

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Perikatan ada yang bersumber dari perjanjian dan ada pula yang bersumber dari suatu perbuatan hukum.¹ Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut M. Yahya Harahap sebagaimana yang dikutip oleh (Prayogo, 2016:283) mengatakan bahwa wanprestasi adalah merupakan bentuk khusus dari perbuatan melawan hukum.² Menurut sumber lain, perikatan (*verbinten*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak yang lain. Hubungan antara debitur dengan kreditur itu merupakan hubungan hukum, maka ini berarti bahwa hak si kreditur itu dijamin oleh hukum (Undang-Undang). Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua

¹ Darda Syahrizal. (2011). *Kasus-kasus Hukum Perdata di Indonesia*. Galangpress Publisher, hal 14.

² Prayogo, S. (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), hal 282-286.

persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.³

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Secara umum wanprestasi adalah suatu pada tahap sebelum perjanjian, pembentukan perjanjian maupun pelaksanaannya. Pasal 1313 KUHPdata menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pada umumnya seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena adanya faktor yang diantaranya sebagai berikut:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- 3) Terlambat memenuhi prestasi; dan
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Menurut KUHPdata Pasal 1320, unsur-unsur wanprestasi antara lain:

- a) Adanya perjanjian yang sah;
- b) Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan);
- c) Adanya kerugian;
- d) Adanya sanksi yaitu dapat berupa ganti rugi yang berakibat pada pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai dibawa ke Pengadilan).

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan

³ Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, hal 1.

kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*)⁴ dan hal ini akan mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.⁵

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia karena memiliki banyak manfaat sehingga manusia selalu berusaha untuk menguasai tanah. Salah satu usaha yang dapat dilakukan manusia adalah dengan jual beli. Dalam proses peralihan terhadap hak milik atas tanah, terlebih dahulu harus dilihat subjek hukum obyek dari Undang-Undang. Transaksi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang sudah biasa dan sering dilakukan oleh masyarakat. Seseorang pemilik tanah mempunyai hak dan kewenangan untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keperluannya. Untuk memenuhi kebutuhan ekonominya pemilik tanah dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli tanah, hibah, atau tukar menukar tanah.

Pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi: (a) Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan di

⁴ Yahman. (2017). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Prenada Media, hal 51.

⁵ Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2015). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2), hal 44.

akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. (b) Asas Terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah). Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.⁶ Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, dimana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya yang dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

Proses peralihan hak milik atas tanah dari penguasa atau pemilik asal kepada pihak lain yang bertindak sebagai pembeli atau penyewa tanah terjadilah hubungan mengikat secara hukum yang di dalamnya mengatur suatu perjanjian. Saat proses peralihan tanah ini, sangat mungkin salah satu pihak tidak memenuhi apa yang

⁶ Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), hal 1214-1215.

menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang. Dalam proses peralihan tanah ini, tindakan ini disebut sebagai wanprestasi.⁷

Kasus wanprestasi jual-beli tanah yang Penulis ambil dalam laporan magang ini, terdapat salah satu pihak yang dapat kita sebut sebagai Tergugat yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan apa yang sudah disepakati dalam perjanjian sebelumnya. Penulis berkesempatan untuk mengikuti segala proses penyelesaian perkara dari Proses Pengumpulan Bukti sampai dengan dikeluarkannya Putusan oleh Pengadilan. Berdasarkan latar belakang yang termuat diatas, Penulis tertarik untuk menulis laporan mengenai prosedur pendampingan bantuan hukum perkara wanprestasi jual-beli tanah dengan judul “Prosedur Pendampingan Perkara Wanprestasi Jual-Beli Tanah pada Kantor Hukum *Boby Sembiring & Partners*” yang akan menjadi pandangan bagi masyarakat awam atas kurangnya pengetahuan tentang bagaimana proses pendampingan dan bantuan hukum dalam perkara wanprestasi mulai dari awal sampai akhir, serta Penulis yang ikut dalam seluruh prosedur pemberian bantuan hukum dalam perkara wanprestasi selama magang di Kantor Hukum *Boby Sembiring and Partners*.

