

**ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI  
PIHAK KETIGA DALAM PERTANGGUNG JAWABAN  
PELUNASAN SENGKETA TANAH  
( Analisis Tanah Desa Sigara-gara ( Pasar III Marindal )**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**TANIA LARASATI**

**NPM : 1906200455**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2023**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.twitter.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 22 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : TANIA LARASATI  
**NPM** : 1906200455  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI PIHAK KETIGA DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PELUNASAN SENGKETA TANAH (DESA SIGARA-GARA PASAR III MARINDAL)

**Dinyatakan** : ( A ) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502

**Sekretaris**

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
2. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H.
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disertai nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : TANIA LARASATI  
NPM : 1906200455  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI PIHAK KETIGA DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PELUNASAN SENGKETA TANAH (DESA SIGARA-GARA PASAR III MARINDAL)

PENDAFTARAN : Tanggal 19 September 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0014118104

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

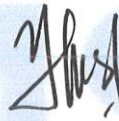
## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TANIA LARASATI  
NPM : 1906200455  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN  
WANPRESTASI PIHAK KETIGA DALAM  
PERTANGGUNGJAWABAN PELUNASAN SENGKETA  
TANAH (DESA SIGARA-GARA PASAR III MARINDAL)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 14 September 2023

DOSEN PEMBIMBING



NURHILMIYAH, S.H., M.H.

NIDN : 0014118104

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan langgananya

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
( UMSU )

Teakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/P T/III/2019

Pusat Administrasi : Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20228 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474, 6631003

<http://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📠 umsumedan 📧 umsumedan 📠 umsumedan 📧 umsumedan

## SURAT PERNYATAAN

Bismillahirrahmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TANIA LARASATI  
Tempat/tgl lahir : MEDAN / 18 Juli 2000  
No. KTP (NIK) : 3275095807000013  
NPM : 1906200455  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa, dokumen kelengkapan administrasi yang saya serahkan/lampirkan dalam melengkapi Berkas Sidang Meja Hijau adalah BENAR dan ASLI Apabila di kemudian hari diketemukan bahwa dokumen tersebut PALSU saya bersedia menanggung sanksi yang diberikan oleh Universitas. Data atau berkas yang sudah diberikan tidak dapat diubah atau ditarik kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sejujur-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dalam keadaan sadar.

Yang Menyatakan,





**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

[rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

[umsu](https://www.facebook.com/umsu)

[umsu](https://www.instagram.com/umsu)

[umsu](https://www.youtube.com/umsu)

[umsu](https://www.youtube.com/umsu)



**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : TANIA LARASATI  
**NPM** : 1906200455  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI PIHAK KETIGA DALAM PERTANGGUNG JAWABAN PELUNASAN KENGGKETA TANAH (ANALISIS TANAH DESA SIGARA-GARA (PASAR III MARINDAL))  
**PEMBIMBING** : NURHILMIYAH, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
13 Juli 23	Pengajuan Judul Skripsi	
24 Juli 23	Bimbingan Sistematis	
27 Juli 23	Revisi penulisan	
28 Agustus 23	ACC Judul Skripsi	
29 Agustus 23	Pelengkapian penulisan	
30 Agustus 23	Bimbingan mengenai penulisan	
07/09-23	Bimbingan mengenai Jurnal	
11/09-23	Bedah buku	
12/09-23	ACC untuk ujian Skripsi	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(NURHILMIYAH, S.H., M.H)

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI PIHAK KETIGA DALAM PERTANGGUNG JAWABAN PELUNASAN SENGKETA TANAH**

**( Analisis Tanah Desa Sigara-gara ( Pasar III Marindal ) )**

**Tania Larasati**

Perjanjian atau kontrak merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum itu berupa hak dan kewajiban secara timbal balik antara para pihak. Pengertian Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1313 bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, dimana hukum sebagai yang telah dituliskan di dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (statute approach). Pihak Ketiga inilah yang kemudian merujuk pada pihak lain yang terlibat dalam sengketa, biasanya pihak yang memiliki kepentingan terkait dengan tanah atau properti yang dikuasai oleh tuan tanah. Pihak ketiga merupakan pengembang, penyewa, penghuni, atau pihak lain hubungannya dengan tanah atau properti yang terlibat. Oleh itu Dhody Thaher selaku pihak ketiga merasa memiliki kepentingan terhadap tanah milik Kirem Br. Ginting. Artinya apabila dalam konteks ini pihak yang bertanggung jawab adalah pihak ketiga maka pihak ketiga ( Pihak kedua dalam perjanjian ) yang mempunyai kedudukan untuk membantu pihak pertama ( Kirem Br. Ginting ) dalam mengeluarkan seluruh dana selama proses sengketa, tidak melakukan yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut dituangkan yakni sebesar Rp.100.000.000,- tetapi dalam kenyataannya Dhody Thaher hanya mengeluarkan uang sebesar Rp.33.000.000,-. Selanjutnya proses sengketa selesai dengan upaya perdamaian antara pihak Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Pihak Ketiga, Penyelesaian Sengketa**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillahirabbil'amin.* Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Subhanallahu wa Ta'ala, yang mana senantiasa memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebagai mana mestinya, dengan segala kekurangan dan kelebihan. Sholawat beriringkan salam kepada Rasulullah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Adapun skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat untuk menyelesaikan pendidikan S1 Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna dalam hal isi maupun pemakaian bahasa, sehingga penulis memohon kritikan serta saran yang membangun untuk penulisan selanjutnya. Dengan pengetahuan dan pengalaman yang terbatas akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul :

**“Analisis Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pihak Ketiga Dalam Pertanggung Jawaban Pelunasan Sengketa Tanah ( Analisis Tanah Desa Sigara-Gara ( Pasar III Marindal ).”**

Pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan banyak terima kasih dan rasa syukur kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini, diantaranya :

1. Orang tua yang sangat penulis cintai Ibunda Rola Lisa Pinem, S.H yang telah memberikan bantuan materil, moril serta dorongan yang hebat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini



2. Kepada keluarga penulis kakanda Rulli Santi Marliza S.H, kakanda Riza Magda Susiani S.psi, Abangda Boy Maratuah, adinda Bagus Setia serta Ananda tersayang Muhammad Akhtar yang telah banyak memberikan masukan serta pemikiran positif sehingga membantu penulis untuk tetap semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr.Agussani., M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan program sarjana ini.
4. Bapak Dr. Faisal S.H. M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi S.H., M.,H atas kesempatan yang diberikan untuk menjadi mahasiswi Fakultas Hukum Univeritas Muhamadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakulta Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertindak juga sebagai Dosen Pembimbing skripsi ini, yang telah banyak membantu dan membimbing memberikan kritik dan saran, serta memberikan inspirasi dalam penulisan untuk penyempurnaan skripsi ini. Hal ini menjadi yang tidak terlupakan dikarenakan begitu banyak ilmu yang penulis terima selama bimbingan. Terimakasih kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. semoga ilmu yang diberikan dapat menjadi manfaat dan Ibu selalu diberikan kebahagiaan serta kesehatan Aamiin.
6. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembanding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, saran arahan, dan bimbingan sehingga skripsi ini selesai

7. Seluruh Dosen pengajar dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus
8. Tiada gedung yang paling indah kecuali persahabatan. Untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Ilham Syahputra, Diana Puspita S.H, Lia Saputri Ayu, Cici Elvira, Retno Dahniar dan Nuraini Simajuntak. Begitu juga kepada seluruh teman – teman yang tidak bisa dituliskan satu-persatu namanya. Terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang tak bersalah, kecuali Illahi Rabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukkan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada yang lain di ucapkan selain kata semoga sekiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

***Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.***

Medan, 12 September 2023

**Hormat Saya  
Penulis,**

**Tania Larasati  
NPM 1906200455**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah.....	8
2. Faedah Penelitian .....	8
B. Tujuan Penelitian .....	9
C. Defenisis Operasional .....	9
D. Keaslian Penelitian .....	17
E. Metode Penelitian .....	19
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>23</b>
A. Hukum Perikatan dalam Penyelesaian Wansprestasi .....	23
B. Kaitan UUPA terhadap Hak-Hak Tanah .....	27
C. Peran Pihak sebagai Penanggung Jawab Pelunasan Jaminan Tanah dalam UUPA.....	30
D. Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	31
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
A. Bentuk Wansprestasi yang timbul dalam sengketa.....	36
B. Kedudukan Pihak Ketiga dalam snegekta tanah.....	43
C. Bentuk Peneyelesaian wanprestasi pihak ketiga dlaam sengketa	48
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Hukum merupakan suatu alat negara yang mempunyai tujuan untuk menertibkan, mendamaikan, dan menata kehidupan suatu bangsa demi tercapainya suatu keadilan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Hukum merupakan himpunan peraturan perundang-undangan yang berisi tentang perintah dan larangan-larangan yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu sendiri. Pada prinsipnya hukum merupakan kenyataan dan pernyataan yang beraneka ragam untuk menjamin adanya penyesuaian kebebasan dan kehendak seseorang dengan orang lain, yang pada dasarnya hukum mengatur hubungan manusia dalam masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip yang beraneka ragam pula. Perubahan-perubahan di dalam masyarakat dapat mengenai nilai sosial, kaidah-kaidah sosial, pola perikelakuan, organisasi, dan susunan lembaga kemasyarakatan.<sup>1</sup>

Tanah sendiri termasuk dalam salah satu bentuk hukum dilihat dari sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan.

Selain itu pula tanah termasuk dalam pokok agraria pengertian agraria dapat dilihat dalam arti sempit dan luas. Dalam arti sempit agraria dapat diartikan tanah dan dapat pula diartikan hanya tanah pertanian. Selanjutnya

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, 1980, Pokok-pokok Sosiologi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 87-88

pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA). Menurut UUPA agraria meliputi bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, dibawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat 5), yang termasuk ruang angkasa meliputi ruang diatas bumi dan air<sup>2</sup>

Di Indonesia yang susunan kehidupan masyarakatnya bercorak agraris serta berkeinginan untuk melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyatnya demi untuk mencapai tujuan yang telah dicita-citakan, yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Adanya penambahan jumlah penduduk yang pesat serta meningkatnya pembangunan di negara kita mengakibatkan kebutuhan akan tanah dirasakan semakin meningkat dan mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan sulit untuk dimiliki, maka tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah. Sehubungan dengan hal tersebut maka untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah

---

<sup>2</sup> Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006, hal.2 dan Baca Pasal 1 ayat 4, 5 dan 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah. Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960.

KUHPerdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah.

Selain itu dalam hal ini yang menjadi latar belakang terjadinya sengketa tanah ialah adanya benturan- benturan kepentingan yang memperebutkan tanah tersebut dengan menjadikan pihak ketiga sebagai penanggung jawab dalam proses tanah tersebut. Sementara itu analisis ini juga memuat adanya yurisprudensi tentang sengketa tanah yaitu bentuk tanda bukti kepemilikan tanah ialah adanya sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari dizaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan

sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.<sup>3</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang. Permasalahan hukum yang timbul adalah dalam hal ada hubungan kontraktual antara para pihak dan terjadi wanprestasi dapatkah diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan identifikasi dan analisis, penulis berkesimpulan bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan antara gugatan wanprestasi yang didasarkan pada hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat dan gugatan perbuatan melawan hukum di mana tidak ada hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat. Perkembangan dalam praktik putusanputusan pengadilan menunjukkan bahwa terjadi pergeseran teori tersebut karena hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum<sup>4</sup>

Negara Indonesia sebagai negara hukum menerapkan bahwa suatu perjanjian haruslah didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak yang sifatnya mengikat. Hal ini juga termasuk dalam KUHPerdata Buku III ( Ketiga )

---

<sup>3</sup> Digilib.unila.ac.id.>pendahuluan. Diakses Minggu, 28 Mei 2023. Pukul 08.54

<sup>4</sup> Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016

yakni hukum perikatan. Menurut Hofmann, perikatan atau “ *Verbintenis* “ adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu seseorang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain yang berhak atas sikap yang demikian itu.<sup>5</sup> Buku III KUHPer tidak memberikan suatu rumusan dari perikatan, akan tetapi menurut ilmu pengetahuan hukum dianut rumus bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas pretasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut.<sup>6</sup>

Berdasarkan rumusan tersebut, dapat dilihat bahwa perikatan mengandung 4 unsur, yaitu<sup>7</sup> : (1) Hubungan hukum, ialah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan “hak” pada 1 (satu) pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya. (2) Kekayaan, yang dimaksud dengan criteria perikatan adalah ukuranukuran yang dipergunakan terhadap suatu hubungan hukum, sehingga hubungan hukum itu dapat disebutkan suatu perikatan.

Berdasarkan pengertian Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1313 bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedang perjanjian itu sendiri

---

<sup>5</sup> L.C Hoffmann, sebagaimana dikutip dari R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Albardin, 1999,

hal.2.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPer Buku III: Hukum Perikatan dengan penjelasan*, Alumni, Bandung, Edisi Kedua, Cetakan I 1996, hal. 1

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 1-9



mengandung pengertian yaitu: “Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain menunaikan prestasi.”<sup>1</sup> Perjanjian itu sendiri mempunyai syarat-syarat tertentu, baik itu syarat-syarat menurut undang-undang yang berlaku maupun syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak itu sendiri.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, telah diatur syarat sahnya perjanjian, yaitu: “(1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab yang halal.”

Untuk menentukan apakah suatu hubungan itu merupakan perikatan sekalipun hubungan itu tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi masyarakat atau rasa keadilan menghendaki agar sesuatu hubungan hukum itu diberi akibat hukum pada hubungan tadi sebagai suatu perikatan<sup>8</sup>. (3) Pihak-pihak atau disebut sebagai subyek perikatan adalah bahwa hubungan hukum harus terjadi antara dua orang atau lebih. Pihak yang berhak atas prestasi atau pihak yang aktif adalah pihak kreditur atau yang berpiutang, sedangkan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah pihak pasif yaitu debitur atau yang berutang. (4) Prestasi atau dapat juga kontra prestasi ( tergantung dari sudut pandang pelaksanaan dari perikatan dan menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdata dibedakan atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa perjanjian timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang berarti bahwa pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua

---

<sup>8</sup> Loc.Cit.

orang tertentu. Masing-masing orang itu menduduki tempat yang berbeda yaitu satu orang menjadi pihak kreditur yaitu pihak yang berhak atas prestasi dan seorang lagi menjadi pihak debitur yaitu pihak yang wajib memenuhi prestasi. Kreditur dan debitur harus selamanya diketahui sebab tidak mungkin dilakukan penagihan kepada seseorang yang tidak dikenal, sedangkan kreditur boleh merupakan seseorang yang tidak diketahui<sup>9</sup>. Maka apabila terdapat suatu kelalaian pada salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak tersebut, disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi sendiri dalam hukum disebutkan sebagai bentuk pelanggaran dalam hukum yakni hukum perdata.

