

Analisa atas penetapan wanprestasi oleh pengadilan sebagai akibat dari kelalaian yang dilakukan oleh kedua pihak (studi kasus putusan No 90/PDT.G/2014/PN.BGR) = Review of default by court order as a result of oversight by both parties (case study number 90/PDT.G/2014/PN/BGR) / Victor Nagaputra

Victor Nagaputra, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20433691&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sistem terbuka dalam Buku III KUHPer berarti bahwa

masyarakat dapat membuat perjanjian mengenai apapun, dan perjanjian itu akan mengikat para pihak secara hukum. Dalam suatu perjanjian biasanya diatur mengenai hak dan kewajiban dari para pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi dan pihak lainnya dapat menuntut ganti kerugian. Salah satu contoh perjanjian yang paling banyak dijumpai dalam kehidupan sehari-hari adalah jual beli, khususnya jual beli tanah. Jual beli tanah di Indonesia masih belum mempunyai pengaturan yang tegas, sehingga masih banyak terjadi jual beli tanah yang belum memenuhi syarat-syarat materiil dan formil. Tesis ini membahas tentang penetapan wanprestasi terhadap tergugat oleh pengadilan sebagai akibat dari kelalaian yang dilakukan oleh kedua pihak. Selain itu, tesis ini juga membahas mengenai keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta PPAT, dimana hal ini menjadi awal sebab diajukannya gugatan ke pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan tipologi eksplanatoris. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa untuk dapat menentukan seseorang melakukan wanprestasi, perlu terlebih dahulu ditentukan jenis wanprestasi apa yang telah dilakukan, dan waktu terjadinya wanprestasi. Apabila dalam perjanjian tidak ditentukan waktu pemenuhan prestasi, maka seseorang hanya dapat dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi sebanyak tiga kali. Selain itu, wanprestasi hanya terjadi apabila salah satu pihak lalai dalam memenuhi prestasinya. Apabila kedua pihak sama-sama melakukan kelalaian, maka pihak yang satu tidak dapat mengatakan pihak lainnya melakukan wanprestasi. Hal ini disebut dengan *exceptio non adimpleti contractus*. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT adalah sah sepanjang syarat materiil telah terpenuhi.

Syarat materiil berkaitan dengan keabsahan jual beli, sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian dan pendaftaran peralihan hak. Meskipun jual beli tanahnya tetap sah, akan tetapi apabila syarat formil tidak dipenuhi, hal ini dapat membawa kesulitan bagi pembeli di kemudian hari, karena peralihan haknya tidak dapat didaftarkan, dan sertifikat tanahnya masih atas nama penjual.

<hr>

ABSTRACT

An agreement acts as a law to every parties involved in making it. Indonesian Law of Contract has an open system, which means that anybody can make any kind of deals or agreements, and those agreements will lawfully bind them. Terms of a contract usually consists of rights and deeds of both parties involved. If a party fails to do his deed, then it is said that he has

defaulted, and the other party can claim for compensation. One of the most common agreement that can be seen in our daily life is Sale agreement, specifically Land Sale Agreement. Indonesia doesn't have a strict and concrete rule for Land Sale yet, so there are still many Land Sale Agreements that happen without the fulfilling the requirements or conditions for Land Sale. This thesis reviews a default by court order as a result of an oversight by both parties in an agreement. This thesis also reviews the legality of a Land Sale that is done without the Sale Deed by PPAT, which is the cause of the petition to court. The method for making this thesis is literature research. The result of this research reveals that to declare someone as default, we must first decide the type of default, and the time when it happens. If the contract or agreement doesn't have the specific deadline to do the deed, then a party can only be declared as default if he has been given warning or sommation thrice. Besides, a default can only happen if a party fails to do his deed, whether by intention or not. If neither parties fulfill their deeds, then one can't declare the other as default. In Law of Contract, this is called *exceptio non adimpleti contractus*. Land Sale that is done without a deed from PPAT is legal, as long as the material requirements are met. The material requirements decide the legality of the sale, while the formal requirements are for proving and registering the sale. Though the sale is legal, if the formal requirements are not met, it can cause some problems and difficulties to the buyer in the future, because the sale can't be registered, and the Land Deed will still have the seller's name in it.