⁷ Hamdani, D. D., & Mahfud, M. A. (2023). Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(6), hal 3059-3060.

1.2 Tujuan dan Manfaat Magang MBKM

1.2.1 Tujuan Magang MBKM

Program magang MBKM bertujuan untuk memberikan mahasiswa kesempatan dalam mengikuti magang dalam sebuah instansi dan mempersiapkan mahasiswa sebelum masuk ke dunia kerja. Mahasiswa dapat mengembangkan kemampuan praktis dan keterampilan dalam dunia praktik hukum, memperluas jaringan, dan mengembangkan kompetensi profesional dalam menghadapi dunia kerja. Program magang MBKM berfungsi untuk menjalankan konversi mata kuliah sebesar 20 Satuan Kredit Semester (SKS) dan mahasiswa dapat mempelajari mata kuliah yang dikonversi melalui perkara yang ditangani oleh instansi atau dapat menanyakan dari staf instansi (melalui *Forum Group Discussion/ FGD*).

1. Mahasiswa akan mendapatkan pengalaman nyata melaksanakan sebagian kewenangan dan tugas lembaga mitra;
2. Mahasiswa akan mendapatkan pengalaman untuk menghadapi permasalahan yang muncul dalam dunia kerja;
3. Mahasiswa dapat melatih keahlian dalam menganalisa dan menyelesaikan permasalahan yang muncul dalam dunia kerja;
4. Mahasiswa dapat mengaplikasikan teori dengan praktik di lapangan. Mencakup apakah teori yang diperoleh telah sesuai dengan penerapan di lapangan dan apakah materi perkuliahan

yang telah diberikan telah sesuai dengan kebutuhan dengan standar professional;

5. Mahasiswa dapat meningkatkan kemampuan serta mengkombinasikan *hard skill* dan *soft skill*;
6. Mahasiswa dapat meningkatkan kemampuan beradaptasi dan menyesuaikan diri dengan lingkungan kerja dan masyarakat;
7. Mahasiswa dapat bertemu dengan berbagai *stakeholder*;
8. Mahasiswa dapat memperluas *networking*.

1.2.2 Manfaat Magang MBKM

Manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan Kegiatan Magang di Kantor “*Boby Sembirng and Partners*” Law Firm adalah sebagai berikut :

1) Manfaat Bagi Mahasiswa :

- a. Memberikan gambaran kepada mahasiswa untuk mengaplikasikan ilmu dan teori yang telah didapatkan sebagai orientasi awal untuk memahami suasana kerja di sebuah instansi;
- b. Sebagai evaluasi diri untuk lebih mengembangkan kemampuan;
- c. Mahasiswa dapat mempersiapkan diri secara mental maupun fisik juga kualitas dalam rangka menghadapi persaingan dunia kerja yang semakin kompetitif;

- d. Memahami tingkat kesulitan dan permasalahan yang dihadapi dalam praktiknya;
- e. Pembekalan terhadap mahasiswa untuk menjadi seorang yang berpotensi kompeten, dan professional agar siap memasuki dunia kerja.

2) Manfaat Bagi Perguruan Tinggi :

- a. Perguruan tinggi akan mendapat tambahan referensi berupa praktik empiris dari teori yang diajarkan dalam perkuliahan;
- b. Saran untuk membina kerjasama yang baik antara lingkungan akademis dengan lingkungan kerja.

3) Manfaat Bagi Instansi Terkait :

- a. Agar terciptanya hubungan kerjasama yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak, yaitu dapat menempatkan mahasiswa yang potensial untuk mendapatkan pengalaman di lembaga pemerintahan yang bersangkutan;
- b. Mengetahui kualitas pendidikan yang ada pada Program Sarjana Fakultas Hukum Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

1.3 Metode Magang

Kegiatan magang Penulis di Instansi terkait dilaksanakan menggunakan metode kombinasi, yang terdiri dari metode magang *observatory*, *focus group discussion*, dan *participatory* secara bergantian disesuaikan dengan

agenda yang terlaksana dan yang dibutuhkan. Yang pertama, Instansi Kantor Hukum “*Boby Sembiring and Partners*” menempatkan mahasiswa magang dengan metode magang secara *observatory*, yakni dengan cara mengamati secara langsung di bagian-bagian tertentu sesuai tugas pokok dan fungsinya. Sebagai contoh selama Penulis magang di Instansi Kantor Hukum “*Boby Sembiring and Partners*”, pihak Instansi akan memberi contoh mengenai bagaimana cara mengerjakan suatu tugas tertentu dan kemudian pihak Instansi juga akan melakukan pengamatan secara langsung berkaitan dengan bagaimana kinerja kami terhadap suatu tugas. Selanjutnya, pihak Instansi juga melakukan metode magang *focus group discussion* terhadap jalannya suatu kasus atau perkara ataupun yang berkaitan dengan mata kuliah konversi. Penulis juga dilibatkan secara *participatory*, seperti contoh menyusun berkas-berkas perkara dan berkas administratif lainnya.

1.4 Gambaran Instansi Magang MBKM

1.4.1 Sejarah Instansi “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

Sejarah berdirinya kantor “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm yang berawal dari perjalanan karier Pak Bobby Septiawan Sembiring, S.H. selaku *Managing Partners* di kantor “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm yang dimulai pada akhir tahun 2022. Saat itu, beliau sudah menangani beberapa perkara di awal kariernya sebagai *Lawyer* di kantor *Benny Joesoef & Associate* yang berlokasi di Jakarta Selatan. Selama lima tahun bekerja di sana, Pak Bobby telah belajar banyak mengenai praktik hukum sehingga

akhirnya memutuskan untuk melanjutkan pendidikan sebagai Kurator di tahun 2022. Seiring berjalannya waktu, beliau merasa sudah tidak dapat berkontribusi maksimal di kantor *Benny Joesoef & Associate* sehingga memutuskan untuk menempuh jalannya sendiri sejak akhir 2022 hingga 2023, meski saat itu belum memiliki kantor tetap. Setelah lulus sebagai Kurator, Pak Bobby dipercaya menjadi Kurator di Kalimantan, namun hal ini membuat beberapa pekerjaan di Jakarta tidak dapat tertangani dengan optimal. Untuk mengatasi hal tersebut, Pak Bobby mencari *partner* dan bertemulah beliau dengan Pak Ernes Seprin Hasibuan, S.H. yang kemudian membantu mengelola pekerjaan di Jakarta. Selama masa itu, mereka kerap bertemu klien, mengerjakan surat-menyurat, dan menyusun *draft* di kedai kopi, namun metode tersebut dirasa kurang efektif dan efisien.

Berdasarkan pertimbangan yang matang, akhirnya pada bulan Juli 2024, Pak Bobby memutuskan untuk membuka kantor resmi yang berdomisili di Gedung Sandjungan Trading Coy Lt.3, Jl. Dewi Sartika No. 295, Kramat Jati, Jakarta Timur yang kini telah berjalan selama satu tahun. Dalam upaya mengembangkan kantor ini, Pak Bobby merekrut Pak Moch. Dimas Prasetyo, S.H., M.H. untuk membantu operasional dan pengembangan kantor, serta menggandeng Pak Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA. sebagai mitra *partner* guna menyempurnakan perkembangan yang ada. Seiring pertumbuhan kantor, Pak Bobby juga mengajak beberapa partner lain seperti Pak Alfatih Muharen Putra Adi, S.H., Pak Trayanus Sinuhaji, S.H., dan Pak Deo Imanuel Manihuruk, S.H. sebagai *partner*

lawyer, serta Bu Indah Herdinawati, S.S sebagai sekretaris, demi memperkuat struktur dan profesionalitas kantor hukum ini.

1.4.2 Logo dan Makna Instansi “Boby Sembiring and Partners” Law Firm



Gambar 1 : Logo Kantor “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

Sumber : (asset pribadi Kantor “Boby Sembiring and Partners” Law Firm)

Penjelasan logo dan makna dari logo tersebut adalah sebagai berikut :

1. Lambang “ B S”

“B S” merupakan dua inisial dari Bobby Sembiring yang berperan sebagai Managing Partners/ Pengacara dan selaku pemimpin kantor “*Boby Sembiring & Partners” Law Firm*.

2. Lambang Dewi Keadilan

Dewi Themis, yang merupakan lambang keadilan dalam mitologi Yunani yang melambangkan prinsip-prinsip dasar hukum dan keadilan, seperti kebijaksanaan, kejujuran, dan ketidakberpihakan. Gambar Dewi Themis sering digunakan sebagai simbol hukum dan ketertiban. Dewi Themis juga diasosiasikan dengan konsep-konsep penting dalam dunia hukum, seperti neraca yang melambangkan

keseimbangan dan keadilan, serta pedang yang melambangkan penegakan hukum.

1.4.3 Visi dan Misi Instansi “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

1. Visi Instansi “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm

Visi Instansi “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm adalah untuk menjadi Firma Hukum yang tidak hanya profesional dalam penanganan perkara, tetapi juga menjadi tempat belajar, berkembang, dan memberi manfaat bagi banyak orang.

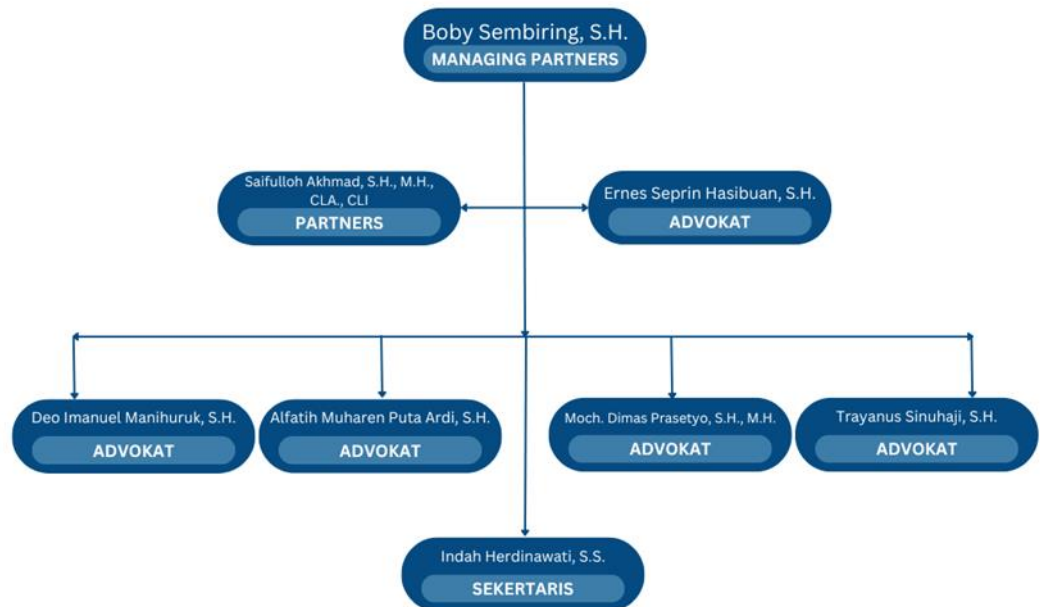
2. Misi Instansi “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm

- a. Mengembangkan “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm untuk terus tumbuh dan memberikan dampak positif yang lebih luas bagi masyarakat;
- b. Memberikan pelayanan yang terbaik untuk kepentingan hukum setiap klien yang ditangani;
- c. Menangani berbagai macam perkara hukum secara profesional dan komprehensif, di bidang Kepailitan, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Pidana, dan Perdata;
- d. Melakukan ekspansi layanan hukum ke bidang-bidang strategis lainnya seperti Mineral dan Batu Bara, Perpajakan, serta Pasar Modal;

- e. Menciptakan lingkungan kerja yang kondusif sebagai tempat belajar dan berbagi ilmu bagi para profesional hukum maupun generasi penerus di bidang hukum.

1.4.4 Struktur Organisasi Instansi “Boby Sembiring and Partners”

Law Firm



Bagan 1 : Bagan Struktur Organisasi Kantor “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

(Sumber : wawancara pribadi dengan Bapak Bobby Septiawan Sembiring, S.H. selaku Managing Partners, 24 Juni 2025)

1.4.5 Tugas Struktur Instansi “Boby Sembiring and Partners” Law

Firm

1. Managing Partners

- a. Menerima dan mendengar permasalahan klien, lalu menentukan kisaran biaya yang dikenakan kepada klien;
- b. Menentukan rapat, diskusi dan menugaskan staff Advokat dalam penanganan perkara;
- c. Menandatangani dan mengoreksi dokumen hukum, menentukan tindakan hukum yang dapat diberikan terkait perkara bersama dengan *Partners* lainnya;
- d. Mengikuti persidangan, negoisasi dan mediasi dengan klien dan pihak lawan.

2. *Partners*

- a. Menerima dan mendengar permasalahan klien bersama dengan *Managing Partners*;
- b. Mengikuti rapat, diskusi, negoisasi, mediasi, dan persidangan terkait perkara bersama dengan *Managing Partners*.

3. Advokat

- a. Mendampingi *Managing Partners* dan *Partners* dalam pertemuan dengan klien, melaksanakan persidangan, mengikuti rapat dan diskusi terkait penanganan perkara;
- b. Mengurus administrasi pada pengadilan, pendaftaran perkara pada *e-court*.

4. Sekretaris

- a. Mengurus manajemen keuangan dan kebutuhan kantor;

- b. Melakukan pengarsipan berkas-berkas dokumen hukum di dalam kantor.

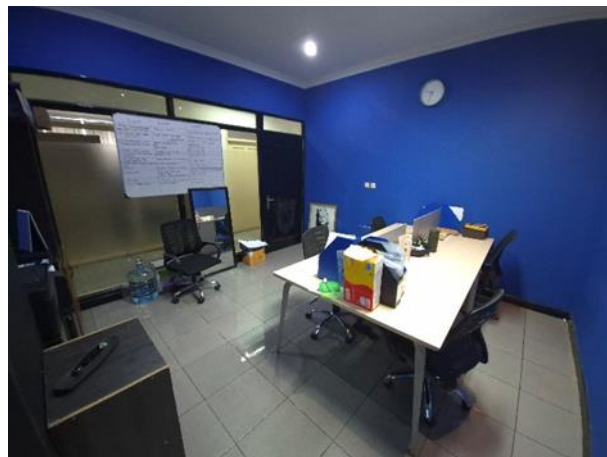
1.4.6 Gambaran Instansi “Boby Sembirng and Partners” Law Firm



Gambar 2 : Ruang Kantor Pak Bobby Septiawan Sembiring, S.H.

(Sumber : dokumentasi pribadi diambil pada hari Senin, 23 Juni 2025)

Gambar di atas adalah ruang kantor pribadi untuk Pak Bobby Septiawan Sembiring S.H.



Gambar 3: Ruang para staff Advokat “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

(Sumber : dokumentasi pribadi diambil pada hari Senin, 23 Juni 2025)

Gambar di atas adalah ruang untuk para staff Advokat “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm bekerja dan tempat penyimpanan berkas-berkas dokumen hukum.



Gambar 4 : Ruang Sekretaris dan ruang tunggu untuk klien

(Sumber : dokumentasi pribadi diambil pada hari Senin, 23 Juni 2025)

Gambar di atas adalah ruang untuk Sekretaris bekerja dan sebagai ruang tunggu klien.



Gambar 5 : Ruang rapat “Boby Sembiring and Partners” Law Firm

(Sumber : dokumentasi pribadi diambil pada hari Senin, 23 Juni 2025)

Gambar di atas adalah ruang rapat/ meeting “*Boby Sembiring and Partners*” Law Firm.