Selain itu juga penipuan ( *Bedrog* ) yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh satu pihak.

Terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya. Namun apabila dalam pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama

---

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Dasar Hukum Perjanjian dalam Hukum Kontrak Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998, hal. 4.

sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya. Sebagai akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut beberapa hal yaitu: (1) Pemenuhan prestasi (2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi. (3) Ganti rugi. (4) Pembatalan perjanjian. (5) Pembatalan disertai ganti rugi.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti serta menggali lebih jauh masalah wanprestasi yang dilakukan dalam urusan sengketa tanah dan kemudian dituangkan dalam penulisan skripsi ini dengan judul **“Analisis Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pihak Ketiga Dalam Pertanggung jawaban Pelunasan Sengketa Tanah”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian ada beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu :

- a. Bagaimana bentuk wanprestasi yang timbul dalam sengketa tanah ?
- b. Bagaimana kedudukan pihak ketiga sengketa tanah ?
- c. Bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi pihak ketiga dalam sengketa tanah ?

### **2. Faedah Penelitian**

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain:

- a. Secara Teoritis : Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum UUPA khususnya mengenai pengaturan hukum tentang Analisis Hukum terhadap tindakan wanprestasi pihak ketiga dalam pertanggung jawaban sengketa tanah
- b. Secara Praktis : Penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai bahan dalam hukum perdata. serta dapat memberikan manfaat untuk masyarakat.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bentuk perjanjian hukum dan tindakan wanprestasi sebagai alat bukti petunjuk hukum.
- b. Guna menganalisis peran para pihak dalam sengketa tanah dan sebagai sarana pembuktian dalam proses sengketa tanah.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggung jawaban pihak dalam proses penyelesaian sengketa tanah.

## **D. Definisi Operasional**

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi

operasionalnya.<sup>10</sup>

Sesuai dengan judul penelitian yang akan diajukan oleh penulis yaitu “**Analisis Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pihak Ketiga Dalam Pertanggung jawaban Pelunasan Sengketa Tanah**”. Maka dapat penulis terangkan defenisi operasional penelitian sebagai berikut :

- 1) Analisis Hukum adalah dua kata yang memiliki makna serta pengertian yang berbeda yang mana akan menjadi satu-kesatuan. Analisis penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab , duduk perkaranya, dan sebagainya);
  - 2 *Man* penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antarbagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan;
  - 3 penjabaran sesudah dikaji sebaik-baiknya;
  - 4 pemecahan persoalan yang dimulai dengan dugaan akan kebenarannya.<sup>11</sup>
- Sedangkan hu.kum ialah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintan, undangundang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu, keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis<sup>12</sup> . Maka dapat disimpulkan pengertian dari Analisis Hukum adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali

---

<sup>10</sup> Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV Pustaka Prima, Halaman 17.

<sup>11</sup> <https://kbbi.web.id/analisis>. Diakses Minggu 28 Mei 2023. Pukul 09.05

<sup>12</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum> . Diakses Minggu, 28 Mei 2023. Pukul 09.06

suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum.

- 2) Pihak Ketiga yang ikut serta dalam perkara tersebut adalah pihak intervensi. Intervensi sendiri merupakan perbuatan hukum oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri atau dilibatkan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung.

Berdasarkan Pasal 279 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) yang merupakan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUD NRI Tahun 1945 berbunyi :

“Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan.”

Sehingga intervensi oleh pihak ketiga dalam perkara perdata dimungkinkan apabila pihak tersebut memiliki kepentingan pada pokok perkara yang sedang berlangsung. Proses intervensi sendiri dapat dilakukan berdasarkan inisiatif sendiri dari pihak ketiga maupun karena adanya pihak ketiga yang ditarik masuk oleh salah satu pihak yang berperkara.

Intervensi terbagi ke dalam 3 (tiga) jenis<sup>13</sup> :

a) *Voeging*

Peristiwa masuknya pihak ketiga dalam pemeriksaan perkara dengan mendukung salah satu pihak, yaitu penggugat atau tergugat. Proses masuknya pihak ketiga ini berdasarkan inisiatif sendiri dari pihak ketiga tersebut. Pihak ketiga tersebut dapat memilih untuk mendukung penggugat ataupun tergugat, tergantung kepada kepentingan dari pihak ketiga atas objek perkara.

b) *Tussenkomst*

---

<sup>13</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-intervensi-pihak-ketiga-dalam-perkara-perdata-lt5ed0bc1be48c4/> . Diakses dihari minggu, 29 Agustus 2023 Pukul 22.00

Peristiwa masuknya pihak ketiga atas inisiatifnya sendiri dalam pemeriksaan suatu perkaraperdata. Berbeda dengan *voeding*, pada *tussenkomst* ini pihak ketiga masuk sebagai pihak sendiri yang berhadapan dengan penggugat dan tergugat. Sehingga pihak ketiga pada *tussenkomst* tidak memihak kepada pihak manapun dan berdiri atas kepentingannya sendiri. Persyaratan utama *tussenkomst* adalah pihak ketiga yang ingin masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang berlangsung harus memiliki hubungan yang erat dengan pokok perkara.

c) *Vrijwaring*

Peristiwa masuknya pihak ketiga dalam pemeriksaan perkara karena ditarik oleh salah satu pihak yang sedang berperkara, dalam hal ini pihak tergugat. Penarikan pihak ketiga oleh tergugat dilakukan untuk membebaskan tergugat dari kewajiban atau tanggung jawab pada pokok perkara dan melampiasikan hal tersebut kepada pihak ketiga yang ditarik. Pihak tergugat dalam jawaban atau dupliknya dapat mengajukan permohonan kepada majelis hakim agar pihak ketiga ditarik sebagai pihak dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga dalam *vrijwaring*, masuknya pihak ketiga dalam suatu perkara perdata bukan berdasarkan inisiatif dari pihak ketiga tersebut.

Dalam melakukan upaya intervensi, pihak ketiga dapat mengajukan gugatan pada pengadilan di mana pokok perkara sedang berjalan untuk dapat turut serta dalam pokok perkara. Hal ini dikenal sebagai gugatan intervensi. Gugatan intervensi merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh

pihak ketiga dikarenakan adanya kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri atau dilibatkan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung.

Dalam gugatan intervensi, pihak ketiga dapat berperan sebagai penggugat intervensi ataupun sebagai tergugat intervensi. Namun pengajuan permohonan gugatan intervensi harus diajukan sebelum pembuktian, yaitu dalam proses pembacaan gugatan dan jawaban gugatan. Hal ini dikarenakan pengadilan perlu melakukan pemeriksaan terhadap gugatan intervensi yang diajukan pihak ketiga tersebut.<sup>14</sup>

- 3) Pertanggung Jawaban yang mempunyai beberapa arti antara lain, hal ini sering digunakan secara sinonim dengan konsep-konsep seperti yang dapat dipertanggungjawabkan (*responsibility*), kemampuan memberikan jawaban (*answerability*), yang dapat dipersalahkan (*blameworthiness*) dan yang

---

<sup>14</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-artikel/16158/Pentingkah-pengaruh-pihak-lain-di-luar-Penggugat-atau-Tergugat-dalam-suatu-perkara-perdata.html#:~:text=Pihak%20ketiga%20yang%20ikut%20serta,perkara%20perdata%20yang%20sedang%20berlangsung>. Diakses dihari Selasa, 05 Sep. 23. Pukul 01.41

mempunyai ketidakbebasan atau tanggung gugat (*liability*). Dalam KBBI, artinya mempertanggungjawabkan berarti memberikan jawab dan menanggung segala akibatnya (kalau ada kesalahan); memberikan pertanggungjawaban.<sup>15</sup>

Tanggungjawab hukum secara perdata ini timbul akibat adanya Perikatan atau Kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata

- 4) Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan : *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wannddad* perbuatan buruk ).<sup>16</sup>

- 5) Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana

dinyatakan dalam pasal 4 Undang- undang pokok agraria<sup>17</sup>.

Tanah dalam arti wilayah yang terhampar di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan sumber daya alam yang amat penting dalam kehidupan ekonomi NKRI. Dalam hal ini, tanah dapat digunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga pengusaannya dapat diatur secara merata dan adil. Dengan

---

<sup>15</sup> [https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6344492/ini-3-kata-terpanjang-dalam-kbbi-kamu-bisa-engucapkannya#:~:text=Dalam%20KBBI%2C%20artinya%20mempertanggungjawabkan%20berarti,ada%20kesalahan\)%3B%20memberikan%20pertanggungjawaban. Diakses dihari Selasa, 05 Sep. 23. Pukul 01.57](https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6344492/ini-3-kata-terpanjang-dalam-kbbi-kamu-bisa-engucapkannya#:~:text=Dalam%20KBBI%2C%20artinya%20mempertanggungjawabkan%20berarti,ada%20kesalahan)%3B%20memberikan%20pertanggungjawaban. Diakses dihari Selasa, 05 Sep. 23. Pukul 01.57)

<sup>16</sup> Subekti – II, Op.cit., hlm. 45.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional – Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2003, hlm. 3.



demikian, secara langsung tanah mempunyai fungsi dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur<sup>18</sup>. Hal demikian tersebut menunjukkan, bahwa tidak dapat dipungkiri hubungan individu dengan tanah sangatlah pentingnya, karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup dan kehidupan masyarakat manusia. Dengan demikian, apabila hak-hak penguasaan atas tanah beralih kepada pihak lain, bukan saja akan menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, melainkan pula akan mempunyai dampak terhadap nilai-nilai sosial maupun identitas budaya masyarakat yang bersangkutan. Salah satu akses yang berpotensi menghilangkan hak-hak insane masyarakat terhadap tanah yang bersangkutan, antara lain adalah pelaksanaan kegiatan pembangunan di berbagai bidang yang memerlukan ketersediaan tanah. Sementara ini, ketersediaan tanah menjadi semakin sempit yang disebabkan oleh bertumpuk di atasnya berbagai kebutuhan yang bertumbukan satu dengan yang lainnya dalam suatu konflik kebutuhan yang pada gilirannya menjadikantanah sebagai titik taut antara pembangunan dan kehidupan.<sup>19</sup>. Oleh sebab itu, persoalan-persoalan yang menyangkut tanah merupakan persoalan yang sensitif ( tidak netral )<sup>20</sup>. Sementara dalam Al- quran penjelasan tanah di jelaskan dalam ( Surat Al – Azhab ayat 27 ) :

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *menuju Penyempurnaan...*Op.cit, 2003, hlm.29.

<sup>19</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Penerbit PT. Elex Media Komputindo, Gramedia, Jakarta, 2002, hlm. 10.

<sup>20</sup> Soejono Soekanto, *Kedudukan dan Peranan Hukum Adat Di Indonesia*, Penerbit Kurnia Esa, Jakarta, Tanpa Tahun, hlm. 163.

شَيْءٍ ۖ كُلِّ عِلَىٰ اللّٰهِ ۖ وَكَانَ ۖ تَطَّ ۖ نُوَهَا لَمْ ۖ وَأَرْضًا  
وَأَمْ وَالَهُمْ ۖ وَدِيَارَهُمْ ۖ أَرْضَهُمْ ۖ وَأَوْرَثَكَ ۖ مُمْ ۖ قَدِيرًا

Yang artinya : Dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu.

6) Sengketa Tanah melihat dari bagaimana tanah dapat disimpulkan maka ketika terjadinya sebuah konflik yang mana melahirkan sengketa, istilah sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan<sup>21</sup>. Sedangkan dalam kosa kata Bahasa Inggris istilah tersebut diartikan menjadi 2 ( dua ) istilah, yaitu *conflict* dan *dispute* yang kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan<sup>22</sup>. Sengketa tanah merupakan sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggill kedua belah pihak untuk menghadap di muka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut. Tuntutan hak yang dalam pasal 118 ayat (1) HIR ( Pasal 142 ayat (1) RBG ) disebut sebagai tuntutan perdata ( *burgerlijke vordering* ) tidak lain adalah tuntutan yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan. Gugatan dapat diajukan secara tertulis ( Pasal 118 ayat (1) HIR,

<sup>21</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Edisi ke-3, Jakarta, 2003

<sup>22</sup> Rachmadi Usaman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

Pasal 142 ayat 1 RBG ) maupun secara lisan ( Pasal 120 HIR, Pasal 144 ayat 1 RBG ).

Menurut Rachmadi Usman, konflik sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara para pihak yang bersangkutan<sup>23</sup>. Dalam pada itu dapat dikemukakan bahwa sepanjang para pihak dapat menyelesaikan konflik dengan baik, maka tidak akan terjadi sengketa;, namun apabila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya maka akan timbul sengketa<sup>26</sup>. Dengan demikian di dalam setiap konflik potensi sengketa.

Sengketa dan atau konflik tidak dapat dihindari pada masyarakat yang sedang membangun, tidak akan mencegah akibat-akibat berbagai kegiatannya yang akan bergesekan satu dengan lainnya. Di dalam pergesekan tersebut tidak akan dapat dielekan terjadinya pertentangan-pertentangan yang akhirnya akan menjelma sebagai suatu keadaan pertentangan tersebut sekilas tampak tidak berarti sehingga mungkin saja terabaikan, akan tetapi tiba-tiba muncul tanpa perhitungan sebelumnya<sup>24</sup>.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan menimbulkan banyak keluhan, maka perlu diupayakan agar lembaga pengadilan ini dapat berfungsi secara optimal. Kiranya disamping perlu sungguh-sungguh diupayakan

---

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan penyelesaian sengketa... Op.cit.*, hlm.1

<sup>23</sup> Maria S.W Sumardjono, *Mediasi... Op.cit.*, hlm. 2.

Priyatna Abdurrasyid, *Beberapa Bentuk Hukum Sebagai Pengantar Menuju Indonesia Emas 2020*, Penerbit Fikahati Aneska- BANI, Jakarta, 2008, hlm.470.

peningkatan kualitas sumber daya manusianya dan kualitas pelayanannya, perlu dihindarkan campurkan tangan pihak ketiga dengan motivasi apapun yang akan berakibat negatif terhadap keputusan pengadilan.<sup>25</sup> Konflik pertanahan; Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis. Perkara pertanahan; Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI<sup>26</sup> bahwa tidak ada suatu penanggungan utang, jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa eksistensi dari piutang kreditor yang dijamin atau ditanggung oleh penanggung adalah suatu hal yang mutlak<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan...* Op.cit., hlm 195.

<sup>26</sup> Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria, ( Suatu Pengantar )*.. hlm.184-185.

<sup>27</sup> Kartni Muljadi & Gunawan Widjaja., *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*., hlm. 73.

## F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang sudah pernah diangkat oleh peneliti/penulis sebelumnya, ada beberapa Jurnal yang menjadi acuan penulis, antara lain:

No.	Nama Penulis	Judul	Masalah	Universitas
1	Maseati ( B111 15 059 )	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA ATAS KEPEMILIKAN TANAH DI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah kedudukan hukum pihak ketiga di atas objek sengketa? Bagaimanakah perlindungan</li> <li>2. hukum kepada pihak ketiga yang menguasai tanah di atas objek sengketa?</li> </ol>	FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN MAKASSAR 2019
2	Cahyadi Arif (21302000018)	IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga? Bagaimana upaya penyelesaian</li> <li>2. perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan</li> </ol>	UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG 2021/2022

			dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga?	
--	--	--	--------------------------------------------------	--

Secara konklusif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini dalam analisis topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek analisis terkait dengan Analisis Hukum Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Tanah

Sebagai Pihak Ketiga Dalam Sengketa Tanah, Sebagai Penanggung Jawab Dalam

Urusan Tanah Tersebut.

### **G. Metode Penelitian**

Kata “metode” berasal dari Bahasa Yunani, yakni “*methodos*”, sambungan dari kata depan *meta* yang artinya adalah menuju, melalui, mengikuti, sudah; dan “*hodos*” yang artinya jalan, perjalanan, cara dan arah. Jadi metode adalah jalan atau cara melakukan sesuatu. Metode merupakan jalan yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan tertentu. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses dalam melakukan pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.

Metode penelitian membahas suatu cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah. Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk mencari kebenaran ilmiah tentang hukum dengan menggunakan cara ilmiah secara metodis, sistematis dan logis untuk memecahkan

masalah hukum dan menemukan jawaban atas peristiwa hukum yang terjadi baik secara teoritis maupun praktis.

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai yang telah dituliskan di dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Muhaimin penelitian hukum normatif adalah proses penelitian yang meneliti atau mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab atau memecahkan permasalahan hukum yang sedang ditangani.<sup>28</sup> Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam mengkaji dan menganalisis undang-undang dan peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang dibahas di dalam penelitian ini..

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum pada dasarnya ditujukan untuk menemukan, mengembangkan, dan mengetahui sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum di dalam masyarakat.

---

<sup>28</sup> Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press:Mataram, halaman 48.

Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis.

Penelitian dekriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan kesimpulan yang berlaku secara umum.

### 3. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian yuridis nomatif ini data primer yang diambil melalui wawancara langsung kepada pihak yang ikut andil dan masih menjadi saksi dalam analisis hukum yang penulis ambil dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

Data kewahyuan adalah data yang bersumber dari hukum Islam sebagai ajaran agama yang berlandas kepada wahyu memposisikan Al-Qur'an dan Hadits sebagai data utama dalam suatu penelitian hukum islam. Yaitu (QS. Asy-syua'ra 26:183)

وَلَمْ يُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ مَرَدًا وَلَآ إِحْسَابَ لَهُمْ فِي النَّاسِ ۗ تَبٰرَكَ حَسْبُوا

Artinya: Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-hak nya dan janganlah kamu merajalela dimuka bumi dengan membuat kerusakan.

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dilapangan dengan melakukan wawancara dengan pihak yang mengetahui detail tentang sengketa tanah tersebut.



- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan Pustaka yang terdiri dari :
- 1) Bahan hukum primer yakni Bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan tulisan ilmiah yang terkait dengan objek penelitian ini.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder adalah bahan yang menjelaskan mengenai bahan
  - 3) Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Internet.

#### **4. Alat Pengumpul data**

Alat pengumpul data pada penelitian ini adalah studi dokumen yang diperoleh secara offline dengan menelusuri buku-buku pada perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara ( UMSU ), dan secara *online* dengan melakukan pencarian melalui internet untuk memperoleh *e-book*, jurnal atau penelitian yang relevan dengan pembahasan penelitian.

#### **5. Analisis data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu dilakukan dengan tiga acara :

- a. Studi lapangan yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. *Offline* yaitu dengan menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung diperpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara ( UMSU )
- c. Online yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hukum Perikatan Dalam Penyelesaian Wanprestasi**

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi ini mendapat kritik dari Prof. R. Subekti, karena hanya meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan sebagainya. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang terdiri atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia dapat dibagi atas perikatan yang halal dan perikatan yang tidak halal, yaitu perbuatan melawan hukum.<sup>29</sup>

Pasal 1359 ayat (1) ini berbeda dengan ketentuan Pasal 1359 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa perikatan bebas (naturlijk verbintenis) yang dipenuhi secara sukarela, maka tidak dapat dilakukan penuntutan kembali. Perikatan bebas atau perikatan alam adalah perikatan yang tidak dapat dituntut secara hukum untuk dilaksanakan. Misalnya, utang yang timbul dari perjudian atau seseorang yang sudah dinyatakan pailit berjanji untuk memenuhi sisa utang yang belum dibayarnya dari hasil penjualan harta bendanya. Akan tetapi, jika perikatan itu dipenuhi secara sukarela, maka pembayaran yang dilakukan secara sukarela tersebut tidak dapat diminta kembali. Sedangkan mengenai perbuatan yang tidak halal diatur dalam Pasal

---

<sup>29</sup> R. Subekti, 2008, Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta, hlm. 42

1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan karena kesalahannya merugikan orang lain, untuk memberikan ganti rugi. Untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, tidak perlu adanya hubungan kontraktual antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menimbulkan kerugian

Wanprestasi ialah sebuah bentuk ingkar janji, yang mana jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh Undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhinya syarat-syarat, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dihindarkan
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibat.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Subekti-II, *op. cit.*, hlm. 46.

Sistem terbuka. Asas ini mempunyai arti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga asa kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPer). Bersifat pelengkap. Artinya pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian itu menghendaki dan membuat ketentuanketentuan sendiri yang menyimpang dari undangundang. Konsensualisme .

Artinya bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat syahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPer) Kepribadian. Mempunyai arti bahwa, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut Pasal 1315 KUHPer, pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu.

Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi. Pada hakekatnya perikatan ini tergantung pada kehendak kedua belah pihak, tentang memenuhi prestasi (kewajiban yang diperjanjikan). Perikatan ini bertujuan untuk mecegah jangan sampai orang (si berhutang/kreditur) melalaikan kewajibannya. Hukuman ini biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah tertentu (uang), yang merupakan pembayaran kerugian atas wanprestasi yang sejak semula ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian itu. Perikatan yang bersumber dari perjanjian (Pasal 1313 KUHPer), terdiri dari: Perjanjian bernama, yakni perjanjian yang sudah ditentukan dan diatur dalam Perpu/UU. Misalnya: jual-beli, sewa-menyewa. Perjanjian tidak bernama, yakni perjanjian yang belum ada dalam UU. Misalnya: leasing, dsb.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (material

breach). Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidak berlaku lagi doktrin exception non adimpleti contractus, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

Terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial. Untuk kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan. Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut: Strict performance rule; atau Full performance rule; atau Perfect tender rule. Berdasarkan doktrin pelaksanaan kontrak secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang dengan tidak sesuai (dari segala aspek) dengan kontrak, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut.<sup>31</sup>

## **B. Kaitan UUPA terhadap Hak-hak Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang member wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.<sup>32</sup> ada penegasan kata “ wewenang “ di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki, sehingga secara substansi hak atas tanah kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subyek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya.<sup>34</sup> Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan

---

<sup>31</sup> file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jak\_lexprivatum,+Jurnal+Kristiane+Paendong+UKI T%20(1).pdf

<sup>32</sup> Ibid., hlm. 45.

<sup>33</sup> M. Syukron Yamin Lubis 2016-2017

<sup>34</sup> Boedi Harsono, 2008: 24

pada pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA, berupa;

Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan peraturan ini diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>35</sup>

Konsepsi yang mendasari UUPA adalah konsepsi Hukum Adat (*komunaistik religious*) yang kemungkinan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsure kebersamaan. Hal ini antara lain terlihat dari sistem hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA sebagai hukum tanah nasional, yang dimulai dari<sup>36</sup> :

- a. Hak bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum public
- b. Hak menguasai dari negara yang bersumber pada hak bangsa dan beraspek hukum public semata, pelaksanaan sebagaimana kewenangannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain dalam bentuk pengelolaan.
- c. Hak-hak penguasaan individual yang terdiri atas hak-hak atas tanah, wakaf, dan hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan

---

<sup>35</sup> [https://eprints.ums.ac.id/19192/2/03.\\_BAB\\_I.pdf#:~:text=BAB%20I%20PENDAHULUAN%20A.%20Latar%20Belakang%20Masalah%20Tanah,dalam%20kehidupan%20sehari%20harinya%20senantiasa%20berhubungan%20dengan%20tanah.](https://eprints.ums.ac.id/19192/2/03._BAB_I.pdf#:~:text=BAB%20I%20PENDAHULUAN%20A.%20Latar%20Belakang%20Masalah%20Tanah,dalam%20kehidupan%20sehari%20harinya%20senantiasa%20berhubungan%20dengan%20tanah.) Diakses Selasa, 30 Mei 2023. Pukul 20.08

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.... Op.cit.*, hlm. 208-209. <sup>35</sup> A.P. Perlindungan, *Komentar Atas UUPA.... Op.cit.*, hlm. 38.

Adanya sistem hukum adat dalam hukum tanah nasional tampak kenyataan, bahwa semua hak atas tanah, secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, seperti halnya dalam hukum adat, semua hak atas tanah juga bersumber pada Hak Ulayat.

Objek daripada hak atas tanah adalah tanah itu sendiri. Tanah di dalam wilayah NKRI pada hakikatnya merupakan hak dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa, serta merupakan kekayaan nasional ( Pasal 1 ayat (1), ayat (2) UUPA. Ketentuan Hak atas tanah, secara normative bersumber pada Pasal 4 UUPA yang menyebutkan :

- a. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebutkan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk dipergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia ( WNI ), Warga Negara Asing ( WNA ), sekelompok orang yang bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik<sup>37</sup>

Hak-hak tanah ditentukan berdasarkan subjek hak dan penggunaan tanahnya.

Berdasarkan subjeknya, pada dasarnya hak milik hanya dapat dipunyai warga negara Indonesia. Namun demikian, untuk tujuan tertentu, badan hukum

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana dan Prenada Media, 2005, hlm. 87. <sup>35</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan.... Op.cit.*, hlm. 68.

tertentu dapat ditetapkan untuk mempunyai hak milik ( Pasal 1, Pasal 2 PP No. 38 Tahun 1963 ).

Hak-hak atas tanah tersebut berisi kewenangan-kewenangan untuk mempergunakan permukaan bumi, termasuk sebagian tubuh berhubungan langsung dengan penggunaan tanah yang bersangkutan untuk keperluan sesuai dengan sifat dan tujuan penetapan haknya dalam batas-batas yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ( Pasal 4 ayat 2 UUPA ).

Menurut Boedi Harsono, kewenangan-kewenangan yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah pada hakikatnya itu ditujukan untuk memenuhi suatu kebutuhan tertentu.<sup>35</sup>

Menurut UUPA, kewenangan pemegang haknya dibedakan berdasarkan jenis hak tanah yang dipunyainya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

### **C. Peran pihak ketiga sebagai penanggung jawab pelunasan jaminan tanah dalam UUPA**

Bagi pihak ketiga harus jelas apakah tanah yang ditawarkan sebagai jaminan kredit sedang dibebani dengan Hak Tanggungan. Dari sertifikat hak atas tanah dapat dilihat apakah sebidang tanah sedang dibebani Hak tanggungan atau tidak. Kalau tanah itu tidak terbebani Hak tanggungan, maka dalam sertifikat tidak terdapat catatan apa-apa di kolom “ Pencatatan peralihan atas hak, hak lain-lain dan penghapusannya”. Jika tadinya sudah pernah dibebani Hak tanggungan, mak dikolom itu juga dicatat bahwa hai itu telah diroya ( dihapuskan ).

Sehubungan dengan hal tersebut maka untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah. Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960.



Jika tanah sedang dibebani Hak Tanggungan, di kolom kolom pencatatan itu dicatat tentang beban itu. Disebut Hak Tanggungannya: Hipotek atau Crediteverband, aktenya tanggal berapa, dibuat oleh siapa ( PPAT ), krediturnya siapa dan unuk jumlah berapa.

Dalam praktek, pada umumnya yang terlihat oleh debitur ialah fotokopi sertifikat. Alasannya ialah, kalau sertifikat asli dibawa, khawatir hilang dijalan. Kalau emikian tentu saja kepastian apakah tanah iu sedang atau belum dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dipastikan. Sebab teknik fotokopi dapat menyesatkan. Oleh karena itu kreditur selalu akan berusaha untuk melihat sendiri sertifikat asli.

Menurut peraturan ( Pasal 22 PP No. 10/1961 ), setelah selesai proses pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat hak atas tanah dikembalikan kepada debitur.

Kreditur memperoleh sertiifikat hak atas tanah diminta dan dipegang oleh kreditur. Hal ini tentu saja menyebabkan debitur tidak dapat lagi membawa sertifikat itu ke kreditur lain. Tetapi fotokopinya mungkin saja masih punya sekian eksplar.<sup>38</sup>

#### **D. Penyeselaian Sengketa Pertanahan**

Mendesripsika makna sengketa sebagaimana teruai sebelumnya terlihat bahwa suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak smua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Hal ini berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang cara penanganan sengketa pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak
- b. Pemberian hak atas tanah

---

<sup>38</sup> Effendi Perangin, S.H. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Hlm. 12

- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

Selanjutnya didalam keputusan kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. *Sengketa* adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Permasalahan atau sengketa tanah menjadi salah satu dari kebijakan pemerintah yang memperoleh perhatian sungguh-sungguh. Sebagaimana disinyalir oleh MPR RI bahwa pengelolaan pertanahan selama ini masih belum dapat menyelesaikan konflik-konflik yang terjadi.<sup>39</sup> Oleh karena itu dalam arah *pembaruan agrarian*<sup>40</sup> meliputi pula penyelesaian konflik-konflik pertanahan. Di dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d,e, f. arah kebijakan *pembaruan agraria* adalah dikemukakan antara lain :

*Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 5 ketentuan ini. Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik yang akan berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi. Mengupayakan pembiayaan dalam*

---

<sup>39</sup> Konsiderans menimbang huruf e Tap MPR No.IX/MPR/2001.

<sup>40</sup> Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta,2009, hlm. 77: Pembaruan agraria adalah “ upaya perubahan struktural yang mendasarkan diri pada hubungan-hubungan intra dan antra subjek-subjek agrarian dalam kaitan akses ( penguasaan dan pemanfaatan ) terhadap objek-objek agrarian “. <sup>44</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar.... Op.cit.* hlm. 376.

*melaksanakan program agrarian dan penyelesaian konflik-konflik sumberdaya agrarian yang terjadi.*

Bagi para pihak yang bersengketa, oleh pemerintah, oleh badan Arbitrase maupun oleh badan-badan peradilan perlu diperhatikan, dipergunakan dan dijadikan sumber pegangan dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan, asas-asas dan ketentuan hukum materilnya, yaitu Hukum Tanah Nasional :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA )<sup>44</sup> Sengketa tanah merupakan sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil kedua belah ppihak untuk menghadapp dimuka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut.

Tuntutan hak yang dalam Pasal 118 ayat (1) HIR ( Pasal 142 ayat (1) Rbg ) disebut sebagai sebagai tuntutan perdata ( *burgerlijke vordering* ) tidak lain adalah tuntutan yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan. Gugatan dapat diajukan secara tertulis ( Pasal 118 ayat 1 HIR, Pasal 42 ayat 1 Rbg ) maupun secara lisan ( Pasal 120 HIR, Pasal 144 ayat 1 Rbg ).

HIR dan Rbg hanya mengatur tentang caranya mengajukan gugatan, sedangkan persyaratan mengenai isi daripada gugatan tidak ada ketentuannya. Persyaratan mengenai isi gugatan dijumpai dalam Pasal 8 No. 3 RV yang mengharuskan gugatan pada pada pokoknya memuat :

- a. Identitas dari para pihak
- b. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan atau lebih dengan *fundamentum petendi*

c. Tuntutan atau petitum<sup>41</sup>

Orang yang mempunyai tuntutan hak ke pengadilan mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum. Suatu tuntutan hak mempunyai kepentingan hukum yang cukup merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa. Kalan tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak pasti akan dikabulkan.<sup>42</sup>

Sengketa pertanahan yang diakumulasikan ke dalam perkara pertanahan yang masuk ke Mahkamah Agung dalam setiap tahunnya menunjukkan intensitas cenderung meningkat, yaitu berkisar antara 65% hingga 70% setiap tahunnya. Jumlah tersebut belum terhitung perkara yang telah selesai diputus pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding.<sup>43</sup> Sebagian besar perkara tanah berasal dari lingkungan peradilan umum, disamping berasal dilingkungan peradilan Agama ( seperti mialnya sengketa tanah warisan dan tanah wakaf ) dan dalam lingkungan peradilan tata usaha negara.

Forum pengadilan merupakan salah satu pilihan cara penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak ang bersengketa untuk mencapai tujuannya. Pengadilan merupakan tempat bagi anggota masyarakat meminta perlindungan apabila merasa hak dan kepentingannya terlanggar baik oleh penguasa maupun oleh sesma anggota masyarakat.

Menyelesaikan perkara sengketa melalui litigasi mempunyai keuntungan tersendiri. Keuntungan tersebut antara lain:

1. Proses dilakukan secara formal oleh lembaga yang ditunjuk negara  
(Pengadilan hingga Mahkamah Agung)
2. Keputusan dibuat oleh hakim dimana tidak ada keterlibatan dari kedua  
belah pihak

---

<sup>41</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty Yogyakarta, 2006, hlm. 113.

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> <http://www.landpolicy.or.id/kajian/2/tahun/2009/bulan/05/tanggal/11/id/151>. Diakses Jumat, 2 Juni 2023. Pukul 21.08

3. Fakta hukum menjadi orientasi dari pengambilan keputusan dari hakim
4. Proses persidangan dilakukan secara terbuka waktu yang diperlukan juga relatif singkat

Keputusan yang dibuat oleh hakim bersifat final dan memaksa pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam perjalanan melakukan penyelesaian hukum atas sengketa, sangat diperlukan pihak profesional untuk mendampingi.

Bahkan dalam Undang-Undang telah mengatur adanya pihak berkompeten misalnya sebuah *law firm*. Didampingi pihak yang berkompeten dianggap penting agar pihak yang bersangkutan atas sengketa, mendapatkan pencerahan dan pembelaan hukum yang benar. Sehingga setiap langkah yang diambil selalu melalui pertimbangan yang jelas dan sesuai dengan aturan yang berlaku.<sup>44</sup>

Pada proses litigasi ini, semua pihak yang berperkara langsung berhadapan di depan majelis peradilan. Para pihak tersebut biasanya didampingi oleh *Lawyer* masing-masing dan mereka sama-sama mempertahankan haknya dan adu argumentasi. Keputusan hasil dari proses litigasi biasanya bersifat memaksa dan juga mempunyai kekuatan hukum tetap, ada pihak yang kalah dan ada pihak yang menang keduanya harus menjalankan semua hasil dari litigasi.

Selain litigasi lewat pengadilan, ada juga litigasi melalui arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa dengan menggunakan seorang arbiter.

Model penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sangat populer adalah apa yang disebut dengan “arbitrase” itu. Akan tetapi, institusi arbitrase bukan satu-satunya jalan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Masih banyak alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sungguhpun tidak sepopuler lembaga arbitrase. Penyelesaian sengketa alternatif mempunyai kadar keterikatan kepada aturan main yang bervariasi, dan yang paling kaku dalam menjalankan aturan main sampai kepada yang paling relaks. Faktor-faktor penting yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja penyelesaian sengketa alternatif juga mempunyai kadar yang berbeda-beda, yaitu sebagai berikut: a. para pihak dapat diwakili oleh pengacaranya atau para pihak sendiri yang tampil. b. partisipasi dalam penyelesaian sengketa alternatif tertentu wajib dilakukan oleh para pihak atau hanya bersifat sukarela. c. putusan dibuat oleh para pihak sendiri atau oleh pihak ketiga. d. prosedur yang digunakan bersifat formal atau tidak formal. e.

---

<sup>44</sup> <https://www.dslalawfirm.com/litigasi/>. Dikutip dihari senin tanggal 28 Agustus 2023

dasar untuk menjatuhkan putusan adalah aturan hukum atau ada kriteria lain. f. putusan dapat dieksekusi secara hukum atau tidak. g. Tidak semua model penyelesaian sengketa alternatif baik untuk para pihak yang bersengketa. (Kanowitz, Leo, 1985 6). Suatu penyelesaian sengketa alternatif yang baik setidaknya haruslah memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut haruslah efisien dan segi waktu, haruslah hemat biaya, haruslah dapat diakses oleh para pihak. (Misalnya tempatnya jangan terlalu jauh), haruslah melindungi hak-hak dan para pihak yang bersengketa, haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil dan jujur, Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa, putusannya haruslah final dan mengikat, putusannya haruslah dapat bahkan mudah dieksekusi, putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dan komunitas di mana penyelesaian sengketa alternatif tersebut terdapat. (Kanowitz, Leo, 1985:14). Sebagaimana diketahui bahwa masing-masing alternatif penyelesaian sengketa yang ada nilai plus minusnya. Di samping itu, model-model alternatif penyelesaian sengketa yang bersifat campuran di antara berbagai model, juga sering ditemukan. Misalnya apa yang disebut dengan “MedArb” yang merupakan bentuk kombinasi antara model mediasi dengan model arbitrase. Atau apa yang disebut dengan “Judicial Arbitration” atau “Court-Annexed Arbitration, yang merupakan bentuk hibrida dan badan pengadilan dan arbitrase. Akan tetapi, apabila tidak berhasil akan dilanjutkan ke dalam bentuk arbitrase di mana pihak konsiliator akan berubah fungsinya menjadi arbiter. Perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak dalam suatu proyek bila tidak diselesaikan akan menimbulkan klaim dimana hal ini membutuhkan tambahan biaya dan waktu bahkan dapat mempengaruhi kredibilitas pihak-pihak tersebut. Oleh karena itu klaim sebisa mungkin dihindari dengan meminimumkan kemungkinan yang terjadi, karena klaim bukanlah hal yang menguntungkan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak (Ahuja & Walsh, 1983). Ada beberapa cara yang dilakukan pihak yang terlibat dalam kontrak untuk mengantisipasi terjadinya klaim. Langkah-langkah yang dapat dilakukan adalah : dokumentasi, pengetahuan tentang kontrak, gambaran yang jelas tentang perubahan order, rencana dan penjadwalan, tindakan proaktif dan preservation of rights. Untuk menghindari terjadinya klaim diperlukan pengetahuan dan pengalaman dalam mempersiapkan suatu dokumentasi. Adanya dokumentasi yang baik, lengkap dan benar dapat dipakai sebagai alat atau dasar untuk mengetahui adanya kejadian atau perubahan

baik yang berupa kemajuan maupun keterlambatan dari proyek tersebut. Dokumentasi juga dapat digunakan sebagai dasar untuk membenarkan atau menolak tindakan dari salah satu pihak untuk meminta tambahan waktu dan uang. Dokumen tentang kontrak harus dibaca secara keseluruhan dan dimengerti sebelum melakukan penawaran untuk menghindari kegagalan dalam menyelesaikan pekerjaan secara tepat waktu (Jergeas, 1994). Perubahan order dapat mengakibatkan perubahan pada dokumen kontrak karena perubahan order dapat menyebabkan perubahan pada harga yang telah disepakati, perubahan jadwal pembayaran perubahan pada jadwal penyelesaian pekerjaan dan perubahan pada rencana dan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam kontrak (Fisk, 1997). Perubahan order ini tidak hanya mengakibatkan adanya tambahan biaya saja tetapi juga akan mengakibatkan tambahan beban pekerjaan, tambahan biaya administrasi, biaya dari adanya tambahan waktu dan biaya-biaya (Jergear & Hartman, 1994). Semua pihak yang terlibat dalam suatu kontrak pada dasarnya ingin mendapatkan keuntungan dan sedapat mungkin mengurangi tanggung jawab terhadap kemungkinan terjadinya klaim. Manajer proyek harus mempertimbangkan hal-hal di bawah ini untuk melindungi keuntungan kontraktor dan mengurangi tanggung jawab. Semua tindakan yang tidak sesuai dengan dokumen kontrak dan dapat menyebabkan terjadinya klaim harus dicatat dan dilengkapi dengan waktu kejadiannya, hal-hal seperti melakukan pekerjaan yang berbeda dari gambar dan spesifikasi, menggunakan cara atau metode yang berbeda atau lebih mahal, bekerja diluar rencana yang ditetapkan, permintaan untuk berhenti bekerja merupakan tindakan-tindakan yang harus dihindarkan untuk menghindari terjadinya klaim (Jergeas, 1994) Dalam menghadapi masalah konstruksi haruslah diingat bahwa penyelesaian dengan musyawarah jauh lebih baik dari pada mengajukan klaim. Tujuan yang hendak dicapai bukanlah untuk membuktikan siapa yang benar melainkan penyelesaian masalah yang ada. Banyak cara untuk menyelesaikan perselisihan dalam suatu proyek. Diperlukan sikap terbuka (open minded) dan keinginan yang kuat dalam menyelesaikan masalah dari pihak terlibat. Adanya kesadaran bahwa dalam menyelesaikan proyek tepat waktu, cost dan standar mutu dan spesifikasi sesuai dengan perjanjian sebelumnya adalah tujuan utamanya (Wahyuni, 1996). Bila salah satu pihak tidak memenuhi syarat yang sudah dipenuhi, maka perselisihan tersebut tidak akan selesai. Terkait penyelesaian dengan musyawarah sudah sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 88 Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang

menyatakan bahwa penyelesaian sengketa yang timbul dari Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat. Dalam hal para pihak yang bersengketa tidak menemukan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi atau dalam hal tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi, para pihak bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata acara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Saat ini di Indonesia sulit untuk mendapatkan pengaturan yang memadai (lengkap) mengenai penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (selanjutnya disingkat APS). Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.” Jika Anda perhatikan, ketentuan tersebut tidak memberikan banyak kejelasan tentang apa dan bagaimana Alternatif Penyelesaian Sengketa itu, bahkan justru menimbulkan banyak pertanyaan dan persoalan. Misalnya, tidak ada penjelasan lebih jauh tentang apa yang dimaksud penyelesaian dengan negosiasi atau mediasi. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, Anda tidak menjumpai tentang pengertian konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Padahal, masing-masing cara penyelesaian tersebut perlu diatur secara terperinci untuk menghindari timbulnya kesalahan subjektivitas dalam penafsiran. Bahkan sangat disayangkan dari 82 Pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut hanya satu pasal, yaitu Pasal 6, yang menjelaskan secara sumir (dangkal) tentang proses penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>45</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan ketentuan dari Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dijelaskan sebagai berikut : “Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau

45

[https://simantu.pu.go.id/epel/edok/89ced\\_440948Modul\\_05\\_-\\_Tatacara\\_Penyelesaian\\_Sengketa\\_Kontrak\\_Konstruksi.pdf](https://simantu.pu.go.id/epel/edok/89ced_440948Modul_05_-_Tatacara_Penyelesaian_Sengketa_Kontrak_Konstruksi.pdf)



yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bentuk Wanprestasi Yang Timbul Dalam Sengketa Tanah**

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Dalam hal ini wanprestasi yang timbul dalam sengketa tanah, dilakukan oleh pihak ketiga. ( tersebut pihak kedua dalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 )

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur “ objektif dan subjektif “. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja. Hak-hak gugat dapat diajukan secara tersendiri maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi : <sup>46</sup>

- a. Pemenuhan ( *nakoming* )
- b. Ganti rugi ( *vervaangende vergoeding* )
- c. Pembubaran, pemutusan, atau pembatalan ( *ontbinding* )
- d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap ( *nakoming en anvvullend vergoeding* ) atau
- e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap ( *ontbinding en anvvullend vergoeding* )

Untuk wanprestasi pada pihak ketiga ialah karena pihak ketiga tidak melakukan prestasi sesuai perjanjian yang di sepakati kedua belah pihak dalam ( dalam hal ini pihak ketiga berlaku pihak kedua ). Dalam surat perjanjian tersebut jelas dimuat bahwa pihak ketiga ( dalam hal ini berlaku pihak kedua ) yang apabila terjadi perdamaian antara pihak pertama dengan pihak ketiga ( pihak PT.

---

<sup>46</sup> Agus Yudha Hernoko. Halaman. 235

Rodetas Jaya ) dalam menyelesaikan perkara yang dimaksud. Maka pihak ketiga ( dalam hal ini pihak kedua ) berhak atas uang perdamaian yang akan diterima oleh pihak pertama sebanyak uang telah dikeluarkan oleh pihak kedua ( dalam hal ini pihak ketiga ) untuk membiayai Pengacara/penasehat hukum yang mengurus perkara tanah tersebut. Tetapi yang terjadi pihak Dhody Thaher tidak mau dikembalikannya uang tersebut, pihaknya ternyata menginginkan adanya jual beli antara pihak Dhody Thaher dengan Kirem Br. Ginting. Karna mengingat Dhody Thaher adalah pengembang tanah. Hal ini yang kemudian menjadi dasar bahwa pihak ketiga ( pihak kedua dalam perjanjian ) melakukan wanprestasi atau kelalaian.

Oleh karenanya sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata : *persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*. Prinsip ini disebut dengan *contract party* pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan ini tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian.

Bahwa pihak Kirem Br. Ginting sebenarnya telah mengundang pihak Dhody Thaher untuk bermusyawarah/ rapat di Hotel Semarak Medan pada tanggal 5 Oktober 2000 untuk menyelesaikan perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 tersebut dengan mengundang Notaris Herawaty Harum, S.H. dan N. Pinem, S.H. dan Rola Lisa, S.H ( sebagai kuasa hukum Kirem Br. Ginting dalam urusan perkara tersebut ) namun Dhody Thaher tidak menghadirinya hanya menyuruh Sdr. Hidayat Anshari ( Pegawai ) menghadirinya sebagai pendengar ( vide daftar absensi rapat masalah penyelesaian perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 )

Bahwa dengan tidak hadirnya Dhody Thaher dalam musyawarah/ rapat tersebut, pimpinan rapat menegaskan agar Sdr. Rola Lisa, S.H mengadakan musyawarah dengan pihak Dhody Thaher untuk menyelesaikan perjanjian tanggal 15

Agustus 1997 dimaksud ( vide berita acara dan notulen rapat penyelesaian perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 )

Artinya dengan demikian adanya kesengajaan untuk lalai dalam musyawarah/ rapat untuk menyelesaikan perjanjian yang sudah dibuat pada tanggal 15 Agustus 1997.

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadi kesengajaan tidak diperlukan adanya maksu untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan. Dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi<sup>47</sup>

Fakta hukum lainnya yang menunjukkan bahwa Dhody Thaher tidak mempunyai itikad untuk baik sama sekali, untuk membeli tanah Kirem Br. Ginting sesuai keinginannya. Dengan tidak adanya itikad tersebut dan tanpa alasan yang jelas maka pihak Dhody Thaher jelas sudah lalai dalam perjanjian tersebut. Pihak Dhody yang cakap dan jelas mampu untuk menyelesaikan perjanjian tersebut ternyata menghindar tanpa ada niat lanjutan. Hal tersebut membentuk kecakapan untuk membuat perjanjian itu. Pada dasarnya, setiap orang yang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh Undang- Undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329

---

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

KUHPer) Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan Adanya suatu sebab yang halal. Menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337

KUHPer).

Jenis-jenis Perjanjian yaitu:

- a. Perjanjian timbal-balik (hak dan kewajiban)
- b. Perjanjian sepihak (menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja)
- c. Perjanjian cuma-cuma (menimbulkan keuntungan pihak lain)
- d. Perjanjian atas beban (kedua prestasi ada hubungan hukum)
- e. Perjanjian konsensual (kesepakatan antar 2 pihak)
- f. Perjanjian riil (kesepakatan disertai penyerahan nyata barangnya)
- g. Perjanjian bernama (diatur UU) dan tak bernama (tak diatur UU)

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi yang disebut somasi. Somasi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian Pengadilan Negeri dengan perantara Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur, yang disertai berita acara penyampaiannya.

Peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut “ingebreke stelling”.

Adapun akibat hukum karena adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1234

KUHPerdata). Apabila perkataan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (pasal

1266 KUH Perdata) Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPerdata). Debitur diwajibkan memenuhi

perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata)

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan tersebut yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” (Substansial Performance). Yang dimaksud dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sesungguhnya satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (material breach). Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidak berlaku lagi doktrin exception non adimpleti contractus, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial. Untuk kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan. Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut: Strict performance rule; atau Full performance rule; atau Perfect tender rule.

Sementara sesuai dengan pasal 1313 BW memberikan rumusan tentang “kontrak atau perjanjian” adalah “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*” Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Menurut Setiawan,<sup>48</sup> rumusan pasal 1313 BW selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja.

---

<sup>48</sup> Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, 1987, Halaman, 49 (selanjutnya disingkat Setiawan – 1)

Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “ perbuatan “ tercakup juga mewakili sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Sehubung dengan itu, menurut Setiawan<sup>49</sup> perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, ialah :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan perkataan “ *atau saling mengikatkan dirinya* “ dalam pasal 1313 BW
- c. Sehingga perumusannya menjadi, “ *perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.* “

Penghentian kontrak tersebut dapat dilakukan bilamana terjadi hal-hal di luar kekuasaan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak karena keadaan yang memaksa atau *force mayor* ataupun secara disengaja dan tanpa itikad baik melanggar apa isi pada kontrak tersebut yang sering disebut *wanprestasi*

Hal demikianlah yang menimbulkan terjadinya wanprestasi atau kelalaian yang dilakukan oleh pihak ketiga ( disebut pihak kedua dalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 )

Selain itu terbukti bahwa Dhody Thaher secara itikad tidak baik dengan sengaja menciptakan situasi dan kondisi sedemikian rupa sehingga ikatan hukum antara Kirem Br. Ginting dengan Dhody Thaher telah terkatung-katung selama 13 yaitu sejak tahun 1997 yang mengakibatkan telah menimbulkan kerugian bagi

---

<sup>49</sup> *Loc.cit.*



Kirem Br. Ginting karena tidak dapat menikmati harta kekayaannya secara bebas, maka tindakan Dhody Thaher yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang berlawanan dengan hak dan kewajibannya yang mengakibatkan telah mencederai rasa keadilan dan kepatutan hukum Kirem Br. Ginting dan untuk memperoleh kepastian hukum bagi Kirem Br. Ginting.

### **B. Kedudukan Pihak Ketiga Dalam Sengketa Tanah**

Penulis mencontohkan dalam analisis penulis ialah kasus yang di alami oleh kedudukan pihak ketiga ini timbul akibat pihak pertama ( Kirem Br. Ginting ) bersengketa pada pihak kedua ( Direktur PT. Rodetas Jaya ), yang kemudian membuat pihak pertama membuat kesepakatan kepada pihak ketiga ( Dhody Thaher ) yang mana pihak ketiga membantu menyelesaikan seluruh pengeluaran dalam proses sengketa tanah.

Didalam surat perjanjian yang dibuat oleh pihak Dhody Thaher dan Kirem Br. Ginting jelas dimuat tentang beberapa poin yang mana itu telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dan dalam surat perjanjian tersebut tidak ada dimuat bahwa pihak Dhody Thaher perlu dihadirkan dalam proses perdamaian antara Kirem Br. Ginting dan Direktur PT. Rodetas Jaya. Hal ini lah yang kemudian membuat penulis tertarik dan menganalisis tentang adanya wanprestasi dan tidak sesuainya aturan pada kasus tersebut. padahal jelas bahwa benar perkara yang dimaksud didalam perjanjian tersebut telah dimenangkan oleh tergugat I sampai ketinggian putusan kasasi Mahkamah Agung RI akan tetapi dimohonkan Peninjauan Kembali ( PK ) oleh tergugat tertanggal 10 Oktober 2000 dan diterima di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 19 Oktober 2000 maka tergugat I sebagai pemenang kasasi dengan upaya perdamaian. Selanjutnya atas itikad baik dari pihak Kirem Br. Ginting untuk mengembalikan seluruh dana atau pelunasan selama proses perkara sengketa berlangsung. Tetapi upaya yang dilakukan oleh pihak Kirem Br. Ginting tidak diterima oleh pihak Dhody Thaher, pihak tersebut tetap menginginkan adanya jual beli. Oleh karnanya dengan tidak sesuainya perjanjian tersebut maka pihak ketiga dalam hal ini pihak Dhody Thaher

melakukan wanprestasi. Jelas kedudukan pihak ketiga yang meng-intervensi dalam sengketa tanah ini ialah pihak Dhody Thaher sebagai penanggung jawab dalam urusan pengeluaran dana keseluruhan untuk sengketa tanah. Tetapi tidak sesuai hasil perbuatan yang dilakukan yang oleh pihak Dhody Thaher merupakan bentuk kesalahan yang dilakukan oleh pihak Dhody Thaher.

Pihak ketiga ( Pihak kedua dalam perjanjian ) yang mempunyai kedudukan untuk membantu pihak pertama ( Kirem Br. Ginting ) dalam mengeluarkan seluruh dana selama proses sengketa, nyatanya tidak melakukan demikian dana yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut dituangkan yakni sebesar Rp.100.000.000,- tetapi dalam kenyataannya Dhody Thaher hanya mengeluarkan uang sebesar Rp.33.000.000,-. Selanjutnya proses sengketa selesai dengan upaya perdamaian antara pihak Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya

Sesuai dengan kesepakatan inilah kemudian memunculkan kedudukan pihak ketiga ( pihak kedua dalam perjanjian ). Penyelesaian yang di inginkan secara musyawarah tidak diterima dan ditolak dengan alasan yang tidak jelas dan menganggap bahwa pihak Kirem Br. Ginting tetap harus menjual tanah tersebut kepada pihak Dodhy Thaher.

Pihak Ketiga inilah yang kemudian merujuk pada pihak lain yang terlibat dalam sengketa, biasanya merupakan pihak yang memiliki kepentingan terkait dengan tanah atau properti yang dikuasai oleh tuan tanah. Pihak ketiga bisa jadi merupakan pengembang, penyewa, penghuni, atau pihak lain yang memiliki hubungan dengan tanah atau properti yang terlibat.

Oleh karena itu Dhody Thaher selaku pihak ketiga merasa memiliki kepentingan terhadap tanah milik Kirem Br. Ginting. Memang dalam perjanjian tertuang

bahwa apabila pihak Kirem Br. Ginting menang dalam kasus sengketa tanah dengan PT. Rodetas Jaya maka pihaknya selaku pemberi dana akan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dengan jual beli tetapi pada kenyataannya kasus tersebut berakhir dengan upaya dama oleh para pihak yang bersengketa. Maka dengan ini sepatutnya pihak Dhody Thaher selaku pihak ketiga ( pihak kedua dalam perjanjian ) sepatutnya menerima dan menyelesaikan perjanjian tersebut sesuai apa yang sudah tertuang.

Relevansi hukum mengacu pada kaitan atau hubungan yang ada antara suatu peristiwa atau situasi dengan aturan hukum yang berlaku. Secara umum, relevansi hukum merujuk pada sejauh mana suatu peristiwa atau situasi memiliki implikasi hukum dan pentingnya dalam konteks sistem hukum. Pentingnya relevansi hukum terletak pada kemampuannya untuk menentukan apakah suatu peristiwa atau situasi melibatkan pelanggaran hukum atau kepatuhan terhadap hukum. Dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Sigaragara, hukum memiliki relevansi yang sangat penting. Hukum menjadi landasan untuk menyelesaikan perjanjian antara kedua belah pihak. Yang mana upaya seharusnya terjadi ialah bahwa pihak Kirem Br. Ginting ingin mengembalikan uang dikeluarkan oleh pihak Dhody Thaher selama proses sengketa antara pihak Kirem Br. Ginting dengan Dhody Thaher.

Perlawanan/Bantahan terhadap eksekusi Sesuai pasal 195 ayat 6 HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap eksekusi yang akan dijalankan. perlawanan atau bantahan akan dipertimbangkan atau diperhatikan sebagai alasan menunda eksekusi, berdasarkan alasan:

a) Perlawanan/bantahan harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.

b) Dasar perlawanan ialah “ Hak Milik” (pasal 195 ayat 6 HIR).

Perlawanan (verzet) yang langsung datang dari pihak tereksekusi (Termohon Eksekusi), diajukan oleh pihak termohon eksekusi dengan tujuan:

a. Untuk menunda eksekusi;

b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau

c. Mengurangi nilai jumlah obyek yang hendak dieksekusi. Perlawanan pihak termohon eksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi tidak mutlak menunda jalannya eksekusi.

Proses beracara terhadap perkara perlawanan/bantahan adalah sama dengan prosedur beracara dalam perkara gugatan perdata.

Selain itu kedudukan pihak ketiga yang bertanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dala pasal 1367 KUHPerdata yaitu: seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orangorang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (bertanggung jawab) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan

melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.

Adapun yang dimaksud dengan negligence adalah suatu perilaku yang tidak sesuai dengan standar kelakuan (standard of conduct) yang ditetapkan oleh Undang-Undang demi perlindungan anggota masyarakat terhadap risiko yang tidak rasional. Yang dimaksudkan disini adalah adanya perbuatan kurang cermat, kurang hati-hati. Prinsip yang cukup umum ini berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pasal 1365, 1366 dan 1367 prinsip pada ketiga pasal ini dipegang secara mutlak. Prinsip ini menyatakan, seseorang dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPdt yang biasa disebut dengan perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok yaitu: 1) Adanya perbuatan adalah mengandung pengertian berbuat (aktif) atau tidak berbuat (pasif) sehingga perbuatan itu bertentangan dengan hukum, baik berupa pelanggaran terhadap hak orang lain, terhadap kewajiban sendiri, terhadap kesusilaan, maupun terhadap kepantasan/kepatutan.

2) Adanya kesalahan adalah berupa kesengajaan maupun kurang hati-hatian. Kesengajaan menunjukkan adanya maksud atau niat dari pelaku usaha untuk menimbulkan akibat tertentu. Akibat itu dapat diketahui atau dapat diduga akan terjadi dan dengan sadar melakukan perbuatan itu. Kurang hati-hatian mempersoalkan masalah kelalaian, lalai mengambil tindakan yang sepatutnya sehingga timbul akibat yang tidak dikehendaki

3) Adanya kerugian yang diderita dimaksud adalah kerugian yang berbentuk unsur rugi, biaya, dan bunga sebagaimana yang diuraikan sehubungan dengan wanprestasi pada perjanjian dan kerugian sehubungan dengan perbuatan melawan hukum.

4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian yang dimaksud adalah kerugian yang diderita oleh korban perbuatan melawan hukum itu adalah kerugian yang semata-mata timbul atau lahir karena terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Ini berarti harus dibuktikan kaitan antara kerugian dan kesalahan pelaku pada perbuatan melawan hukum.

### **C. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Pihak Ketiga Dalam Sengketa Tanah**

Menurut subekti ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur, yaitu biaya, rugi dan bunga ( dalam bahasa Belanda dinamakan *konsten, schden en interesten* ), yang dimaksud “ biaya “, adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.

Yang dimaksud dengan “ rugi “ yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang berakibatkan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

Dalam hal menuntut ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan yang merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian terhadap seorang debitur yang lalai atau alpa, masih dilindungi oleh peraturan perundang-undangan terhadap kesewewenang-wenangan si kreditur. Sebagaimana yang sudah dilindungi oleh undang-undang ( vide Pasal 1338 Ayat (3) BW ) dalam pelaksanaan kontrak/perjanjian, kemudian dilindungi pula dalam soal ganti rugi ini dengan ketentuan-ketentuan pembatasan ganti rugi itu.

Menurut Basuki Rekso Wibowo<sup>50</sup> dalam menutup suatu kontrak atau menandatangani perjanjian ketika menghadapi sengketa, adakalanya mencantumkan klausul penyelesaian sengketa “ *dispute settlement clause* ” atau “ *midnight clause* ” dalam kontrak mereka. Upaya-upaya yang dilakukan penyelesaian apabila terjadi sengketa semakin kompleks maka upaya yang dilakukan ada dua opsi, yaitu :

- a) Penyelesaian melalui jalur litigasi ( *in court settlement* )
- b) Penyelesaian melalui jalur non litigasi ( *out court settlement* )
- c) Dalam penyelesaian sengketa ada beberapa faktor utama yang dapat memengaruhi

Menurut Fisher dan Ury<sup>51</sup> terdapat tiga faktor utama penyelesaian sengketa, yaitu kepentingan ( *interest* ), hak ( *rights* ), dan status kekuasaan ( *Power* ). Para pihak yang bersengketa menghendaki tercapai kepentingannya, terpenuhi hak- hanya dan status kekuasaannya diperlihatkan, dimanfaatkan serta dipertahankan.

Penyelesaian sengketa perdata di pengadilan pada umumnya didasarkan atas :

- a) Adanya wanprestasi atau ingkar janji salah satu pihak gugatan ini didasarkan adanya hubungan hukum kontrak di antara para pihak ( penggugat dan tergugat ) ;
- b) Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum ( *onrecht matigedaad* ), yaitu didasarkan atas tidak perlu didahului dengan hubungan kontrak, melainkan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan sebagai kesalahannya.

Gugatan Perdata merupakan upaya hukum melalui Pengadilan apabila upaya penyelesaian masalah di luar Pengadilan tidak membuahkan hasil. Gugatan dapat

---

<sup>50</sup> Basuki Rekso Wibowo, *Menyelesaikan Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan ( Pidato )* Disampaikan pada Pengukuhan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 17 Desember 2005, Halaman 4 ( selanjutnya disebut Basuki Rekso Wibowo – III ).

<sup>51</sup> M. Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa ( MAPS )*, Diklat Manajemen Hukum Pedagangan Bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen PDN Depperindag, Kanwil Dpperindag Propinsi Jawa Timur dengan Zaidun dan Partners Law Firm, Hotel Sahid, Surabaya, 18 November – 10 Desember 1988 halaman 5.

dilakukan secara langsung oleh pihak yang bersengketa maupun dengan memberikan kuasa kepada pihak lain yang ditunjuk yang mempunyai kewenangan untuk beracara di Pengadilan.

Gugatan perdata dapat berupa:

- a. Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) adalah gugatan yang disebabkan salah satu pihak ingkar janji. Dasar dari gugatan wanprestasi adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian (Pasal 1238 KUH Perdata).
- b. Gugatan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang didasarkan karena adanya tindakan dari pihak lain yang melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan/aturan hukum yang berakibat merugikan orang lain (Pasal 1365 KUH Perdata).<sup>52</sup>

Dalam hal ini penyelesaiannya melalui pengadilan oleh karena itu berdasarkan hasil putusan yang telah diterbitkan mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Dhody Thaher. Maka dinyatakan bahwa benar pihak Kirem Br. Ginting ada mengadakan perdamaian atas perkara yang dimaksud didalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 tersebut dengan pihak ketiga ( PT. Rodetas Jaya ) dengan Akta Perdamaian No.28 tanggal 8 Agustus 2001, dibuat dihadapan Alina Hanum Nasution, S.H. Notaris di Medan, berdasarkan pada pasal 5 yang berbunyi “ Apabila terjadi perdamaian antara pihak pertama ( Kirem Br. Ginting ) dengan pihak ketiga ( PT. Rodetas Jaya ) dalam menyelesaikan perkara yang dimaksud diatas, maka perdamaian harus dengan sepengetahuan pihak kedua dan pihak kedua berhak atas uang perdamaian yang akan diterima oleh pihak pertama sebanyak uang yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua untuk membiayai Pengacara/Penasehat hukum yang mengurus perkara tanah tersebut.

Bahwa tidak benar perdamaian terjadi tanpa sepengetahuan pihak Dhody Thaher, karena baik sebelum ataupun sesudahnya perdamaian dilakukan oleh pihak Kirem Br. Ginting dengan Pihak PT. Rodetas Jaya melalui Pengacara/Penasehat

---

<sup>52</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menylesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>



hukumnya telah memberitahukan/menginformasikan mengenai akan diadakannya perdamaian tersebut pada pihak Dhody Thaher dan Dhody Thaher pada saat itu tidak keberakatan asalkan pihak Kirem Br. Ginting dapat mengembalikan kepada Dhody Thaher seluruh jumlah uang yang pernah dikeluarkan oleh Dhody Thaher untuk membiayai Pengacara/Pengurusan perkara tanah tersebut seperti yang pernah diperjanjikan dalam pasal 5 perjanjian tanggal 15 Agustus 1997

Bahwa kalimat “ maka perdamaian harus dengan sepengetahuan pihak kedua dan dst “. Dalam pasal 5 perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 dimaksud diatas bukan ditujukan pada subjek atau materi perdamaian yang diadakan tetapi ditujukan kepada adanya jaminan pengembalian uang Dhody Thaher yang telah dikeluarkannya membiayai Pengacara/pengurusan perkara oleh karena adanya perdamaian tanpa sepengetahuan Dhody Thaher bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum sepanjang hak Dhody Thaher atas sejumlah uang yang telah dikeluarkannya untuk membiayai pengurusan perkara tersebut tidak diabaikan oleh pihak Kirem Br. Ginting. Diadakannya perdamaian itu adalah berdasarkan hukum yaitu pasal 5 perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 itu sendiri

Bahwa sesuai dengan pasal 5 perjanjian, Kirem Br. Ginting telah berulang kali untuk mengembalikan kepada Dhody Thaher semua biaya pengurusan perkara, tetapi pihak Dhody Thaher dengan alasan bahwa perdamaian yang terjadi tidak sah dan berkuat hukum, maka Dhody Thaher menolak itikad baik dari Kirem Br. Ginting tersebut.

Bahwa oleh karena tidak ada satu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Kirem Br. Ginting dalam proses perdamaian tersebut dan perdamaian yang terjadipun telah memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Akta perdamaian no.28 adalah perdamaian yang sah dan kekuatan hukum serta mengikat kedua belah pihak ( Kirem Br. Ginting dan PT. Rodetas Jaya ) sebagai layaknya Undang-Undang ( vide pasal 1338 KUHPerdara ) maka dalil tentang Kirem Br. Ginting telah melakukan kesalahan karena melakukan perdamaian tanpa sepengetahuan Dhody Thaher sudah sepatutnya salah.

#### Tentang ketentuan Adanya Perdamaian sesuai isi Perjanjian

- a. Perdamaian antara para pihak dalam menyelesaikan suatu sengketa merupakan cara penyelesaian hukum yang mendekati rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara
- b. Ketentuan tentang perdamaian yang disebut dalam pasal 5 perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 merupakan ketentuan khusus sekaligus ketentuan pengecualian terhadap ketentuan umum dalam perjanjian tersebut. Apabila ketentuan khusus tersebut dipenuhi maka dengan sendirinya ketentuan umum dalam perjanjian yang mengatur tentang penjualan tanah terperkara kepada pihak kedua ( Dhody Thaher ) harus dikesampingkan
- c. Bahwa Dhody Thaher tidak merupakan pihak dalam perkara antara Kirem Br. Ginting dan PT. Rodetas Jaya oleh karena itu Dhody Thaher tidak mempunyai alas hak untuk mencampuri materi perdamaian antara para pihak yang bersengketa dan oleh karenanya Dhody Thaher tidak mempunyai alas hak untuk meminta dibatalkannya Akta Perdamaian No.28 tanggal 8 Agustus 2001 antara pihak Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya

#### Tentang biaya pengurusan perkara yang telah dikeluarkan oleh Dhody Thaher

- a. Bahwa semua biaya-biaya pengurusan perkara yang dimaksud dalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 harus melalui Kuasa Hukum pihak pertama/ Kirem Br. Ginting yaitu N. Pinem, S.H demikian materi pasal 3 perjanjian tersebut, oleh sebab itu biaya-biaya yang dikeluarkan sendiri oleh Dhody Thaher tanpa tanda tangan atau persetujuan dari Kuasa Hukum pihak pertama harus dikesampingkan atau ditolak
- b. Bahwa benar Dhody Thaher telah mengeluarkan biaya pengacara untuk pengurusan perkara tanah yang dimaksud dalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 sebagaimana telah disebut dan diperinci oleh

kuasa hukum Kirem Br. Ginting dalam surat tertanggal 29 Oktober 2001 yang ditujukan kepada Dhody Thaher dan tembusannya disampaikan kepada Kirem Br. Ginting yaitu sebanyak Rp. 33.000.000,- jadi bukan sebesar Rp. 94.750.000,- sebagaimana yang disebutkan Dhody Thaher.

- c. Bahwa dengan demikian dalil Dhody Thaher mengenai hal tersebut sepanjang tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum, sepatutnya dikesampingkan atau ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima

Selanjutnya dalam pernyataan :

- a. Bahwa dengan adanya perdamaian antara Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya sebagaimana tertera dalam akta perdamaian No. 28 Tanggal 28 Agustus 2001 yang dibuat dihadapan Alina Hanum Nasution, S.H Notaris di Medan adalah wajar, patut dan menurut hukum perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 antara Kirem Br. Ginting dengan Dhody Thaher yang dilegalisasi oleh Herawaty Harun, S.H. Notaris di medan dengan No. 232/L/1997 diakhiri melalui pasal 5 perjanjian tersebut.
- b. Bahwa dengan dicapainya perdamaian tersebut maka menurut hukum/perjanjian tanggal 15 Agustus 1997 ( vide Pasal 5 ) Dhody Thaher dengan Kirem Br. Ginting berkewajiban untuk melaksanakan prestasi yakni mengembalikan seluruh jumlah uang yang pernah dikeluarkan oleh Dhody Thaher untuk membiayai Pengacara/pengurusan perkara tanah yang dimaksu dalam perjanjian tanggal 15 Agustus 1997
- c. Bahwa Kirem Br. Ginting telah berulang kali datang kepada Dhody Thaher untuk mengembalikan semua biaya Pengacara/pengurusan perkara tanah tersebut sebesar Rp. 33.000.000,- tetapi Dhody Thaher tidak bersedia menerimanya. Untuk pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh Dhody Thaher ini, Kirem Br. Ginting bersedia

mengembalikannya melalui penetapan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam

Sengketa pertanahan menjadi salah satu perkara yang kompleks untuk mencapai titik penyelesaian secara cepat. Penyelesaian perkara pertanahan melalui peradilan bahkan dapat melibatkan lebih dari satu peradilan antara lain Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara serta Peradilan Agama. Hal itu dikarenakan ketiga lembaga peradilan tersebut memiliki kompetensi absolut masing-masing yang berbeda dalam penyelesaian sengketa pertanahan namun dapat menjurus pada satu titik penyelesaian perkara yang bersinggungan.

Pada peradilan umum terdapat kompetensi mengadili sengketa pertanahan terkait sengketa hak kepemilikan dikarenakan alasan-alasan keperdataan. Sedangkan pada Peradilan Tata Usaha Negara terdapat kompetensi mengadili mengenai keabsahan sertifikat tanah sebagai sebuah keputusan yang dilahirkan oleh seorang pejabat tata usaha negara. Di sisi lain, Peradilan Agama juga mempunyai kompetensi mengadili dalam hal sengketa kepemilikan tanah yang dilandaskan pada konflik kewarisan. Meskipun ketiga peradilan mempunyai kompetensi masing-masing yang memiliki ruang lingkup masing-masing namun semua keputusan itu dimaksudkan berujung pada satu titik penyelesaian yang dapat dirasakan nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatannya bagi pencari keadilan. Untuk menghadapi kasus-kasus konkrit dalam perkara pertanahan yang hampir selalu mengkaitkannya dengan keabsahan sertifikat, maka hendaknya hakim mampu mencari dan menemukan kaedah atau asas-asas hukum seperti yang dikemukakan Bruggink yang menyatakan bahwa, “bukankah pada sistem hukum terdapat kaidah-kaidah fundamental yang melandasinya yang biasa disebut dengan asas-asas hukum dan asas-asas hukum ini memuat ukuran-ukuran nilai (*waarde maatstaven*), yang berakar pada nilai-nilai tertentu.

Maka dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait dengan sertifikat, nilai-nilai tertentu tersebut adalah nilai efektifitas dan efisien yang tercermin dalam asas peradilan cepat sederhana dan biaya ringan.<sup>53</sup>

Dari hasil analisis terhadap beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi; tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi, tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasarinya agar keputusan yang diambil sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan.

a. Proses Persidangan

Selanjutnya setelah surat gugatan dibuat dan didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri yang berwenang dan telah ditentukan majelis hakim yang akan mengadili maka acara selanjutnya adalah pemanggilan para pihak oleh majelis hakim yang akan mengadili sengketa dimaksud dan apabila para pihak menghadiri panggilan dimaksud proses acara sidang pertama menjadi suatu kewajiban bagi majelis hakim untuk mendamaikan para pihak dan diberi waktu untuk saling melakukan proses perdamaian dengan ditunjuk hakim mediasi apabila terjadi perdamaian maka persidangan dihentikan dan segera dibuat akta perdamaian atau banding; Apabila perdamaian dimaksud tidak tercapai maka acara selanjutnya adalah masuk dalam proses persidangan sesuai dengan yang telah ditentukan yaitu proses jawab menjawab, pembuktian, pengajuan kesimpulan oleh masing masing pihak untuk selanjutnya diambil sebuah keputusan oleh majelis hakim yang mengadili perkara dimaksud proses diatas adalah proses normal dimana para pihak menghadiri persidangan dimaksud namun apabila salah satu pihak tidak menghadiri persidangan maka tetap dapat diambil keputusan oleh majelis hakim dengan jenis putusan Verstek atau putusan yang diambil akibat dari tidak hadirnya

---

<sup>53</sup> Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009.

salah satu pihak dan upaya hukum atas putusan verstek adalah upaya hukum verzet dan upaya hukum luar biasanya adalah Derden Verzet.

Setelah putusan dibacakan apabila salah satu pihak tidak menerima hasil keputusan dimaksud dapat melakukan upaya hukum yaitu upaya hukum banding dalam jangka waktu 14 (empat belas hari sejak keputusan tingkat pertama dibacakan atau diterima oleh para pihak secara resmi) dan kasasi dalam jangka waktu 14 (empat belas hari setelah putusan pada tingkat pengadilan tinggi diterima oleh para pihak secara resmi) serta upaya hukum luar bisa yaitu peninjauan kembali apabila ditemukan bukti baru setelah upaya kasasi ditempuh. Apabila salah satu pihak yang dikalahkan dalam suatu sengketa di pengadilan negeri menerima putusan dimaksud dengan tidak melakukan upaya hukum apapun maka putusan dimaksud telah memiliki kekuatan hukum tetap atau INKRACHT dan acara selanjutnya berlanjut pada prosedur Eksekusi setelah putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap<sup>54</sup>

b. Proses Eksekusi Putusan

Eksekusi adalah pelaksanaan secara resmi suatu putusan pengadilan dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri, bahwa eksekusi itu haruslah diperintahkan secara resmi oleh ketua pengadilan negeri yang berwenang, sebagai pelaksanaan atas suatu putusan pengadilan yang berkekuatan tetap atau atas putusan yang dinyatakan dapat dijalankan serta merta walaupun belum ada putusan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi tidak sama dengan tindakan main hakim sendiri, seperti penarikan barang barang yang dijual dengan sewa beli oleh kreditur kepada debiturnya yang kemudian ditarik dengan berbagai cara seperti ancaman kekerasan, menakut nakuti atau merampas barang itu dari debiturnya. Cara ini bisaa juga dilakukan dengan menggunakan Debt Collector. Perbuatan demikian bukanlah eksekusi, tetapi tindakan metha legal dan dapat dikategorikan melawan hukum. Eksekusi diatur dalam pasal 195 HIR/206 R.Bg. dengan

---

<sup>54</sup> Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta: Tugu Jogja, Hal 1.

demikian dapat disimpulkan bahwa eksekusi adalah menjalankan keputusan pengadilan atas perintah dan dengan dipimpin oleh ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur oleh hukum. Tahapan selanjutnya adalah tahapan awal proses eksekusi yaitu teguran atau AANMANING yang dilakukan oleh ketua pengadilan negeri secara tertulis pada tereksekusi atau pihak yang dinyatakan kalah dengan memberikan batas waktu pemenuhan keputusan yang disebut masa peringatan dan masa peringatan tidak boleh lebih dari delapan hari sebagaimana yang ditentukan dalam HIR pasal 197/207 RBG.

Apabila tereksekusi memenuhi apa yang disampaikan dalam peringatan oleh ketua pengadilan maka proses eksekusi maka proses eksekusi berhenti disini sehingga timbullah pemenuhan eksekusi secara sukarela namun apabila tereksekusi tidak memenuhi peringatan pelaksanaan eksekusi maka dilanjutkan dengan proses SITA EKSEKUSI atau EXECUTRIALE BESLAG. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya “Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata” edisi kedua penerbit Sinar grafika Hal 68 menyebutkan bahwa makna sita eksekusi dapat dijelaskan dengan cara menghubungkan ketentuan pasal 197 ayat (1) HIR dengan pasal 200 ayat (1) HIR atau pasal 208 ayat (1) RBG dengan pasal 215 ayat (1) RBG makna sita eksekusi dapat dirangkum sebagai berikut “ sita eksekusi adalah penyitaan harta kekayaan tergugat (pihak yang kalah) setelah dilampaui masa peringatan”

“ Sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang mesti dibayarkan kepada pihak penggugat dan cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan tergugat yang telah disita “ Selanjutnya ada baiknya setelah kita mengetahui makna dan pengertian eksekusi atas putusan yang dapat dieksekusi kami sampaikan pula hal hal yang menghambat proses eksekusi sebagai berikut : Dalam praktek dilapangan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi ternyata banyak sekali rintangan rintangan yang

dapat menghambat pelaksanaan eksekusi, mulai dari adanya *Derden Verzet* atau perlawanan dari pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara, bantahan atau bahkan peninjauan kembali serta gugatan baru yang kemudian dijadikan alasan untuk menunda pelaksanaan eksekusi. Disamping itu sering pula ditemui bahwa eksekusi itu dihambat oleh adanya intervensi dari lembaga peradilan itu sendiri misalnya adanya surat perintah penghentian dari ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan tinggi atau ketua/wakil ketua Mahkamah Agung. Bahkan di lapangan sering dijumpai pelaksanaan eksekusi yang dihalangi atau mendapat perlawanan dengan kekerasan dari pihak tereksekusi atau preman preman sewaanannya (*megha legal tactic*).

Proses pengadilan ini tentu saja akan mengakibatkan salah satu pihak menang dan yang lain kalah. Biasanya perselisihan yang terjadi disidangkan pada system yuridis di daerah mana masalah tersebut terjadi. Pada suatu wilayah tertentu pengadilan wilayah tersebut mendapat yuridikasi atas suatu masalah bila salah satu pihak berkantor di wilayah tersebut atau proyeknya sendiri ada pada daerah itu. Jika kedua belah pihak yang berselisih berkantor pusat di daerah lain, maka pihak yang memulai litigasi yang memilih forum dimana litigasi itu berlangsung. Lama waktu penyelesaian merupakan hal yang patut diperhitungkan dalam penggunaan cara ini. Tergantung dari yuridiksinya, suatu perselisihan konstruksi yang kompleks dapat menghabiskan waktu antara 2 sampai 6 tahun sebelum mencapai pengadilan (Arditi, 1996). Proses penggalian fakta yang panjang dan detil membuat litigasi ini menjadi sangat mahal. Untungnya, bila ada kesalahan pengadilan dalam pernyataannya atau dalam penggunaan prinsip-prinsip hukum, pihak-pihak yang melakukan litigasi tentunya dapat naik banding. Karena berbagai kelemahan yang melekat pada badan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa, baik kelemahan yang dapat diperbaiki ataupun tidak, maka banyak kalangan yang ingin mencari cara lain atau institusi lain dalam menyelesaikan sengketa di luar badan-badan pengadilan.



- c. Asas-asas yang harus diperhatikan dalam menyelesaikan sengketa tanah khususnya adalah asas penguasaan dan pemilikan tanah.

Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan dan pemilikan tanah dan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah, sebagai hukum suatu "negara yang berdasar atas hukum", seperti yang ditegaskan dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 bahwa:

- b. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional kita;
- c. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-undang nomor 51 /Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak Mau Kuasanya);
- d. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh Hukum terhadap gangguan oleh siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa/ pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
- e. Oleh Hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada: – gangguan oleh sesama anggota masyarakat gugatan perdata melalui Pengadilan Umum atau meminta perlindungan Bupati/Walikota sebagai yang diatur oleh UU No. 51 / Prp / 1960 di atas; – gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara;
- f. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang haknya dimiliki seseorang, haruslah melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Baik mengenai penyeraliaan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai

imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;

- g. Sehubungan dengan apa yang tersebut di atas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya;
- h. Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, dapat dilakukan pengambilannya secara paksa. Dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya. Kemungkinannya dibuka oleh Undang-undang 20 / 1961 yang disebut di atas, dengan menggunakan apa yang disebut acara pencabutan hak;
- i. Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak pemilik tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian;
- j. Bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut haruslah sedemikian rupa hingga bekas pemilik tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya. Ini merupakan suatu asas universal yang dinyatakan secara tegas dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah 39 / 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda Lain yang Ada di atasnya. Pernyataan dalam PP tersebut menunjukkan, bahwa dalam usaha memperoleh tanah untuk penyelenggaraan kepentingan umum berlaku asas tersebut. Dalam penentuan imbalan sebagai pengganti kerugian tidak ada perbedaan ukuran, apakah tanah yang bersangkutan diperlukan bagi penyelenggaraan kepentingan umum atau bukan.

k. Penerapan Asas-asas dan Ketentuan Penyelesaian Sengketa Tanah yang dikuasai secara legal

Dalam UUPA dinyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional kita merupakan perwujudan sila-sila Pancasila. Sila Ketuhanan yang Maha Esa dan Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmah Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan perwakilan menghendaki penyelesaian sengketa diusahakan pertama-tama melalui musyawarah. Dalam musyawarah itu kedudukan para pihak yang bersengketa sederajat, walaupun salah satu pihaknya adalah Pemerintah.

Kalau yang bersengketa meliputi jumlah yang besar, dapat dilaksanakan melalui perwakilan atau kuasa yang ditunjuk oleh yang bersangkutan. Dalam Keppres 55 /1993 yang merupakan salah satu peraturan pelaksanaan UUPA, diberikan penjelasan mengenai hakikat musyawarah itu. "Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian." Sebenarnya tujuan musyawarah bukan hanya untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, tetapi juga untuk mencapai kesepakatan mengenai kesediaan pihak yang mempunyai tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak yang memerlukan dan kesepakatan mengenai imbalannya. Mengenai imbalan tersebut terdapat ketentuan dasarnya dalam Pasal 18 UUPA yang mengatur kemungkinan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, yaitu wajib diberikan ganti kerugian yang layak. Pengertian layak dipedomani oleh asas yang dinyatakan dalam Penjelasan PP 39/1973, bahwa dengan tindakan pencabutan hak bekas pemilik/pemegang hak tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya. PP 39/1973 tersebut mengatur cara penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi, yang bentuk atau jumlah ganti kerugiannya yang ditetapkan oleh Presiden tidak disetujui oleh pihak yang hak atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum. Asas tersebut wajib dijadikan pedoman bagi Pengadilan Tinggi dalam menetapkan ganti kerugian yang bersangkutan.

Negara kita sebagai negara hukum, seperti dinyatakan dalam UUD NRI 1945, mengakui dan melindungi hak-hak rakyat dan masyarakat-masyarakat hukum adat atas tanah. Namun, kalau diperlukan untuk proyek yang mempunyai sifat kepentingan umum atau kepentingan nasional, tanah yang dimiliki itu wajib diserahkan. Merupakan asas hukum umum dalam berkehidupan bersama bahwa kepentingan umum dan kepentingan nasional harus didulukan dari pada kepentingan pribadi dan golongan; apalagi karena tanah yang dimiliki itu adalah tanah bersama Bangsa Indonesia, seperti dinyatakan dalam Pasal 1 UUPA. Akan tetapi demikian dinyatakan dalam Penjelasan Umum UUPA hal itu tidaklah berarti, bahwa hak dan kepentingan mereka diabaikan begitu saja. Hal itu dibuktikan dalam penetapan asas penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan jumlah ganti kerugian, yang wajib, diberikan kepada, perserorangan pemegang hak atas tanah, seperti yang dikemukakan di atas.

Kepada masyarakat-masyarakat hukum adat yang tanah ulayatnya diperlukan bagi pembangunan wajib diberikan *recognitie*, seperti juga dinyatakan dalam Penjelasan Umum UUPA. *Recognitie* tidak diberikan dalam bentuk uang, melainkan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat (Keppres 55/1993 Pasal 14).<sup>55</sup>

Kewenangan Pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa .

Badan peradilan yang berada dibawah Mahkamah Agung yang meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara masing-masing memiliki kewenangan mengadili secara absolut. Kewenangan mengadili secara absolute dari masing-masing badan peradilan dapat disimak dari peraturan perundang-undangan mengenai kekuasaan kehakiman serta peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus pada setiap badan peradilan tersebut. Kewenangan Peradilan Umum ini dapat disimak dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dengan perubahan berdasarkan Undang-Undang

---

<sup>55</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/234794-penyelesaian-sengketa-tanah-sesudah-berl-c47ac35b.pdf>

Nomor 8 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum antara lain sebagaiberikut:

1. Penguatan pengawasan hakim, baik pengawasan internal oleh Mahkamah Agung maupun pengawasan eksternal atas perilaku hakim yang dilakukan oleh Komisi Yudisial dalam menjaga dan menegakkan kehormatan, keluhuran martabat serta perilaku hakim;
2. Memperketat persyaratan pengangkatan hakim, baik hakim pada pengadilan negeri maupun hakim pada pengadilan tinggi, antara lain melalui proses seleksi hakim yang dilakukan secara transparan, akuntabel, dan partisipatif serta harus melalui proses atau lulus pendidikan hakim;
3. Pengaturan mengenai pengadilan khusus dan hakim ad hoc.
4. Pengaturan mekanisme dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian hakim;
5. Kesejahteraan hakim;
6. Transparansi putusan dan limitasi pemberian salinan putusan;
7. Transparansi biaya perkara serta pemeriksaan pengelolaan dan pertanggungjawaban biaya perkara;
8. Bantuan hukum;
9. Majelis Kehormatan Hakim dan kewajiban hakim untuk menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim.<sup>56</sup>

Perubahan secara umum atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum pada dasarnya untuk mewujudkan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka dan peradilan yang bersih serta berwibawa, yang dilakukan melalui penataan sistem peradilan yang terpadu (integrated justice system), terlebih peradilan umum secara konstitusional merupakan salah satu badan peradilan di bawah

---

<sup>56</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum

Mahkamah Agung yang mempunyai kewenangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dan pidana. Penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi merupakan sengketa Perdata di Pengadilan Negeri, kewenangan mengadili di Pengadilan Negeri, yakni kewenangan absolute dan relative. Yang menjadi kewenangan absolute, yaitu :

- a. Berdasarkan system pembagian lingkungan Peradilan, Pengadilan Negeri berhadapan dengan kewenangan absolute lingkungan peradilan lain;
- b. Kewenangan absolute extra judicial berdasarkan yuridiksi khusus;
  - a. Arbitrase;
  - b. Panitia penyelesaian perselisihan perburuhan;
  - c. Pengadilan pajak;
  - d. Mahkamah Pelayaran.
- c. Kewenangan absolute berdasarkan factor instansional.
  - a) Pengadilan Tingkat Pertama;
  - b) Pengadilan Tingkat Banding;
  - c) Pengadilan Kasasi.
- d. Sedangkan Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri, adalah :
  - a) Actor Sequitur Forum Rei (Actor Rei Forum Sequitur);
    - a. Yang dimaksud tempat tinggal tergugat;
    - b. Sumber menentukan tempat tinggal tergugat;
    - c. Perubahan tempat tinggal setelah gugatan diajukan;
    - d. Diajukan kepada salah satu tempat tinggal tergugat;
    - e. Kompetensi relative tidak didasarkan atas kejadian peristiwa yang disengketakan;
    - f. Penetapan asas Actor Sequitur forum rei apabila objek sengketa benda bergerak dan tuntutan ganti kerugian atas perbuatan melawan hokum.
  - b) Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi
  - c) Actor Sequitur Forum Rei tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal;
  - d) Pengadilan Negeri di Daerah Hukum tempat tinggal Penggugat

- e) Forum Rei Sitae (Tempat Barang Sengketa)
- f) Kompetensi Relatif berdasarkan pemilihan domisili;
  - a. Domisili pilihan tidak mutlak menyingkirkan asas Actor Sequitur Forum Rei
  - b. Kebebasan memilih pada pihak penggugat
  - c. Terhadap pilihan penggugat tidak dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri.
- g) Negara atau pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri.<sup>57</sup>

Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.

Bahwa dengan adanya perdamaian tersebut antara pihak Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya dalam perkara No.71/Pdt.G/1995/PN-LP Jo No. 294/PDT/1997?PT-MDN Jo. No. 831 K/Pdt/1998, maka Kirem Br. Ginting secara hukum telah menjadi pemilik tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan tidak terimanya pihak Dhody Thaher dengan adanya perdamaian.

Dengan banyaknya permasalahan tersebut maka dengan didapat akhir permasalahan dengan upaya penyelesaian melalui jalur litigasi yang mana jalur pengadilan tersebut menetapkan bahwa pihak Dhody Thaher akan membeli tanah milik Kirem Br. Ginting seluas 15 Ha tersebut dengan harga Rp.17.000 ( atau senilai emas pada saat itu ) permeter bujur sangka (m<sup>2</sup>) . dan selanjutnya pihak Dhody Thaher bersedia membantu membayar honorarium Pengacara Kirem Br. Ginting sebesar Rp. 17.000.000,- ( tujuh belas juta rupiah ) serta honor Pengacara untuk perurusan perkara tingkat banding dan kasasi sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) dan akan dibayar secara bertahap sesuai kebutuhan. Dan oleh karenanya surat-surat asli tanah milik Kirem Br. Ginting yang disimpan oleh Notaris Herawaty Harun, S.H harus segera dikembalikan dengan baik dan aman kepada Kirem Br. Ginting.

---

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

Proses penyelesaian sengketa tersebut memuat :

- a. Penyelesaian sengketa lambat Penyelesaian perkara melalui proses litigasi pada umumnya lambat atau waste of time. Hal diatas mengakibatkan proses pemeriksaan bersifat sangat formal dan sangat teknis. Arus perkara makin deras sehingga peradilan dijejali dengan beban yang terlampau banyak (over loaded).
- b. Biaya Perkara mahal Semua pihak menganggap biaya perkara sangat mahal, apalagi jika dikaitkan lamanya penyelesaian. Makin lama penyelesaian mengakibatkan makin tinggi biaya yang harus dikeluarkan seperti biaya resmi dan upah pengacara yang ditanggung.
- c. Peradilan Tidak Tanggap (unresponsive) Kritik lain yang ditujukan kepada pengadilan adalah berupa kenyataan, pengalaman, dan pengamatan bahwa pengadilan kurang tanggap dan tidak responsive atau Andres pensive dalam bentuk perilaku .
- d. Putusan Pengadilan Tidak Menyelesaikan Masalah Berdasarkan kenyataan, putusan pengadilan tidak mampu memberikan penyelesaian yang memuaskan kepada para pihak. Putusan pengadilan tidak mampu memberi kedamaian dan ketentraman kepada pihak-pihak yang berperkara
- e. Kemampuan Para Hakim Bersifat Generalis Para hakim dianggap hanya memiliki pengetahuan yang sangat terbatas. Ilmu pengetahuan yang mereka miliki hanya di bidang hukum diluar itu pengetahuan mereka hanya bersifat umum. Pasal 46 ayat (1) menyebutkan Pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus dituangkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi dimana Substansi Kontrak Kerja Konstruksi seperti diatur dalam pasal 47 (1) disebutkan kontrak kerja konstruksi harus mencakup uraian mengenai : • pada ayat 47 ayat 1 huruf (h) : penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1313 bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedang perjanjian itu sendiri mengandung pengertian yaitu: “Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain menunaikan perstasi.”<sup>1</sup> Perjanjian itu sendiri mempunyai syarat-syarat tertentu, baik itu syaratsyarat menurut undang-undang yang berlaku maupun syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak itu sendiri.
2. Tanggungjawab hukum secara perdata ini timbul akibat adanya Perikatan atau Kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata. Artinya apabila dalam konteks ini pihak yang bertanggung jawab adalah pihak ketiga maka

Pihak ketiga ( Pihak kedua dalam perjanjian ) yang mempunyai kedudukan untuk membantu pihak pertama ( Kirem Br. Ginting ) dalam mengeluarkan seluruh dana selama proses sengketa, nyatanya tidak melakukan demikian dana yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut dituangkan yakni sebesar Rp.100.000.000,- tetapi dalam kenyataannya Dhody Thaher hanya

mengeluarkan uang sebesar Rp.33.000.000,-. Selanjutnya proses sengketa selesai dengan upaya perdamaian antara pihak Kirem Br. Ginting dengan PT. Rodetas Jaya. Haruslah sesuai dengan apa yang diharapkan melalui perjanjian yang dibuat pada tanggal 15 Agustus 1995

3. Upaya-upaya yang dilakukan penyelesaian apabila terjadi sengketa semakin kompleks maka upaya yang dilakukan ada dua opsi, yaitu :
  - d) Penyelesaian melalui jalur litigasi ( *in court settlement* )
  - e) Penyelesaian melalui jalur non litigasi ( *out court settlement* )
  - f) Dalam penyelesaian sengketa ada beberapa faktor utama yang dapat memengaruhi

Menurut Fisher dan Ury<sup>58</sup> terdapat tiga faktor utama penyelesaian sengketa, yaitu kepentingan ( *interest* ), hak ( *rights* ), dan status kekuasaan ( *Power* ). Para pihak yang bersengketa menghendaki tercapai kepentingannya, terpenuhi hak- hanya dan status kekuasaannya diperlihatkan, dimanfaatkan serta dipertahankan.

Penyelesaian sengketa perdata di pengadilan pada umumnya didasarkan atas adanya wanprestasi atau ingkar janji salah satu pihak gugatan ini didasarkan adanya hubungan hukum kontrak di antara para pihak ( penggugat dan tergugat ). Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum ( *onrecht matigedaad* ), yaitu didasarkan atas tidak perlu didahului dengan hubungan kontrak, melainkan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan sebagai kesalahannya.

Gugatan Perdata merupakan upaya hukum melalui Pengadilan apabila upaya penyelesaian masalah di luar Pengadilan tidak membuahkan hasil. Gugatan dapat dilakukan secara langsung oleh pihak yang bersengketa maupun dengan

---

<sup>58</sup>M. Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa ( MAPS )*, Diklat Manajemen Hukum Pedagangan Bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen PDN Depperindag, Kanwil Dpperindag Propinsi Jawa Timur dengan Zaidun dan Partners Law Firm, Hotel Sahid, Surabaya, 18 November – 10 Desember 1988 halaman 5.

memberikan kuasa kepada pihak lain yang ditunjuk yang mempunyai kewenangan untuk beracara di Pengadilan.

## **B. Saran**

- 1) Seseorang yang sudah mengikatkan dirinya dalam upaya melakukan perjanjian maka sepatutnya mengikuti dan menyelesaikan perjanjian tersebut sesuai dengan apa yang tertuang. Dengan isi yang sudah disepakati sudah semestinya adanya itikad baik yang harus di ikuti. Serta harus jelasnya peran pihak ketiga agar dengan adanya pertegasan pihak ketiga tersebut akan meminimalisir kesalahan dalam perjanjian
- 2) Pengacara dan Notaris yang ikut andil dalam permasalahan tersebut haruslah memberlakukan sikap kehati-hatian dalam menjalankan tugas agar tidak ada kesalahpahaman dalam menjalankan suatu proses perkara. Oleh karenanya tidak menimbulkan lebih banyak masalah dalam proses penyelesaian
- 3) Kepada lembaga yang membantu proses penyelesaian wanprestasi pada tanah sengketa sepatutnya lebih tegas dalam menangani kasus yang sedang berjalan, dikarenakan pemerintah telah memberikan sarana untuk lebih sigap serta cermat dalam menyelesaikan perkara tersebut. Dan agar tidak terlalu lama serta terkatung-katung pihak tertentu yang haknya masih terbengkelai.

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ini sebaiknya diambil sebagai jalan akhir bila keseluruhan proses diatas tidak dapat menghasilkan keputusan yang menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Soerjono Soekanto, 1980, Pokok-pokok Sosiologi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 87-88

Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya, Mitra

Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006, hal.2 dan Baca Pasal 1 ayat 4, 5 dan 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

L.C Hoffmann, sebagaimana dikutip dari R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Putra Albardin, 1999, hal.2.

Mariam Darus Badruzaman, KUHPer Buku III: Hukum Perikatan dengan penjelasan, Alumni, Bandung, Edisi Kedua, Cetakan I 1996, hal. 1

Mariam Darus Badruzaman, Kerangka Dasar Hukum Perjanjian dalam Hukum Kontrak Indonesia, ELIPS, Jakarta, 1998, hal. 4.

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa. Medan: CV Pustaka Prima, Halaman 17.

Subekti – II, Op.cit., hlm. 45.

Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional – Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2003, hlm. 3.

Boedi Harsono, menuju Penyempurnaan...Op.cit, 2003, hlm.29.

John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Penerbit PT. Elex Media Komputindo, Gramedia, Jakarta, 2002, hlm. 10.

Soejono Soekanto, Kedudukan dan Peranan Hukum Adat Di Indonesia, Penerbit Kurnia Esa, Jakarta, Tanpa Tahun, hlm. 163.

Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

Rachmadi Usman, Pilihan penyelesaian sengketa... Op.cit., hlm.1

Maria S.W Sumardjono, Mediasi... Op.cit., hlm. 2.

- Priyatna Abdurrasyid, *Beberapa Bentuk Hukum Sebagai Pengantar Menuju Indonesia Emas 2020*, Penerbit Fikahati Aneska- BANI, Jakarta, 2008, hlm.470.
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan... Op.cit.*, hlm 195.
- Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria, ( Suatu Pengantar )..* hlm.184-185.
- Kartni Muljadi & Gunawan Widjaja., *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung.*, hlm. 73.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press:Mataram, halaman 48.
- R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermassa, Jakarta, hlm. 42
- Subekti-II, *op. cit.*, hlm. 46.
- M. Syukron Yamin Lubis 2016-2017
- Boedi Harsono, 2008: 24
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.... Op.cit.*, hlm. 208-209. 35 A.P. *Perlindungan, Komentar Atas UUPA.... Op.cit.*, hlm. 38.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana dan Prenada Media, 2005, hlm. 87. 35 Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan.... Op.cit.*, hlm. 68.
- Effendi Perangin, S.H. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Hlm. 12
- Konsiderans menimban huruf e Tap MPR No.IX/MPR/2001.
- Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta,2009, hlm. 77: *Pembaruan agraria adalah “ upaya perubahan sturuktural yang mendasarkan diri pada hubungan-hubungan intra dan antra subjek-subjek agrarian dalam kaitan akses ( penguasaan dan pemanfaatan ) terhadap objek-objek agrarian “. 44 Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar.... Op.cit.* hlm. 376.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty Yogyakarta, 2006, hlm. 113.
- Agus Yudha Hernoko. Halaman. 235

Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Jakarta: Bina Cipta, 1987, Halaman, 49  
( selanjutnya disingkat Setiawan – 1 )

1 Basuki Rekso Wibowo, Menyelesaikan Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan ( Pidato ) Disampaikan pada Pengukuhan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 17 Desember 2005, Halaman 4 ( selanjutnya disebut Basuki Rekso Wibowo – III ).

1M. Zaidun, Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa ( MAPS ), Diklat Manajemen Hukum Pedagangan Bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen PDN Depperindag, Kanwil Dpperindag Propinsi Jawa Timur dengan Zaidun dan Partners Law Firm, Hotel Sahid, Surabaya, 18 November – 10 Desember 1988 halaman 5.

M. Zaidun, Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa ( MAPS ), Diklat Manajemen Hukum Pedagangan Bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen PDN Depperindag, Kanwil Dpperindag Propinsi Jawa Timur dengan Zaidun dan Partners Law Firm, Hotel Sahid, Surabaya, 18 November – 10 Desember 1988 halaman

#### **B. Peraturan Perundang-Undang**

Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum

#### **C. Internet**

Digilib.unila.ac.id.>pendahuluan

<https://kbbi.web.id/analisis>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum> .

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-artikel/16158/Pentingkah-pengaruh-pihak-lain-di-luar-Penggugat-atau-Tergugat-dalam-suatu-perkara-perdata.html#:~:text=Pihak%20ketiga%20yang%20ikut%20serta,perkara%20perdata%20yang%20sedang%20berlangsung>.

[https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6344492/ini-3-kata-terpanjang-dalam-kbbi-kamu-bisa-mengucapkannya#:~:text=Dalam%20KBBI%2C%20artinya%20mempertanggungjawabkan%20berarti,ada%20kesalahan\)%3B%20memberikan%20per tanggungan](https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6344492/ini-3-kata-terpanjang-dalam-kbbi-kamu-bisa-mengucapkannya#:~:text=Dalam%20KBBI%2C%20artinya%20mempertanggungjawabkan%20berarti,ada%20kesalahan)%3B%20memberikan%20per tanggungan).

[file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jak\\_lexprivatum,+Jurnal+Kristiane+Paendong+UKIT%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jak_lexprivatum,+Jurnal+Kristiane+Paendong+UKIT%20(1).pdf)

[https://eprints.ums.ac.id/19192/2/03.\\_BAB\\_I.pdf#:~:text=BAB%20I%20PENDAHULUAN%20A.%20Latar%20Belakang%20Masalah%20Tanah,dalam%20kehidupan%20sehari%20harinya%20senantiasa%20berhubungan%20dengan%20tanah.](https://eprints.ums.ac.id/19192/2/03._BAB_I.pdf#:~:text=BAB%20I%20PENDAHULUAN%20A.%20Latar%20Belakang%20Masalah%20Tanah,dalam%20kehidupan%20sehari%20harinya%20senantiasa%20berhubungan%20dengan%20tanah.)

[http://www.landpolicy.or.id./kajian/2/tahun/2009/bulan/05/tanggal/11/id/151.](http://www.landpolicy.or.id./kajian/2/tahun/2009/bulan/05/tanggal/11/id/151)

Diakses Jumat, 2 Juni 2023. Pukul 21.08

[https://www.dslalawfirm.com/litigasi/.](https://www.dslalawfirm.com/litigasi/)

<https://media.neliti.com/media/publications/234794-penyelesaian-sengketa-tanah-sesudah-berl-c47ac35b.pdf>

#### D. **Jurnal**

Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa*

*Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Edisi ke-3, Jakarta, 2003