WANPRESTASI DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK PASCA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 97/PDT.G/2020/PN PLK)

Audy Arcely¹, Pradana Aji Rayhan R², Rio Japutra³, Paul Salim⁴, Jud Pattiwael⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Pelita Harapan

¹01051210016@student.uph.edu, ²01051180150@student.uph.edu,

³01051210040@student.uph.edu, ⁴01051210009@student.uph.edu,

⁵01051210150@student.uph.edu

***ABSTRACT;** Breach of contract in the process of changing the name of the certificate of ownership after the sale and purchase of property is a crucial issue in civil law. This research aims to identify the factors that cause breach of contract, such as negligence of the seller, buyer, or notary in fulfilling legal obligations. The research method used is normative legal analysis with case studies on several court decisions. The results of the research indicate that breach of contract often occurs due to non-compliance with agreements or laws and regulations, which has an impact on losses for the injured party. In addition, it was also found that the lack of awareness of legal responsibility and lack of information about the process of changing the name of the certificate of ownership contributed to this phenomenon. Therefore, strict law enforcement and better socialization of regulations are expected to minimize this incident.*

***Keywords:** Agreement, Sale And Purchase, Default.*

ABSTRAK; Wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik setelah jual beli properti merupakan isu krusial dalam hukum perdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, seperti kelalaian penjual, pembeli, atau notaris dalam memenuhi kewajiban hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis yuridis normatif dengan studi kasus pada beberapa putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi sering terjadi akibat ketidakpatuhan terhadap perjanjian atau peraturan perundang-undangan, yang berdampak pada kerugian bagi pihak yang dirugikan. Selain itu, juga ditemukan bahwa kurangnya kesadaran akan tanggung jawab hukum serta kekurangan informasi tentang proses balik nama sertifikat hak milik turut berkontribusi pada fenomena ini. Oleh karena itu, penegakan hukum yang tegas dan sosialisasi peraturan yang lebih baik diharapkan dapat meminimalisir kejadian ini.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual-Beli, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu bentuk transaksi yang sering terjadi di masyarakat, di mana hak milik atas suatu objek tanah dan bangunan dialihkan dari penjual kepada pembeli. Proses ini tidak hanya melibatkan pertukaran nilai tetapi juga prosedur hukum yang harus dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Salah satu prosedur penting yang harus dilalui dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah proses balik nama sertifikat hak milik, di mana sertifikat yang sebelumnya merupakan atas nama penjual harus dialihkan menjadi atas nama pembeli. Balik nama sertifikat hak milik ini menjadi sangat penting karena sertifikat hak milik adalah bukti otentik kepemilikan yang sah menurut hukum, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, dalam praktiknya, proses balik nama sertifikat hak milik tidak selalu berjalan lancar. Terdapat berbagai faktor yang dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban hukum, baik oleh penjual maupun pembeli. Wanprestasi dalam konteks ini dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, misalnya penjual tidak segera mengurus proses balik nama atau pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayarannya tepat waktu. Ketidakpatuhan ini dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, termasuk perselisihan yang harus diselesaikan melalui gugatan perdata di pengadilan.

Fenomena wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik menjadi menarik untuk dikaji karena berpotensi merugikan pihak yang beritikad baik dan mengancam kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak yang wanprestasi, dengan tujuan untuk mendapatkan ganti rugi atau meminta pengadilan untuk memaksa pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya. Di sisi lain, pengajuan gugatan wanprestasi ini juga menimbulkan implikasi terhadap proses peradilan, terutama dalam hal pembuktian dan pemenuhan syarat-syarat formil dan materiil yang dibutuhkan untuk memenangkan perkara.

Jual beli tanah adalah salah satu transaksi penting dalam kehidupan masyarakat. Proses jual beli tanah pada umumnya disertai dengan peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan melalui proses balik nama

sertifikat hak milik¹. Proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah merupakan tahap krusial dalam menjamin kepemilikan dan kepastian hukum bagi pembeli. Namun, dalam praktiknya sering kali terjadi permasalahan dan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli.² Wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Dalam konteks balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli, wanprestasi dapat terjadi ketika penjual tidak menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk proses balik nama atau pembeli tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan.

