

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pepatah klasik Indonesia "janji adalah utang" tetap relevan hingga kini. Maknanya, berjanji identik dengan memikul kewajiban yang harus ditunaikan seutuhnya. Dalam ranah hukum perdata, beberapa asas terkait perjanjian diakui, termasuk asas konsensualisme (kesepakatan bersama) serta *pacta sunt servanda*. Herlien Budiono menegaskan, asas konsensualisme mengartikan bahwa suatu perjanjian dapat terbentuk hanya dari kesepakatan para pihak.<sup>1</sup> *pacta sunt servanda* secara universal diakui sebagai norma esensial mengemukakan semua perjanjian dibuat antara pihak wajib dihormati, kemudian, jika perlu, dapat diberlakukan secara hukum.<sup>2</sup>

Pasal 28G ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi "setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, serta harta benda yang berada di bawah kekuasaannya...". Terminologi "harta benda" berakar dari kata Belanda *zaak*, yang dalam hukum diartikan sebagai "segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum"<sup>3</sup> Setiap hal yang dapat dikuasai atau dimiliki oleh subjek hukum (baik individu maupun korporasi) serta menjadi objek suatu hubungan hukum dianggap sebagai objek

---

<sup>1</sup> "Herlien Budiono dan Tristam P Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 66"

<sup>2</sup> "Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hal. 98"

<sup>3</sup> "Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006, hal. 154"

hukum. Subekti memaknai hak milik sebagai kewenangan untuk melindungi kepemilikan seseorang dari gangguan pihak lain. Klaim properti (*actions in rem*) muncul dari hak-hak ini, yang juga disebut hak absolut atau *erga omnes*.<sup>4</sup> Hak atas tanah ialah komponen esensial dari hak asasi manusia wajib dilindungi, mengingat hak milik mencakup kepemilikan, pembangunan, pemanfaatan, dan sebagainya.

Wanprestasi, atau ingkar janji, adalah salah satu tantangan praktis yang dihadapi perjanjian, terlepas dari signifikansi filosofis dan hukumnya, khususnya dalam pengalihan hak kepemilikan. Penulis menemukan 15.656 kasus terkait wanprestasi dalam penelusuran Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.<sup>5</sup>

Dalam perkara spesifik yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Putusan No. 150/Pdt.G/2024/PN Bpp, debitur, Hendy Pratama, mengajukan gugatan wanprestasi terhadap beberapa pihak. Pihak-pihak yang terlibat mencakup PT. Bukit Pupuk Indah, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Notaris Aspian Nur, S.H., M.Kn., kemudian Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, bagian dari Kementerian Agraria kemudian Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sebagai Penggugat, Hendy Pratama mengangkat permasalahan hukum mengenai kegagalan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam menyerahkan sertifikat hak atas tanah sebagai bentuk pelanggaran Akta Pengikatan Jual Beli No: 2, 5 September 2017.

---

<sup>4</sup> “Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 60”

<sup>5</sup> “<[https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=wanprestasi&t\\_put=2024](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=wanprestasi&t_put=2024)>[17 Mei 2025]”

Judul riset ini dipilih oleh penulis berdasarkan konteks yang telah dijelaskan “**Analisis Yuridis Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Perbuatan Wanprestasi Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 150/Pdt.G/2024/PN Bpp”.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Penulis skripsi ini merumuskan beberapa pertanyaan riset berdasarkan konteks sebelumnya ialah:

1. Bagaimanakah hukum Indonesia mengatur perjanjian terkait pengalihan hak atas tanah?
2. Apabila debitur mengalami kerugian akibat wanprestasi, upaya hukum apa yang tersedia?
3. Dalam perkara yang menyangkut penyerahan sertifikat hak atas tanah serta wanprestasi, bagaimana tafsiran hukum terhadap pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 150/Pdt.G/2024/PN Bpp??

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Riset ditujukan lalu dirumuskan berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan sebelumnya:

1. Mempelajari ketentuan hukum Indonesia yang mengatur perjanjian pengalihan hak atas tanah.
2. Mengkaji alternatif upaya hukum bagi debitur dalam memperoleh ganti rugi akibat wanprestasi.
3. Menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan

No.150/Pdt.G/2024/PN Bpp yang membahas permasalahan wanprestasi terkait penyerahan sertifikat hak atas tanah dari perspektif yuridis.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim menjelaskan bahwa dalam bagian manfaat penulisan diuraikan mengenai temuan yang dihasilkan dalam penelitian akan memberikan manfaat apa bagi kepentingan teoritis dan praktis. Dengan demikian manfaat manfaat riset dibagi menjadi 2 yang akan dipaparkan<sup>6</sup> :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan secara teoritis bisa memperkaya khazanah ilmu, khususnya dalam hukum Indonesia, sekaligus memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai perlindungan debitur dalam kasus wanprestasi penyerahan sertifikat hak atas tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Kepentingan Negara**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat untuk kemajuan Negara Kesatuan Republik Indonesia terutama untuk menegaskan negara yang berlandaskan hukum.

###### **b. Bagi Bangsa**

Melalui penulisan skripsi ini diharapkan dapat meningkatkan intelektualitas bangsa Indonesia khususnya mengenai perlindungan hukum korban wanprestasi.

---

<sup>6</sup> “Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hal. 189”

c. Bagi Masyarakat dan Pembangunan

Dengan memberi pemahaman kepada masyarakat terkait pentingnya hak yang dilindungi secara hukum serta memenuhi ketentuan perjanjian secara tepat, penulis skripsi ini bertujuan mendukung konsep *presumptio iuris de iure* atau yang dikenal sebagai fiksi hukum.

### **1.5 Keaslian Penelitian**

Penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya asli dan orisinal yang belum pernah diajukan atau dipublikasikan sebelumnya, serta memberikan kontribusi baru terhadap bidang kajian yang diteliti. Penulis telah melakukan penelusuran secara menyeluruh terhadap berbagai judul skripsi dan karya ilmiah yang tersedia di website resmi perpustakaan dan database akademik.