

**WANPRESTASI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
BALE BANDUNG NOMOR 196/PDT.G/2015/PN BLB  
DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**STUDI KASUS**

Oleh :  
**Masagus Muhammad Ismail.Hakim**

NPM :  
**411510101300087**

**Program Kekhususan : Hukum Keperdataan**

Di bawah Bimbingan :  
**Sri Mulyati Chalil S.H., M.H.**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2018**

**INVESTMENT IN DECISION OF THE COURTH OF THE  
COUNCIL BALE BANDUNG BY NUMBER 196/PDT.G/2015/PN  
BLB CONNECTED WITH REGULATIONS GOVERNMENT  
NUMBER 24 YEAR 1997 ON LAND REGISTRATION**

**CASE STUDY**

**By :**

**Masagus Muhammad Ismail.Hakim**

**Student Identification Number :**

**411510101300087**

**Program Specificity : Civil Law**

**Under the Guidance of :**

**Sri Mulyati Chalil S.H., M.H.**



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2018**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Masagus Muhammad Ismail.Hakim  
Nomor Pokok Mahasiswa : 411510101300087  
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Studi Kasus  
Judul Penulisan Tugas Akhir : WANPRESTASI DALAM PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI BALE  
BANDUNG NOMOR  
196/PDT.G/2015/PN BLB  
DIHUBUNGGAN DENGAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa Tugas Akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat walafiat, dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Yang menyatakan,

Materai 6000

Masagus Muhammad Ismail.Hakim  
NPM. 411510101300087

## ABSTRAK

Permasalahan perjanjian pengikatan jual beli akan muncul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli, baik itu pihak penjual ataupun pihak pembeli, melakukan ingkar janji (wanprestasi), dan perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah berdasarkan hal tersebut yang menarik untuk diteliti yaitu bagaimanakah analisis terhadap pertimbangan hukum hakim mengenai perubahan status tanah dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ? apakah dampak dari perubahan status tanah dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ?

Pembahasan studi kasus ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum perdata dan hukum pertanahan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa aturan-aturan mengenai perubahan status tanah terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Aturan lain yang berkaitan dengan perubahan status tanah terdapat juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Sedangkan aturan yang berkaitan dengan pendaftaran perubahan status tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT. Dampak dari perubahan status tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT merupakan aturan-aturan yang menegaskan bahwa status tanah dapat berubah hanya apabila jual beli dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya AJB sehingga perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah.

## **ABSTRACT**

The issue of binding sale and purchase agreement will arise when one of the parties related to the buy and sell binding agreement, whether it is the seller or the buyer, breaks the promise (wanprestasi), and the land purchase and purchase agreement can not be used as a basis to change the status of the land based on it is interesting to examine how is the analysis of the judge's legal considerations regarding the change in land status associated with the Bale Bandung District Court Decision Number 196 / PDT.G / 2015 / PN BLB regarding default in binding sale and purchase agreements? is the impact of land status change related to Bale Bandung District Court Decision Number 196 / PDT.G / 2015 / PN BLB regarding default in binding sale and purchase agreement?

The discussion of this case study the author uses normative juridical research method that aims to find the principles and foundations of positive legal philosophy, and find the law in-concreto. The specification of this study is descriptive analytical, that is not only describe the problem, but also analyze through the rules that apply in civil law and land law. Data collection techniques were conducted through literature study to obtain secondary data and field research to collect primary data.

The result of the research concludes that the rules concerning land status change are contained in the Decree of the Minister of Agrarian Affairs / Head of Land Agency Number 16 of 1997 on the Change of Ownership Right to Use of Building or Use Rights and Right to Use Building Rights. Other rules related to land status change are also in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of BPN Number 9 of 1999 on the Delegation of the Authority of Granting and Revocation of Decision on the Granting of Land Rights. While the rules relating to registration of land status changes Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration and Government Regulation Number 37 Year 1998 About the PPAT Regulation. The impact of changing the status of the land in accordance with the legislation that is as evidence that has a strong legal force. Article 37 paragraph (1) and paragraph (2) of Government Regulation No. 24/1997 concerning land registration and Article 2 paragraph (1) of Government Regulation No. 37/1998 on the Regulation of PPAT are rules that affirm that the status of land may change only when selling purchases made in the presence of PPAT with AJB so that binding agreements can not be used as a basis to change the status of the land.

## KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah SWT, serta atas petunjuk dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dengan membuat studi kasus yang berjudul : WANPRESTASI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG NOMOR 196/PDT.G/2015/PN BLB DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Pembuatan tugas akhir ini merupakan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, selesainya tugas akhir ini berkat bantuan dan dorongan semua pihak berupa saran-saran dan bahan masukan serta data-data yang diperlukan sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikannya. Sehubungan dengan hal tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat Ibu Sri Mulyati Chalil S.H., M.H., selaku pembimbing, yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud skripsi ini, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr. Hernawati RAS S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

3. Ibu Meima, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil III Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Sekprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Rachmat Sumarno, S.H., M.H., selaku Ketua Laboratorium Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Ibu Dewi Rohayati, S.H., M.H., selaku Dosen Wali.
10. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Rekan-rekan seperjuangan di Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung yang senantiasa memberikan semangat dalam perkuliahan dan penulisan tugas akhir.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada Ibu Suparti H dan Ayah Mgs Abdul Hakim D, selaku orang tua, Adik Msy Ainun Dian Nabila, Adik Mgs M Albuqori Hakim, Adik Mgs Mughni Alhakim, Kakek Samirun dan Mbah Upinem, serta seluruh sanak saudara

keluarga dari pihak ibu, Yai H Mgs M Daud dan Nyai Hj Nyimas Habibah, serta seluruh sanak saudara keluarga dari pihak ayah, Para sahabat dan teman, Sholahudin, S.H. dan keluarga, Jajang Nurhidayatulloh, S.H., dan keluarga, Siti Mariam, S.E, Fenni Octavia, Pimpinan dan staff rekan kerja di PT Global Multijasa Dinamika (JNE Otista 2), juga kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah ikut berpartisipasi membantu kelancaran penulisan tugas akhir dan telah mencurahkan kasih sayang dorongan serta semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Semoga segala kebaikan, bantuan dan dorongan yang diberikan tersebut dilimpahkan imbalan dan balasan dari Allah SWT. Akhir kata, Penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi para pembaca.

Bandung, Maret 2018

Penulis,

**MASAGUS MUHAMMAD ISMAIL.HAKIM**



## DAFTAR ISI

Halaman :

|  |           |
|--|-----------|
| LEMBAR PENGESAHAN DEKAN  |           |
| LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING                                     |           |
| PERYATAAN  |           |
| ABSTRAK .....  | i         |
| ABSTRACT .....   | ii        |
| KATA PENGANTAR .....   | iii       |
| DAFTAR ISI .....   | vi        |
| <b>BAB I LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI . 1</b> |           |
| A. Latar Belakang Pemilihan Kasus .....                          | 1         |
| B. Kasus Posisi .....  | 8         |
| <b>BAB II MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK.....</b>           | <b>13</b> |
| A. Masalah Hukum .....   | 13        |
| B. Tinjauan Teoritik .....                                       | 13        |
| A. Perjanjian.....   | 13        |
| 1. Pengertian Perjanjian .....                                   | 13        |
| 2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....                         | 20        |
| 3. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....                          | 21        |
| B. Hak Atas Tanah .....  | 24        |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah .....                               | 24        |
| 2. Bentuk-bentuk Hak Atas Tanah.....                             | 29        |
| C. Hak Milik .....   | 31        |

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Pengertian Hak Milik.....   | 31        |
| 2. Pengalihan Hak Milik.....   | 35        |
| D. Wanprestasi.....  | 37        |
| 1. Pengertian Wanprestasi .....  | 37        |
| 2. Akibat Hukum Dari Wanprestasi.....  | 38        |
| <b>BAB III RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM .....</b>  | <b>43</b> |
| A. Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor<br>196/PDT.G/2015/PN BLB .....   | 43        |
| B. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale<br>Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB .....  | 44        |
| <b>BAB IV ANALISIS KASUS .....</b>   | <b>53</b> |
| A. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim Mengenai<br>Perubahan Status Tanah Dihubungkan Dengan Putusan<br>Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN<br>BLB Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual<br>Beli..... | 53        |
| B. Dampak Dari Perubahan Status Tanah Dihubungkan Dengan<br>Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor<br>196/PDT.G/2015/PN BLB Tentang Wanprestasi Dalam<br>Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....  | 59        |
| <b>BAB V KESIMPULAN .....</b>  | <b>64</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |           |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>  |           |