Dengan memahami wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah, diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman yang komprehensif bagi masyarakat, khususnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, makalah ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan hukum perjanjian. Sehingga, dapat menjadi referensi bagi akademisi, praktisi hukum, serta pemangku kepentingan terkait. Secara keseluruhan, makalah ini bertujuan untuk menganalisis dan memberikan pemahaman yang mendalam mengenai wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah, serta menawarkan solusi dan upaya hukum yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Kegiatan jual-beli tanah adalah salah satu transaksi yang sangat sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam proses jual beli tanah, terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan melalui proses balik nama sertifikat hak milik.

Proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah menjadi tahap yang sangat krusial dalam menjamin kepemilikan dan kepastian hukum bagi pembeli. Namun, dalam praktiknya sering kali terjadi permasalahan dan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, yang mana dapat dilakukan oleh penjual maupun pembeli. Wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli, wanprestasi dapat terjadi ketika penjual tidak menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk proses balik

¹ Setiyawan, D., Rahmad, N., Kurniawan, S. D., Hartono, H., & Waris, W. (2024). Penyuluhan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah dalam Mewujudkan Desa Sadar Hukum (di Desa Suroturunan Kecamatan Alian Kabupaten Kebumen). *Bagelen Community Service*, 2(1), 17-21.

² Wanapertiwi, A. P. (2023). Kepastian hukum terhadap sertifikat tanah berbasis elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

nama atau pembeli tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Masalah wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat. Pembeli dapat kehilangan haknya atas tanah yang telah dibelinya, sedangkan penjual dapat kehilangan haknya atas tanah yang telah dijualnya. Selain itu, wanprestasi juga dapat menimbulkan permasalahan lain, seperti sengketa kepemilikan tanah, ketidakpastian hukum, dan bahkan dapat berujung pada sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang komprehensif mengenai wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Makalah ini akan membahas secara mendalam mengenai wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah. Pembahasan akan mencakup definisi wanprestasi, unsur-unsur wanprestasi, Akibat Hukum Wanprestasi serta menganalisa dampak dan upaya hukum yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Dengan memahami wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah, diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman yang komprehensif bagi masyarakat, khususnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, makalah ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan hukum perjanjian. Sehingga, dapat menjadi referensi bagi akademisi, praktisi hukum, serta pemangku kepentingan terkait.

Secara keseluruhan, makalah ini bertujuan untuk menganalisis dan memberikan pemahaman yang mendalam mengenai wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat hak milik pasca jual beli tanah, serta menawarkan solusi dan upaya hukum yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam tulisan ini adalah metode hukum normatif yang mengkaji data dari sumber hukum primer yaitu ketentuan-ketentuan hukum beserta aturan turunannya, dan sumber hukum sekunder berupa data-data yang menjelaskan landasan hukum primer yaitu metode penelitian atau studi kepustakaan. Sumber hukum atau sumber hukum Pendapat seperti buku-buku sastra, penilaian, jurnal akademis, artikel dan tulisan para ahli hukum. Berdasarkan data yang diperoleh, penulis menggunakan pendekatan analisis data untuk memperoleh jawaban atas rumusan masalah yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wanprestasi sering terjadi akibat ketidakpatuhan terhadap perjanjian dan kelalaian pihak penjual, pembeli, atau notaris dalam menjalankan kewajiban hukum mereka. Kurangnya pemahaman tentang peraturan yang berlaku juga berkontribusi pada masalah ini, yang berujung pada kerugian bagi pihak yang dirugikan. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan penegakan hukum yang lebih tegas dan peningkatan sosialisasi mengenai peraturan, agar kejadian wanprestasi dapat diminimalisir dan kepastian hukum dalam transaksi properti dapat ditingkatkan.

