimana isi perjanjian yang dikehendaki Para Pihak sebelum keduanya melakukan penandatanganan. Sehingga dalam putusannya Hakim Pengadilan Negeri tidak tepat dalam menerapkan hukum yang berlaku dan menyatakan perbuatan Tergugat bukanlah wanprestasi.

#### b. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru

Pada azasnya suatu putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dapat dijalankan. Pengecualiannya ada, yaitu apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai Pasal 180 H.I.R perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua

---

<sup>8</sup>NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hal. 127.

putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan<sup>9</sup>

Dilihat pada teori keadilan menurut Thomas Hobbes suatu perbuatan dikatakan adil apabila didasarkan perjanjian tertentu artinya seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Mengenai teori keadilan ini, Prof Dr. Notonegoro, S.H. menambahkan tentang adanya keadilan legalitas atau keadilan hukum, yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum berlaku. Pada perjanjian yang dibuat kedua belah pihak yang telah disepakati sesuai pasal 1338 KUHperdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Bahwa perjanjian yang telah disepakati bersama tidak dilaksanakan baik oleh Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 7 Perjanjian Jual beli yakni : Jika hasil pengukuran Fisik oleh instansi yang berwenang ternyata berkurang maka harga yang dibayar adalah luas bidang tanah dikali SGD. 61 (enam puluh satu dollar singapura per meter persegi), sedangkan jika mengalami kelebihan maka kelebihan tersebut akan dibayar setelah diterbitkan sertifikat atas kelebihan bidang tanah yang ada. Bahwa pihak Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran terhadap kelebihan sisa tanah yang diperjanjikan. Adalah merupakan perjanjian yang harus Para Pihak patuhi, yakni dengan ukuran keadilan yang diungkapkan oleh Thomas Hobbes bahwa Hakim Pengadilan tinggi juga harus menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dengan mengindahkan adanya perjanjian akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Para Pihak yang dalam hal ini merupakan suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. dengan adanya perjanjian yang mengikat dibuat para pihak mengenai jika tanah diukur oleh Instansi yang berwenang apabila terdapat kelebihan dibayarkan atau pun kekurangan dikembalikan tanah yang akan dikalikan harga kesepakatannya S.G.D 61 m<sup>2</sup>. Bahwa dengan tanah tersebut dapat diminatkan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional bila tidak sesuai dengan yang tertera disertifikat telah dituangkan didalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di Notaris P.P.A.T maka dalam hal ini kiranya Hakim Pengadilan Tinggi juga tidak tepat menerapkan hukum mengatakan perbuatan Tergugat bukanlah merupakan wanprestasi.

### c. Putusan Mahkamah Agung

Putusan adalah perbuatan hakim sebagai penguasa atau pejabat Negara. Tidak mustahil bahwa salah satu pihak akan dirugikan oleh putusan hakim karena putusannya tidak tepat disebabkan misalnya hakim yang bersangkutan kurang teliti memeriksanya<sup>10</sup> Bahwa Menurut Mahkamah Agung apa yang disetujui dan disepakati kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat didalam perjanjian yang Penggugat akan menjual tanah seluruhnya dan Tergugat bersedia membelinya, menyepakati ada klasusul luas tanah tidak dipastikan sehingga apabila berlebih setelah pengukuran dikalikan SGD.61 m<sup>2</sup> dan sedang jika mengalami kekurangan juga akan dikalikan SGD. 61 m<sup>2</sup>. Ternyata setelah diukur oleh instansi yang berwenang terdapat kelebihan tanah yakni 278 m<sup>2</sup> dan sudah dibuatkan sertifikat . kelebihan tanah tersebut terletak dibagian belakang ke 5 Sertifikat dan sudah dipagar Tergugat.maka bila tidak jadi dibeli akan timbul masuk jalan belakang.sehingga dalam hal ini Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

Bila dilihat pada teori keadilan menurut teori keadilan menurut Thomas Hobbes suatu perbuatan dikatakan adil apabila didasarkan perjanjian tertentu artinya seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Mengenai teori keadilan ini, Prof

---

<sup>9</sup>Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Cv Mandar Maju, 2009, hal. 129.

<sup>10</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hal. 56

Dr. Notonegoro, S.H. menambahkan tentang adanya keadilan legalitas atau keadilan hukum. yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum berlaku.

Mahkamah Agung telah apabila dilihat dari teori Thomas Hobbes dan Prof. Dr. Notonegoro, S.H. Sudah memenuhi asas keadilan karena mengakui adanya perjanjian akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak. Bahwa karena perjanjian yang dibuat dituangkan didalam akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik sesuai Pasal 1865 merupakan bukti yang sempurna tidak dapat disangkal keberadaanya karna perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris merupakan pejabat yang ditunjuk berdasarkan undang-undang mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Isi dari perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak Penggugat dan Tergugat mengenai hak dan kewajiban tak terlepas dari undang-undang yakni pasal 1320. Oleh karenanya para pihak telah memahami isi dari perjanjian dengan cara Notaris membacakannya dihadapan para pihak ketika perjanjian tersebut usai dibacakan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti mereka sepakat dan mematuhi isi perjanjian yang mereka sepakati. Sehingga, perjanjian yang dibuat oleh para pihak benar adanya terjadi diyakini oleh hakim bila dikaitkan dengan doktrin wanprestasi yang dalam hal ini pihak Tergugat tidak melaksanakan dari apa yang disepakati yakni dengan tidak mau membayar atas kelebihan bidang tanah seluas  $278 \text{ m}^2 \times \text{SGD. } 61 \text{ m}^2$  berjumlah SGD. 16.958 pada waktu setelah terbitnya sertifikat. Oleh karenanya maka Penggugat dapat memintakan haknya sesuai Pasal 1267 menentukan terhadap perikatan yang tidak terpenuhi dapat memilih untuk menuntut ganti kerugian atau membatalkan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian bunga. Sehingga Hakim MA telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

#### **IV. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi adalah berdasarkan yurisprudensi sehingga kedua peradilan tidak mengabulkan gugatan Penggugat. Sedangkan, MA mengakui adanya perjanjian yang dibuat para pihak sehingga mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Putusan hakim dari ketiga peradilan dalam perkara jual beli tanah di Jl. Gatot Subroto bt 5 Kelurahan Kampung Bulang. Menurut teori keadilan kedua peradilan yakni Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak tepat dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan perjanjian yang dibuat para pihak. Hakim Mahkamah Agung sudah sesuai dengan nilai keadilan mengakui adanya perjanjian yang dibuat Para Pihak. Bahwa perjanjian yang dibuat merupakan akta otentik merupakan pembuktian sempurna sesuai Pasal 1865 akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan undang-undang dan akta dibuat berdasarkan atas kesepakatan para pihak ditentukan oleh undang-undang sebelum menandatangani akta para pihak dianggap memahami isi perjanjian setelah dengan cara dibacakan dihadapan para pihak sehingga membenarkan adanya wanprestasi.

#### **V. Daftar Pustaka**

##### **Buku**

Arto, H.A. Mukhti. 1998, *Praktek Perkara Perdata*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Adjie, Habib, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Rafika Aditama.

Kuncoro, N.M. 2015, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Raih Asa Sukses.  
Sudikno. 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Atmajaya.  
Sutantio, R. 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Bandar Maju.

### **Jurnal**

Rusli, T. 2016. Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Pranata Ilmu Hukum*. Vol.1.No.2. Hal.49

Putusan Pengadilan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN Tpg.

Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 8/PDT/2017/PT PBR

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/PDT/2017

### **Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata