

**PROBLEMATIKA HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-
MENYEWAWA TANAH DALAM PERSPEKTIF KEADILAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2018/PN PWR)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:
MUHAMMAD SULTHONUL ALAM
17103040095**

**DOSEN PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2021**

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul Problematika Hukum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Dalam Perspektif Keadilan (Studi Putusan No. 30/Pdt.G/2018/PN Pwr), dalam konteks bernegara, Indonesia sebagai negara kesejahteraan dan negara hukum wajib berperan aktif dalam mengupayakan kesejahteraan warganya dan melindunginya. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui tentang adanya perbuatan melawan hukum yang didasarkan dari hubungan hukum berupa kontraktual. Masalah yang ada mengenai tanah negara bekas *Recht Van Eigendom Verponding* No. 328 Purworejo (sebagian) yang sudah di konversi menjadi Sertifikat HGB No. 036 namun Tergugat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut tanpa hak yang jelas.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah penelitian *yuridis normatif*. Sumber data yang digunakan ialah data sekunder yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan atau dokumentasi. Teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan metode analisa data menggunakan metode kualitatif.

Sebuah tindakan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum pelaku dan bertentangan dengan norma yang terkandung dalam masyarakat seperti norma kesopanan dan keadilan. Dalam penelitian ini, penulis menganalisis kasus perbuatan melawan hukum berdasarkan keputusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa konsekuensi hukum dari tindakan yang tidak sah terkait dengan penggunaan tanah dan bangunan tanpa izin adalah kerugian yang diderita oleh Peggugat. Pertimbangan hakim dalam menentukan kerusakan materiil dan immaterial, yaitu hakim dipandu oleh prinsip *proporsionalitas* sehingga hakim tidak memberikan klaim kerugian immaterial yang diajukan oleh Peggugat. Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan ilegal dan harus membayar kerugian materiil sebesar Rp. 3.690.625.- (tiga juta enam ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah).

Kata Kunci: Kerugian, Perbuatan Melawan Hukum, Kontraktual

ABSTRACT

*This thesis is titled **Legal Problems About Lease Agreements in the Perspective of Justice (Study Decision No. 30/Pdt.G/2018/PN Pwr)** in the context of a state, Indonesia as a welfare state and a state of law must play an active role in seeking the welfare of its citizens and protecting them. This thesis aims to find out about the existence of unlawful acts based on contractual legal relationships. The problem regarding the former state land of **Recht Van Eigendom Verponding No. 328 Purworejo (partially)** which have been converted into **HGB Certificate No. 036** but Defendant used and utilized the land without clear rights.*

The research method used in writing this thesis is normative juridical research. Sources of data used are secondary data obtained through library materials or documentation. Data collection techniques in writing this thesis were carried out using library research methods and data analysis methods using qualitative methods.

An act against the law is an action that violates the rights of others, the legal obligations of the perpetrator and is contrary to the norms contained in society such as the norms of decency and justice. In this study, the authors analyzed cases of unlawful acts based on decision No. 30/Pdt.G/2018/PN Pwr. Based on the results of the research and data analysis conducted, it can be concluded that the legal consequences of illegal actions related to the use of land and buildings without a permit are the losses suffered by the Plaintiffs. The judge's consideration in determining material and immaterial damages is that the judge is guided by the principle of proportionality so that the judge does not provide a claim for immaterial losses submitted by the Plaintiff. The judge stated that Defendant had committed an illegal act and had to pay a material loss of Rp. 3,690,625.- (three million six hundred ninety thousand six hundred and twenty-five rupiahs).

Keywords: Losses, Unlawful Acts, Contractual

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Muhammad Sulthonul Alam

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Muhammad Sulthonul Alam
NIM : 17103040095
Judul : PROBLEMATIKA HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-
MENYEWA TANAH DALAM PERSPEKTIF Keadilan
(STUDI PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2018/PN PWR)

sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 November 2021
Pembimbing,



Iswantoro S.H., M.H.
NIP: 19661010199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1184/Un.02/DS/PP.00.9/12/2021

Tugas Akhir dengan judul : PROBLEMATIKA HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DALAM PERSPEKTIF Keadilan (STUDI PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2018/PN.PWR)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD SULTHONUL ALAM
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040095
Telah diujikan pada : Kamis, 16 Desember 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 61c520ab1e7f0



Penguji I
M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 61c3535bc161d



Penguji II
Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 61bfe590d5c7c



Yogyakarta, 16 Desember 2021
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 61cab884bfd6a

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : Muhammad Sulthonul Alam

NIM : 17103040095

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi yang berjudul “PROBLEMATIKA HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM PERSPEKTIF KEADILAN (STUDI PUTUSAN AKHIR) NOMOR 30/PDT.G/2018/PN/PWR)” adalah benar benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain, kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Yogyakarta, 27 November 2021

Saya yang menyatakan,



Muhammad Sulthonul Alam

NIM: 17103040095

MOTTO

*Tidakkah kau tau bahwa singa ditakuti karena ia pendiam
Sedangkan anjing dijadikan mainan meski ia menggonggong*

- Imam Syafi'i



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

Kedua Orang Tua dan Almamater

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Yogyakarta



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي ارسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله وكفى بالله شهيدا اشهدان لا اله الا الله وحده لا شريك له واشهدان سيدنا محمد عبده ورسوله اللهم صل على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين

... أما بعد

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi besar kita Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Penulisan skripsi ini dengan judul “Problematika Hukum Tentang Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Dalam Perspektif Keadilan (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr)” diajukan guna memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana strata satu program studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang terkait sesuai tema skripsi ini. Oleh karenanya penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang selama ini sudah membantu dan mendukung penulis saat melakukan skripsi.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum.

2. Bapak. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum.
3. Ibu. Prof. Dr. Euis Nurlaelawati, M.A., selaku Dosen Pembimbing Akademik. Terima kasih atas masukan maupun arahan yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat tersusun tema skripsi ini.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Terima kasih atas bimbingan, arahan maupun motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak/Ibu Dosen Ilmu Hukum selaku penguji skripsi peneliti.
6. Bapak/Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum, Staf, dan Karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi.
7. Kedua orang tua, Bapak Muhammad Abduh dan Ibu Ike Oktaria Hamida serta Kakak dan Adik yang tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang, selalu mendoakan, memberikan semangat, serta selalu suport penulis.
8. Keluarga besar yang selalu mengingatkan dan support penulis untuk menyelesaikan penyusunan skripsi.
9. Kekasihku Al Fitri Normalitasari yang tidak bosan untuk selalu mengingatkan, dan memberikan semangat bagi penulis.
10. Sahabatku Choirul Fatah Fanani yang selalu memberikan semangat bagi penulis.

11. Keluarga Besar Ilmu Hukum 2017 yang selalu memberikan dukungan bagi penulis.
12. Teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah banyak memotivasi penulis.
13. Orang-orang yang telah memberikan support dan do'a bagi penulis.

Penulis menyadari segala kemampuan dan keterbatasan penulis dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan tangan terbuka penulis mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dan ilmu yang diperoleh oleh penulis dapat bermanfaat dan berguna bagi setiap orang yang membacanya.

Yogyakarta, 27 November 2021

Penulis,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Muhammad Sulthonul Alam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Telaah Pustaka	6
E. Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Penelitian	18
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGATURAN, PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH DAN IMPLIKASINYA	
A. Pengaturan Tentang Perjanjian	20
1. Pengertian Perjanjian	20
2. Asas-asas Perjanjian	23
3. Syarat Sah Perjanjian	27
B. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah	32
1. Pengertian Sewa-menyewa	32
2. Hak dan Kewajiban Subyek Perjanjian Sewa-Menyewa	34
C. Implikasi Akibat Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah	41
BAB III TINJAUAN PUTUSAN NOMOR 30/Pdt.G/2018/PN PWR	
A. Para Pihak Dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr	52

B. Duduk Perkara Putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr	53
C. Upaya Hukum Yang Dilakukan Para Pihak	58
D. Pertimbangan Dan Putusan Hakim	66

**BAB IV ANALISIS KEADILAN TENTANG SEWA-MENYEWA TANAH
DALAM PUTUSAN NOMOR 30/Pdt.G/2018/PN Pwr 76**

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	107
B. Saran-saran	108

DAFTAR PUSTAKA	109
-----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN	115
--------------------------------	------------

BIODATA PENULIS	160
------------------------------	------------



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber utama kelangsungan hidup dan penghidupan seluruh rakyat Indonesia. Karena tanah akan diusahakan atau digunakan untuk pemenuhan kebutuhan yang nyata, maka penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur. Tujuannya, untuk menjamin kepastian hukum bagi rakyat, memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dalam konteks mendukung pembangunan yang berkelanjutan tanpa mengabaikan prinsip kelestarian lingkungan.¹

Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan. Kebutuhan itu dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras. Mereka mengadakan hubungan antara satu sama lain. Keberhasilan dalam usaha kehidupan adalah harta kekayaan yang mereka peroleh sehingga kelangsungan hidup keluarga terjamin.²

Hubungan hukum akan melahirkan hak dan kewajiban begitu pula hubungan hukum diikat dengan adanya perjanjian yang sah oleh para pihak yang membuatnya akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak adalah sesuatu kekuasaan yang bisa dipertahankan, sedangkan kewajiban adalah keharusan untuk

¹ Syarif Elza, *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, cet. Ke-1 (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm. 1.

² Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 5.

dilakukan. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam hal ini perjanjian (kontrak) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Dengan maksud masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban dalam melakukan perjanjian.

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dikatakan bahwa “semua perjanjian”, berarti segala macam perjanjian baik yang sudah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang baru muncul yang belum diatur dalam undang-undang atau tidak dikenal oleh undang-undang. Jadi terdapat kebebasan dalam berkontrak (*contractsvrijheid*) ini merupakan asas yang penting dalam hukum perjanjian.⁴

Perjanjian sewa menyewa adalah saat dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.⁵

Perjanjian tidak selalu berjalan dengan lancar, terdapat banyak hal yang dapat menyebabkan perjanjian tidak berjalan dengan seharusnya, seperti tidak

³ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴ Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Jakarta: Megapoin, 2007), hlm. 33.

⁵ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

terpenuhinya suatu prestasi (wanprestasi), dan perbuatan melawan hukum dan tidak terpenuhinya aspek hukum yang terkait.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi berarti tidak melaksanakan tepat pada waktunya sebuah prestasi ataupun dilakukan tetapi tidak sesuai dengan yang ditentukan antara kedua pihak dalam surat perjanjian yang disepakati, sehingga merugikan salah satu pihak.⁶

Berdasarkan surat putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr, antara pihak Sdr. Suhartono (tergugat) dengan PD Graha Husada Medika Purworejo (Penggugat). Awal duduk perkara dalam kasus ini adalah perjanjian sewa-menyewa tanah, perjanjian tersebut berlangsung selama 4 (empat) tahun mulai dari tahun 2013 sampai 2017. Untuk melakukan perpanjangan sewa, dua bulan sebelum jatuh tempo penyewa harus mengirim surat permohonan perpanjangan akan tetapi tidak dilakukan. Sehingga di awal tahun 2017 PD Graha Medika Husada berencana untuk melakukan perluasan gedung dan meminta Sdr. Suhartono untuk meninggalkan tanah tersebut namun tidak dihiraukan. Sdr. Suhartono tidak berkenan meninggalkan tanah beserta bangunan tersebut lantaran merasa lebih dahulu menempati dan merasa tanah tersebut tidak masuk kedalam *Recht Van Eigendom Verponding*, melainkan sebidang tanah sisa inspeksi saluran Kedung Putri yang bersebelahan dengan tanah negara bekas *Recht Van Eigendom Verponding*.

Perjanjian yang dilakukan antara Sdr. Suhartono dengan PD Graha Husada Medika Purworejo adalah perjanjian tertulis dibawah tangan. Dalam hal ini

⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

menurut Ahmadi Miru, perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.⁷

Dalam gugatannya PD Graha Husada Medika meminta Sdr. Suhartono untuk membayar semua kerugian yang diakibatkan dan meminta untuk segera meninggalkan bangunan beserta tanah lantaran akan dibangun gedung baru.

Berdasarkan permasalahan tersebut PD Graha Husada Medika menggugat Sdr. Suhartono mengenai tindakan wanprestasi, dalam putusan pada tingkat pertama Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr, hakim memutuskan bahwa gugatan dari pihak penggugat yaitu PD Graha Husada Medika dapat diterima sebagian. Dalam putusannya majelis hakim mengadili bahwa Sdr. Suhartono harus menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu halangan apapun juga kepada PD Graha Husada Medika tanpa adanya ganti kerugian yang diterima.

Dari putusan majelis hakim, Sdr. Suhartono (tergugat) merasa tidak puas dan tidak ada keadilan baginya, lantaran harus meninggalkan tempat tinggal sekaligus tempat mencari nafkah tersebut tanpa adanya pesangon atau ganti kerugian yang diberikan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan seperti diatas, maka penulis merasa tertarik untuk membahas lebih lanjut tentang kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan telah memilih judul “Problematika Hukum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Dalam Perspektif Keadilan (Studi Putusan No. 30/Pdt.G/2018/PN Pwr).

⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 15.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

Apakah hakim dalam memutus perkara di dalam putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr sudah sesuai dengan keadilan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan dan kegunaan yang akan dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk memberikan keadilan bagi warga negara yang tercantum didalam Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. Untuk menciptakan keadilan sesuai tujuan negara yang tercantum didalam Undang-Undang Dasar 1945;
 - c. Untuk meningkatkan pemahaman dan pola pikir warga negara tentang keadilan yang dapat diperoleh tanpa memandang status sosial.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Secara Teoritis

Secara akademik, penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumbangsih terhadap perkembangan ilmu pengetahuan pada bidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, terutama dalam hal perjanjian dibawah tangan supaya tidak

menimbulkan prestasi antara kedua belah pihak. Serta mempermudah warga negara untuk mendapatkan keadilan.

b. Secara Praktis

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan yang dapat merubah pola pikir yang baik dan kritis serta menambah wawasan tentang perjanjian dibawah tangan agar tidak menimbulkan prestasi antara kedua pihak;
- 2) Bagi masyarakat umum, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberi pengetahuan dan wawasan tentang tata cara pengaturan penyelesaian masalah dengan benar, dan peran negara dalam mendampingi warga negaranya untuk mendapatkan keadilan tanpa ada rasa tidak puas;
- 3) Bagi penulis sendiri karya ilmiah ini untuk menambah wawasan dan pengalaman dalam menulis serta sebagai tugas akhir penulis.

D. Telaah Pustaka

Untuk melengkapi penelitian ini serta membuktikan bahwa judul ini belum pernah dijadikan objek penelitian sebelumnya oleh peneliti yang lain, akan penyusun kemukakan beberapa karya penelitian yang memiliki kemiripan tema dengan penelitian yang penyusun lakukan.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Felix Sofian dengan judul skripsi “Tinjauan Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah

Yang Dibuat Secara Lisan”, tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat secara lisan dan kaitannya dengan wanprestasi yang dapat ditimbulkan, wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah secara lisan pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa secara tertulis yakni tidak dibayarnya atau keterlambatan pembayaran uang sewa.⁸

Kedua, penelitian dari Fadilla Aulia Syafitri, yang berjudul “Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang-Piutang (Studi Kasus No. 409/Pdt.G/2016/PN.MDN)”, skripsi ini membahas tentang bagaimanakah pengaturan hukum perjanjian utang-piutang di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) di Indonesia, apakah yang menjadi faktor penyebab dari terjadinya suatu sengketa wanprestasi di dalam perkara Nomor 409/Pdt.G/2016/PN.MDN, dan bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap suatu perbuatan wanprestasi hutang-piutang terhadap suatu putusan dengan Nomor 409/Pdt.G/2016/PN.MDN.⁹

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Muhammad Kobibul Umam yang berjudul “Upaya Yang Dilakukan Oleh CV. Gajah Mada Gypsum Dalam Penyelesaian Wanprestasi Oleh Para Pengguna Jasanya”, Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan teori perjanjian, wanprestasi dan upaya hukum. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan mencari data-

⁸ Felix Sofian, “Tinjauan Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2020).

⁹ Fadilla Aulia Syafitri, “Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang-Piutang, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2020).

data langsung dilapangan yaitu di CV. Gajah Mada Gypsum melalui pengumpulan data dan wawancara terhadap pihak yang bersangkutan.¹⁰

Keempat, hasil penulisan skripsi dari Handika Aditya Saputra yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Transaksi Online Di Bukalapak”, penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara kepada penjual yang pernah mengalami masalah transaksi di Bukalapak. Dengan menggunakan teori penyelesaian sengketa dengan menggunakan dasar hukum perjanjian, wanprestasi dan alternatif penyelesaian sengketa hasil wawancara tersebut kemudian diolah dengan menggunakan metode *deskriptif analitis*.¹¹

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Nirmala Sari Mokodompit dengan judul “Akibat Hukum Yang Dilakukan Seseorang Apabila Wanprestasi Dalam Perjanjian Komersial Ditinjau Dari KUHPerduta”, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana akibat kegagalan pemenuhan kewajiban perjanjian komersial ditinjau dari KUHPerduta dan bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian komersial ditinjau dari KUHPerduta. Dengan menggunakan metode penelitian *yuridis normatif*.¹²

¹⁰ Muhammad Kobibul Umam, “Upaya Yang Dilakukan Oleh CV. Gajah Mada Gypsum Dalam Penyelesaian Wanprestasi Oleh Para Pengguna Jasa”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2019).

¹¹ Handika Aditya Saputra, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Transaksi Online Di Bukalapak”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2019).

¹² Nirmala Sari Mokodompit, “Akibat Hukum Yang Dilakukan Seseorang Apabila Wanprestasi Dalam Perjanjian Komersial Ditinjau Dari KUHPerduta”, *Journal Lex Administratum*, Vol. 5:9 (November 2017).

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Di Indonesia prinsip kepastian hukum tidak berlaku sebagai prinsip tunggal, dalam sistem hukum Indonesia. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman yang kemudian diganti oleh Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, selain menerapkan bunyi Undang-Undang, hakim juga harus menggali nilai-nilai keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Hal ini berarti, selain kepastian hukum, dunia peradilan menekankan pada rasa keadilan. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen juga menyatakan Indonesia adalah negara hukum, tanpa lagi mencantumkan embel-embel *rechstaat*. Perubahan ini untuk memberikan ruang, pada asas kepastian hukum.

Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang menurut Gustav Radbruch termasuk ke dalam nilai dasar hukum, pokok asas ini mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis. Keberadaan asas ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum yang ada.¹³

Asas ini dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang

¹³ Mario Julyanto, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Journal Crepido*, Vol.01:01 (Juli 2019), hlm. 13.

berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁴

Selain itu kepastian hukum dapat diartikan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan adil oleh negara atau penguasa berdasarkan peraturan hukum, tidak dengan sewenang-wenang. Kepastian hukum merupakan asas utama dari penerapan hukum yang sering berhadapan dengan asas keadilan. Kepastian hukum menuntut lebih banyak penafsiran secara harfiah dari ketentuan Undang-undang.¹⁵

Dalam asas kepastian hukum, dapat dikatakan merupakan anak kandung dari penalaran positivisme terhadap hukum. Positivisme hukum seperti yang sebelumnya telah dijelaskan berusaha menciptakan suatu hukum yang objektif maupun tertulis yang dibuat oleh negara untuk menciptakan keteraturan bagi masyarakat.¹⁶

Demikian maka, pengertian negara berdasarkan hukum berarti segala kehidupan berbangsa dan bernegara dan bermasyarakat harus didasarkan atas hukum, hal ini berarti hukum memiliki kedudukan yang tinggi, pemerintah atau warga negara harus tunduk terhadap hukum.¹⁷ Kepastian hukum merupakan kebutuhan langsung masyarakat.¹⁸

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 2.

¹⁵ Ridwan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Alumni, 2009), hlm. 124.

¹⁶ Mario Julyanto, *Pemahaman Terhadap...*, hlm. 21.

¹⁷ Jum Anggraini, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 37.

2. Teori Keadilan Hukum

Indonesia merupakan negara hukum.¹⁹ Maksud dari negara hukum adalah negara yang didalamnya terdapat berbagai aspek peraturan-peraturan yang bersifat memaksa dan mempunyai sanksi tegas apabila dilanggar. Dengan kata lain negara berperan dalam menciptakan keadilan untuk warganya.

Peran negara dalam memberikan keadilan tertuang dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa setiap warga negara berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perilaku yang sama di hadapan hukum.

Pada dasarnya Hukum tidak boleh berjarak dengan rasa keadilan. Hukum dan keadilan merupakan dua elemen yang saling terpaut yang merupakan “*condition sine qua non*” bagi yang lainnya.²⁰

Keadilan menurut Thomas Aquinas, yang dikenal sebagai penerus tradisi filsafat ala Aristoteles, Thomas Aquinas membedakan menjadi 3 (tiga) macam hukum yaitu hukum abadi (*lex aeterna*), hukum kodrat (*lex naturalis*), dan hukum manusia (*lex humana*), serta memberikan pandangannya mengenai masalah keadilan tersebut. Keutamaan yang disebut keadilan menurut Thomas Aquinas ialah menentukan bagaimana hubungan orang dengan orang yang selain dalam hal *iustum*, yakni mengenai apa yang sepatutnya bagi orang

¹⁸ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994), hlm. 295.

¹⁹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

²⁰ Liani Sari, “Hakekat Keadilan Dalam Hukum”, *Journal Legal Pluralism*, Vol. 2:2 (Juli 2012), hlm. 248.

lain menurut sesuatu kesamaan proposional (*aliquod opus adaequatum alteri secundum aliquem aequalitatis modum*).²¹

Keadilan sukar untuk diberi batasan, dalam hal ini Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2 (dua) yaitu keadilan komutatif (*justitia commutativa*) dan keadilan distributif (*justitia distributiva*). Keadilan komutatif adalah keadilan yang mempersamakan prestasi dengan kontra prestasi, yang sifatnya mutlak karena memperhatikan kesamaan dengan memberi kepada setiap orang sama banyaknya. Sedangkan keadilan distributif adalah keadilan berupa setiap orang mendapat hak/bagian secara proposional sesuai dengan kualitasnya, karena menuntut agar setiap orang mendapat apa yang menjadi hak atau bagiannya.²²

Penegakan hukum yang berjarak dengan rasa keadilan, menjadi batal demi hukum itu sendiri. Oleh karena itu, penegakan hukum tidak hanya bersandar pada kepastian hukum semata tetapi juga rasa keadilan dan kemanfaatan. Lebih lanjut, dalam teori positivisme hukum dari Hans Kelsen, memandang bahwa hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap perilaku manusia (*law is a coercive order of human behavior*). Hukum adalah kaidah primer yang menetapkan sanksi-sanksi (*it is the primary norm wcih stipulates the sanction*). Dalam konsep hukum murni (*reine rechlehre, the pure theory*

²¹ Totok Sugiarto, "Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum", *Journal IUS*, Vol. 02:01 (Maret 2015), hlm. 13.

²² Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata", *Journal Mimbar Hukum*, Vol. 21:2 (Juni 2009), hlm. 365.

of law) kelsen memandang bahwa hukum harus dibersihkan dari anasir-anasir yang sifatnya non hukum, seperti kultur, politik, sosiologis, dan sebagainya.²³

Keadilan itu terkait dengan “*The Correspondence Theory of Truth*”, dimana Teori kebenaran korespondensi adalah teori kebenaran yang paling awal dan paling tua. Teori ini berpandangan bahwa suatu proposisi bernilai benar apabila saling bersesuaian dengan dunia kenyataan. Kebenaran demikian dapat dibuktikan secara langsung pada dunia kenyataan.²⁴

Kebenaran dapat didefinisikan sebagai kesetiaan pada realitas objektif. Yaitu suatu pernyataan yang sesuai dengan fakta atau sesuatu yang selaras dengan situasi. Kebenaran adalah persesuaian (*agreement*) antara pernyataan (*statement*) mengenai fakta dengan fakta aktual; atau antara putusan (*judgement*) dengan situasi seputar (*environmental situation*) yang diberi interpretasi.²⁵

3. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian adalah terjemahan dari Bahasa Belanda *overeenkomst* atau *contract* (Inggris). Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pada dasarnya perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak sepakat untuk

²³ Suswanto Sudiwana, “Kajian Kritis Terhadap Teori Positivisme Hukum Dalam Mencari Keadilan Substantif”, *Journal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 11:1 (Mei 2018), hlm. 109.

²⁴ Suraijo, *Filsafat Ilmu dan Perkembangannya di Indonesia*, Cet. Ke-5, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hlm. 105.

²⁵ Amsal Bakhtiar, *Filsafat Ilmu*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 113.

mengikatkan diri satu dengan yang lain, untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Di dalam perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar dari para pihak supaya mencapai suatu tujuan. Diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Asas konsensualisme;
- b. Asas pacta sunt servanda;
- c. Asas kebebasan berkontrak.

4. Teori Putusan Hakim

Hakim dalam menjalankan fungsi yudisialnya bukan hanya sebagai terompetnya undang-undang, yang menganggap pasal-pasal hukum sebagai satu-satunya sumber hukum, namun hakim juga harus berani bertindak sebagai penemu hukum sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian dijabarkan oleh Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dimana hakim diharuskan memiliki kemampuan untuk mengeksplorasi nilai-nilai keadilan dalam masyarakat

untuk kemudian pertimbangannya dapat dituangkan dalam bentuk putusan-putusan yang dapat menjadi acuan yurisprudensi.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada 2 (dua) jenis yurisprudensi tetap, yakni:

- a. Bahwa dalam putusan hakim ditemukan adanya kaidah hukum yang dapat dianggap sebagai *landmark decision* karena putusan tersebut mengandung kaidah hukum yang diterima masyarakat luas sebagai terobosan yang nyata atas suatu konflik hukum yang sudah berlangsung lama.
- b. Kaidah hukum atau ketentuan dalam suatu putusan kemudian diikuti secara konstan dan tetap oleh para hakim lainnya dalam putusannya dan dapat dianggap menjadi bagian dari keyakinan hukum yang umum.²⁶

Putusan hakim yang baik adalah putusan hakim yang mampu memberikan keadilan sebagaimana pada asas dasar sebuah putusan yakni “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Putusan yang telah menjadi yurisprudensi memiliki nilai kaidah hukum yang dapat dijadikan dasar hukum memutus suatu perkara jika hukum positif tidak mengatur atau jika hukum positif diterapkan secara redaksionalnya saja dapat mengakibatkan ketidakadilan dalam memberikan suatu putusan.

²⁶ H. P. Panggabean, *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, (Bandung: PT. Alumni, 2014), hlm. 235.

Dalam memberikan suatu putusan hakim harus memenuhi beberapa kriteria keadilan yakni formil, materil dan etika putusan. Guna mencapai rasa keadilan masyarakat yang hakiki.

Keadilan formil harus termuat hal-hal formil dalam suatu putusan hakim yang memiliki akibat batal demi hukum jika tidak termuat. Kemudian untuk keadilan materiil merupakan suatu tindakan berupa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dipergunakan hakim dalam memberikan putusan terhadap sebuah perkara yang sedang ditanganinya. Yang terakhir etika putusan suatu keadilan yang didasari dari aspek psikologi dan moral hakim, yang dikemas dalam sebuah pedoman perilaku dan kode etik hakim.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah penelitian pustaka (*Library Research*), yaitu metode mengumpulkan data-data tertulis, baik dari buku, jurnal, perundang-undangan dan data-data tertulis lainnya yang sesuai dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. *Deskriptif* adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang sesuatu hal di daerah tertentu

dan pada saat tertentu.²⁷ *Deskriptif* yang penyusun maksud di sini adalah untuk menjelaskan masalah hukum tentang penggunaan tanah negara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan analitis bertujuan untuk mengelompokan, menggambarkan dan membandingkan antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

3. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatife*, yaitu pendekatan yang akan mengkaji masalah dengan peraturan perundang-undangan di dalam hukum Indonesia.

4. Sumber Data

Untuk melakukan penelitian maka diperlukan berbagai sumber data yang dibutuhkan. Sumber data tersebut terdiri atas data primer, sekunder dan data tersier.

a. Data Primer

Data primer dapat diperoleh langsung dari kasus yang sudah inkrah di Pengadilan Negeri Purworejo.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung diambil dari dokumen tertulis seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan literatur terkait objek penelitian yang penulis ambil.

c. Data Tersier

²⁷ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 106.

Sumber pendukung lainnya selain data sekunder tersebut adalah sumber seperti kamus hukum, internet, serta data yang diperoleh secara langsung dalam melakukan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan, dengan cara membaca, menganalisa, meneliti, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, perundang-undangan, atau data-data yang berupa bahan pustaka lainnya.

6. Analisis Data

Penyusun menggunakan analisis kualitatif, analisis kualitatif ini merupakan analisis dengan cara menganalisis data dengan menggunakan penjelasan yang sejelas-jelasnya atau secara sederhana. Metode analisis kualitatif, yakni memperkuat analisa dengan melihat kualitas data yang diperoleh. Data yang telah terkumpul, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang muncul dari teori atau kaidah yang ada. Metode ini digunakan untuk menganalisis bagaimana tinjauan yuridis tentang penggunaan tanah negara dalam jangka panjang.

G. Sistematika Penelitian

Dalam menyusun kerangka penelitian ini, penyusun membagi menjadi 5 (lima) bab, sebagai berikut:

Bab pertama, mencakup pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi tentang perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menjelaskan mengenai pengaturan perjanjian sewa-menyewa tanah, hak dan kewajiban para pihak, akibat hukum dalam perjanjian sewa-menyewa.

Bab ketiga, berisi tentang tinjauan dari pertimbangan dan putusan pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr. Memuat mengenai duduk perkara yang terjadi, upaya hukum yang diajukan para pihak serta hasil dari pertimbangan dan putusan yang dikeluarkan hakim dalam putusan No. 30/Pdt.G/2018/PN Pwr.

Bab keempat, akan memaparkan hasil penyelesaian dari analisis kasus putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr serta analisis substansi dari putusan Nomor 30/Pdt.G/2018/PN Pwr.

Bab kelima, penutup berupa kesimpulan dan saran. Kesimpulan menerangkan tentang jawaban atas rumusan masalah yang disusun teliti, sedangkan saran merupakan kritik atau komentar dan masukan terhadap fakta yang ditemui di lapangan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan dari analisis dalam skripsi ini, sebagai berikut:

Sesuai dengan putusan hakim pada tingkat pertama yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Purworejo, dengan gugatan awal mengenai adanya tindakan wanprestasi dari perjanjian sewa-menyewa tanah antara PD. Graha Husada Medika dengan Sdr. Suhartono, hakim menyatakan gugatan awal tersebut tidak jelas/kabur (*Obscure Libel*). Sehingga hakim mengadili Tergugat dengan putusan perbuatan melawan hukum, hakim menyatakan bahwa dasar terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, karena adanya kontraktual serta tergugat tidak ingin meninggalkan tanah obyek sengketa, dari tindakan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian yang dialami Penggugat.

Keputusan dari Majelis Hakim sudah memenuhi rasa keadilan, berdasarkan analisa keadilan distributif yang dikemukakan oleh Aristoteles, maka hakim dalam menjalankan tugasnya tidak ada keberpihakan ke Penggugat maupun Tergugat, serta PD. Graha Husada Medika mendapatkan kepastian untuk tanah objek sengketa bahwa tanah objek sengketa tersebut secara sah dan terpenuhi merupakan satu kesatuan dalam sertifikat HGB No. 036 a/n PD. Graha Husada Medika. Sedangkan Tergugat atas tindakannya tersebut berdasarkan KUH Perdata telah melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum, karena dengan sengaja tidak mau meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa dengan alasan

yang tidak diperkuat dengan bukti-bukti sah secara hukum yang berlaku di Indonesia.

Dalam putusan hakim yang menyatakan bahwa Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus meninggalkan tanah obyek sengketa serta membayar segala kerugian yang dialami Penggugat sudah tepat dan benar.

B. Saran-saran

Adapun saran yang dapat penulis kemukakan sesuai dengan apa yang penulis ketahui disini adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya PD. Graha Husada Medika dengan Sdr. Suhartono dapat saling beritikad baik dalam menyelesaikannya dan mendapat titik tengah dalam permasalahan ini. PD. Graha Husada Medika yang menginginkan Sdr. Suhartono pindah dari obyek sengketa seharusnya mengarahkan dan mencari tempat untuk Sdr. Suhartono berjualan dan mencari nafkah untuk keluarganya.
2. Perlu adanya sosialisasi dan penyuluhan kembali kepada Warga Negara Indonesia yang hak atas tanahnya belum seusai dengan perarutan hukum Indonesia, agar kasus seperti ini tidak terulang kembali di lingkungan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penerbitan Kawasan dan Tanah Terlantar.

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Buku:

Anggraini, Jum, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Ahmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.

Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.

- Arrisman, *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya, 2020.
- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Bakhtiar, Amsal, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- C.S.T Kansil dan Cristine Kansil, *Pokok-Pokok Badan Hukum*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002.
- Daeng Naja, H.R, *Contract Drafting*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Elza, Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, cet. Ke-1 Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni, 1986.
- , *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Hoetomo, M.A., *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Mitra Pelajar, 2005.
- HS, Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Lubis, Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Jakarta: Puspa Swara, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2002.

- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Panggabean, H. P., *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Bandung: PT. Alumni, 2014.
- Parlindungan, A.P., *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Prinst, Darwan, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung, 1973.
- , *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 1999.
- , *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 1976.
- Saliman, Abdul R., *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Sapardjaja, Komariah Emong, *Ajaran Sifat Melawan Hukum Material dalam Hukum Pidana Indonesia, Studi Kasus tentang Penerapan dan Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Bandung: Alumni, 2000.
- Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Suhamoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979.

---, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Suraijo, *Filsafat Ilmu dan Perkembangannya di Indonesia*, Cet. Ke-5, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010.

Suseno, Frans Magnis, *Etika Politik: Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994.

Syahrani, Ridwan, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Alumni, 2009.

Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatis, Dan Praktek Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Widjaya, Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Megapoin, 2007.

Karya Ilmiah dan Lain-lain:

Aulia Syafitri, Fadilla, “Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang-Piutang”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2020).

Abikusno, Rahyono, “Putusan Provisionil Dan Penetrapannya Dalam Praktek Di Pengadilan Negeri, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 13:4 (1983).

Asnawi, M. Nafsir “Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer”, *Journal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46 (Januari 2017).

Aditya Saputra, Handika, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Transaksi Online DI Bukalapak”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2019).

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, “Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata”, *Journal Mimbar Hukum*, Vol. 21:2 (Juni 2009).

Bambang Sugeng Ariandi, Trisandini P. Usanti, Johan Wahyudi, “Peran Lembaga dalam Pembatasan Upaya Hukum dalam Perkara”, *Journal Mimbar Hukum*, Vol. 28:1 (Februari 2016).

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia->. Akses 03 November 2021

<https://dokterhukum.com/memahami-gugatan-rekonvensi/>, Akses 1 November 2021.

https://www.pn-lhoksukon.go.id/content/artikel/page/2/20170417150853209334910258f4781588e77.html#tabs|Tabs_Group_name:tabLampiran, Akses 12 November 2021.

Isnantiana, Nur Iftitah, “Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara Di Pengadilan”, *Journal Pemikiran Islam*, Vol. 18:2 (Juni 2017).

Julyanto, Mario, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Journal Crepido*, Vol.01:01 (Juli 2019).

- Kobibul Umam, Muhammad, “Upaya Yang Dilakukan Oleh CV. Gajah Mada Gypsum Dalam Penyelesaian Wanprestasi Oleh Para Pengguna Jasa”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2019).
- Mokodompit, Nirmala Sari, “Akibat Hukum Yang Dilakukan Seseorang Apabila Wanprestasi Dalam Perjanjian Komersial Ditinjau Dari KUHPerdara”, *Journal Lex Administratum*, Vol. 5:9 (November 2017).
- Rizqi, Fitra, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggelapan Uang Nasabah Oleh Karyawan Bank Aceh Cabang Sabang (Studi Kasus Atas Putusan PN Sabang Nomor 3/Pdt.G/2012/PN-SAB)”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh-Darussalam (2018).
- Sari, Liani, “Hakekat Keadilan Dalam Hukum”, *Journal Legal Pluralism*, Vol. 2:2 (Juli 2012).
- Sugiarto, Totok, “Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum”, *Journal IUS*, Vol. 02:01 (Maret 2015).
- Sofian, Felix, “Tinjauan Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2020).