Diskusi

Wanprestasi dalam Kitab Hukum Acara Perdata Indonesia

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian (debitur) tidak memenuhi atau melalaikan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Kata wanprestasi yakni “Wanprestatie” dalam bahasa Belanda yang artinya wanprestasi buruk. Istilah tersebut digunakan untuk suatu perbuatan di dalam suatu perjanjian, di mana salah satu pihak dalam perjanjiannya tidak dapat memenuhi prestasinya atau tidak melaksanakan perjanjian yang dibuatnya dengan semestinya.

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi memiliki arti:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan nya, tetap melalaikan nya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah di lampaukannya.”.

Wanprestasi pada dasarnya berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang memiliki arti tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah disetujui oleh para pihak dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Sederhananya, wanprestasi adalah tindakan ingkar janji atau cidera janji dalam sebuah perjanjian.

Menurut Saliman, “wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang

dibuat antara kreditur dan debitur. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.”³

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa “wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi””.⁴

Menurut Mariam Darus Badrulzaman mengatakan bahwa “apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.”⁵

Disamping itu, menurut pendapat Ahmadi Miru, wanprestasi dapat berupa perbuatan, yang mana diantaranya:

1. sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. terlambat memenuhi prestasi
4. melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁶

Menurut Subekti ,terdapat 4 bentuk perbuatan yang dikatakan ingkar janji atau wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya.

³ Subekti, R. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT.Arga Printing; Jakarta.

⁴ Prodjodikoro, W. (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjia*. Sumur Pustaka, Bandung.

⁵ R. Subekti, op.cit, hlm. 59.

⁶ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

Unsur-Unsur Wanprestasi dalam hal balik nama sertifikat pasca jual beli (studi kasus No. 97/PDT.G/2020/PN PLK)

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, agar suatu tindakan dapat dikatakan sebagai wanprestasi, maka harus memenuhi beberapa unsur berikut:⁷

1. Adanya Perjanjian yang Sah: Harus ada perjanjian yang sah secara hukum antara kedua belah pihak.
2. Adanya Kewajiban yang Belum Dipenuhi atau terdapat Cidera Janji: Debitur memiliki kewajiban tertentu yang seharusnya dilakukan berdasarkan perjanjian, namun kewajiban tersebut tidak dilaksanakan.
3. Tidak Adanya Alasan yang Dapat Dibenarkan: Tidak ada alasan yang dapat dibenarkan secara hukum yang menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Dalam hukum perjanjian apabila debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, maka debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi jika debitur lupa atau lalai, melanggar perjanjian yang telah disepakati para pihak, serta melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan sesuai dengan perjanjian. Akan tetapi terkadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang telah lalai atau lupa, karena dalam suatu perjanjian seringkali ditemukan isi perjanjian yang tidak menyebutkan waktu untuk mewajibkan para pihak / salah satu pihak melakukan prestasi yang dijanjikan.⁸

Bahwa Hakim dalam putusan No. 97/PDT.G/2020/PN PLK telah menyatakan bahwa Tergugat dalam hal ini telah melakukan wanprestasi. Pada bagian ini, penulis akan menjelaskan satu persatu unsur wanprestasi yang telah dilakukan tergugat dalam kasus ini. Berikut adalah analisis unsur-unsur wanprestasi dalam putusan 97/PDT.G/2020/PN PLK:

1. Ada perjanjian

Perjanjian merupakan peristiwa di mana salah satu pihak (subjek hukum) berjanji kepada pihak lainnya atau yang mana kedua belah dimaksud saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 [KUHPerdata](#).⁹ lalu berdasarkan Pasal 1233

⁷ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi : *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*

⁸ R. Subekti, op.cit, hlm. 45.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

KUHPer dikatakan “*Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*”.¹⁰ Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah perjanjian menghasilkan suatu perikatan. Selain daripada itu,, suatu perikatan dapat muncul melalui suatu perjanjian atau juga karena ketentuan-ketentuan yang adda dalam undang-undang. Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dapat melibatkan lebih dari satu orang untuk melakukan suatu kesepakatan atau persetujuan demi mencapai sebuah prestasi.

Dalam kasus ini, terdapat kesepakatan antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat yang dilakukan secara lisan. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”. Dalam KUH Perdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk dari sebuah perjanjian, yang mana berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian. Bebas yang disebutkan memiliki arti para pihak diperbolehkan melakukan perjanjian baik secara lisan maupun secara tulisan. Setiap perjanjian yang dilakukan secara lisan maupun secara tulisan berlaku secara sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pihak Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan secara lisan dilihat dari sebidang tanah tersebut dijual seharga Rp75.000.000 dan dari pihak Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama tanah tersebut kepada pihak Penggugat.

2. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian

Perjanjian adalah suatu kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Adanya perikatan dalam perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yakni:¹¹

1. Sepakat yang mengikat diri

Kesepakatan berarti telah adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Sebagaimana yang dipertegas dalam Pasal 1321 KUH Perdata,

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1233.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

bahwa tidak ada suatu persetujuan pun yang mempunyai kekuatan dalam hal diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.¹²

2. Adanya kecakapan untuk membuat perikatan

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.¹³

3. Suatu hal tertentu

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.¹⁴

4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.¹⁵

Berdasarkan penjelasan diatas, perjanjian merupakan kesepakatan oleh para pihak guna menentukan isi perjanjian dan merupakan hak bagi para pihak untuk menentukan isi dari perjanjian tersebut, dan isi perjanjian tersebut tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan adanya isi-isi perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai undang-undang atau hukum bagi para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat menepati janji yang sebagaimana telah disepakati bersama, maka yang bersangkutan dapat dikatakan lalai dalam prestasi atau telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji.

Dalam kasus tersebut, terlihat bahwa perbuatan Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak menepati janjinya atau melalaikan kewajibannya guna membantu Penggugat guna membalik namakan atau bukti kepemilikan atas tanah tersebut yang terletak di Jalan Darmosugondo Komplek Palangka Sari No. 75, Kelurahan Pahandut,

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1321.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1330.

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234.

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337.

Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No.169 tanggal 23 Januari 1975, Gambar Tanah No.55/1974 tanggal 27 April 1974, yang semula atas nama IDEHAM SABERAN menjadi atas nama Hj.RUSMIATI (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.

5. Telah dinyatakan lalai, namun tidak melaksanakan isi perjanjian

Hal ini diartikan sebagai suatu tindakan yang dilakukan secara salah, namun tetap tidak mau melaksanakan hal yang sepatutnya dijanjikan diawal. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara terhadap penjual yang tidak memenuhi prestasinya menjelaskan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu apabila perkataan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹⁶ Wanprestasi pada dasarnya tidak dapat memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Ada dua kemungkinan atau alasan tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur, yaitu :¹⁷

- Karena Kesalahan Debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian
- Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah

Dalam kasus ini, gugatan Penggugat dimana para Tergugat telah dapat dikatakan melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, oleh karena hingga gugatan diajukan para Tergugat belum juga melakukan kewajibannya terhadap hak Penggugat untuk dibantu melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah aquo yang dibeli dari para Tergugat, maka patut kiranya para Tergugat dinyatakan telah wanprestasi atau ingkar janji.

Dengan terpenuhinya ketiga unsur diatas yang dimana menyatakan Pihak Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi. Karena tidak dipenuhinya janji serta kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat guna membalik namakan atau memecah bukti kepemilikan atas objek tanah tersebut yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.169 tanggal 23 Januari 1975, Gambar Tanah No.55/1974 tanggal 27 April 1974, yang semula atas nama Ideham Saberan

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

¹⁷ Perwitasari, I. (n.d.). PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBAYARAN HUTANG PIUTANG DENGAN BILYET GIRO DI PENGADILAN NEGERI SURAKARTA. *Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta*.

(Tergugat) menjadi atas nama HJ.Rusmiati (Penggugat), sehingga jelas apabila baik tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau biasa disebut wanprestasi.¹⁸

Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Penggugat

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.¹⁹

Penjual dikatakan keliru berprestasi apabila penjual tersebut melakukan apa yang diperjanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan atau dengan kata lain walaupun prestasi tersebut dilaksanakan namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Berkaca pada Pasal 1248 KUHPer, tidak terpenuhi prestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli tersebut, maka penjual sudah sepatutnya bertanggungjawab dengan menerima sanksi atau hukuman.²⁰ Adapun akibat hukum dari penjual atau debitur yang telah melakukan wanprestasi yakni hukuman atau sanksi berupa:

1. Melakukan ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur
2. Dibatalkannya perjanjian antara para pihak
3. Peralihan resiko, yaitu benda yang telah disepakati menjadi obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban tanggung jawab dari debitur
4. Membayar biaya perkara, jika pemasalahan antara para pihak sampai diperkarakan di depan hakim maka debitur wajib membayar biaya perkara jika dapat dibuktikan bersalah.

Selain sanksi-sanksi yang debitur tanggung sebagaimana yang telah disebutkan, terdapat juga beberapa langkah yang dapat dipilih oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang melakukan wanprestasi. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPerdato yakni antara lain:²¹

- a. Memaksa debitur melaksanakan perjanjian (jika masih dapat dilakukan)

¹⁸ Putusan Pengadilan Negeri No 97/PDT.G/2020/PN PLK

¹⁹ Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 56.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1248.

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

- b. Memenuhi perjanjian yang telah disepakati dan disertai dengan pembayaran ganti rugi
- c. Mengganti rugi kepada pihak kreditur
- d. Membatalkan perjanjian yang telah disepakati
- e. Membatalkan perjanjian yang telah disepakati dan disertai dengan ganti rugi kepada kreditur.

Sehingga, adapun upaya perlindungan hukum yang dapat ditempuh pembeli terhadap penjual yang wanprestasi, tertera pada Pasal 1267 KUHPer. Pada Pasalnya, antara lain pembeli dapat meminta pertanggungjawaban kepada penjual antara lain dengan meminta penjual untuk memenuhi prestasi atau melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian tersebut disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian, dan membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.²²

Analisis Putusan Pengadilan terhadap Putusan No 97/PDT.G/2020/PN PLK

Putusan yang diminta oleh Penggugat dalam kasus tersebut memiliki dasar hukum dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa terhadap penjual yang melakukan wanprestasi, maka pembeli dapat meminta pertanggungjawaban kepada penjual antara lain dengan meminta penjual untuk memenuhi atau melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian tersebut disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian, dan membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Selain itu, Putusan tersebut juga didasarkan pada fakta bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian Jual beli sebidang tanah yang dimana Tergugat berjanji kepada Penggugat bahwa ia akan membantu mengurus Perpindahan Balik nama tanah tersebut, akan tetapi hingga sekarang belum dilakukannya kewajiban tersebut, Sehingga Pengadilan Negeri harus Menghukum kepada Para Tergugat untuk biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp. 1.296.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah). Serta Penggugat berhak untuk membalik namakan atau memecah sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.169 tanggal 23 Januari 1975, Gambar Tanah No.55/1974 tanggal 27 April 1974, yang semula atas nama IDEHAM

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

SABERAN menjadi atas nama Hj.RUSMIATI (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.

Kasus di atas merupakan contoh yang sangat baik tentang terjadinya tindakan wanprestasi. Seperti yang sudah dijelaskan, wanprestasi sendiri memiliki definisi sebagai suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian (debitur) tidak memenuhi atau melalaikan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Kasus di atas menjelaskan mengenai bagaimana telah ada kesepakatan mengenai jual beli sebidang tanah. Adanya kesepakatan tersebut, tentunya diharapkan agar terciptanya keselarasan antara kedua belah pihak dalam hal transaksi, membalik namakan, dan hal-hal lain yang ada di dalam perjanjian. Tetapi dalam praktik secara langsung, masih banyak terjadi kasus wanprestasi, yang bisa dilakukan oleh debitur maupun kreditur. Dalam kasus ini, membahas secara khusus bagaimana Idehan Saberan yang merupakan debitur, digugat karena telah lalai dalam melaksanakan perjanjian hukum untuk membalik namakan dari atas namanya, menjadi atas nama krediturnya yaitu Hj. RUSMIATI. Sehingga atas kelalaian IDEHAN SABERAN hingga 5 tahun lebih dalam melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, ia dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, wanprestasi merupakan kondisi di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian, yakni debitur, tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Konsep wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan (kreditur) untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Agar suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, beberapa unsur harus dipenuhi, seperti adanya perjanjian yang sah, kewajiban yang belum dipenuhi, dan tidak adanya alasan yang dapat dibenarkan secara hukum.

Dalam praktiknya, kasus wanprestasi dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi, atau melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Studi kasus Putusan Pengadilan Palangka Raya No. 97/PDT.G/2020/PN PLK menggambarkan penerapan wanprestasi dalam konteks jual beli tanah. Dalam kasus ini, debitur (Idehan Saberan) gagal memenuhi janjinya untuk membantu penggugat (HJ Rusmiati) dalam proses balik nama sertifikat tanah, yang

mengakibatkan ia dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan diharuskan memenuhi kewajibannya, termasuk membayar biaya perkara yang timbul.

Kesimpulannya dari kelompok kami, wanprestasi adalah bentuk pelanggaran perjanjian yang memiliki implikasi hukum serius bagi pihak yang melakukannya. Hukum perdata Indonesia menyediakan mekanisme untuk melindungi pihak yang dirugikan, baik melalui tuntutan pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, maupun tuntutan ganti rugi. Kasus-kasus seperti yang diuraikan di atas menegaskan pentingnya memahami dan mematuhi isi perjanjian agar hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dalam suatu perikatan dapat terjaga dengan baik.

Pengakuan/Acknowledgements

Kami sekelompok Veteran selaku penulis jurnal ini mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada dosen kami Dr. Yuni Priskila Ginting SH., M.H. di sehingga kami dapat menambah pengetahuan dan wawasan terkait materi Perkara Perdata yaitu, Wanprestasi dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Pasca Jual Beli. Bukan hanya menyelesaikannya dalam bentuk tulisan saja (jurnal), secara langsung materi yang tertuang di dalam jurnal ini pun dapat kami sosialisasikan. Oleh maka dari itulah, sekali lagi, kami ucapkan terima kasih karena atas dukungan-dukungan tersebut kegiatan pengabdian masyarakat ini dapat berjalan dengan lancar dan sukses

DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata Putusan Pengadilan Negeri No 97/PDT.G/2020/PN
PLK
- Wanapertiwi, A. P. (2023). Kepastian hukum terhadap sertifikat tanah berbasis elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Kholid, M. I. (2024). *PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH KARENA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).¹
- Setiyawan, D., Rahmad, N., Kurniawan, S. D., Hartono, H., & Waris, W. (2024). Penyuluhan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah dalam Mewujudkan Desa Sadar Hukum (di Desa

Suroturunan Kecamatan Alian Kabupaten Kebumen). *Bagelen Community Service*, 2(1), 17-21.

Wardani, I. A., & Anggriani, R. (2023). Faktor Terjadinya Sengketa Tukar Menukar Tanah di Desa Teloyo Kabupaten Klaten. *Media of Law and Sharia*, 4(3), 253-270.

Maharap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua ed., Alumni, Bandung, 1986.

Meliala, Qirom Syamsudin. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty, Yogyakarta, 2010.

Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur Pustaka, Bandung, 2012.

Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT.Arga Printing; Jakarta, 2007.