

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 9/Pdt.G/2023/PN Sdw)

Dinda Apriliani¹

¹Universitas Al Azhar Indonesia

dindaafri02@gmail.com

***ABSTRACT;** The discussion in this study focuses on the form of default on the sale and purchase of land carried out by the seller against the buyer, many cases of default on the sale and purchase result in losses that must be borne by one of the parties who in this case feel disadvantaged by the occurrence of the act, in this study will discuss how legal protection must be carried out against victims of default on the sale and purchase of land, in which case there has been an agreement made verbally attended by several witnesses in the evaporation of the sale and purchase agreement. In this case to explore the law and analysis, the author uses a normative method where the data is obtained through a literature study and analysis of legislation relevant to the case being raised in this discussion. The results of the study found that in the decision of the West Kutai District Court, there was a default in the sale and purchase of land, in which case the seller suddenly canceled the sale and purchase transaction that had been running. Unilateral cancellation, when viewed from a legal perspective, cannot be done, this is in accordance with Article 1338 paragraphs 1 and 2 of the Civil Code, cancellation which in this case is carried out because only one party wants it cannot occur or be withdrawn unless there has been an agreement between the parties who made the previous agreement.*

***Keywords:** Default, Sale and Purchase, Land.*

ABSTRAK; Pembahasan dalam penelitian ini terfokus pada bentuk wanprestasi atas jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli, banyaknya kasus mengenai wanprestasi terhadap jual beli mengakibatkan kerugian yang harus ditanggung oleh salah satu pihak yang dalam hal ini merasa dirugikan atas terjadinya perbuatan tersebut, dalam penelitian ini akan membahas mengenai bagaimana perlindungan hukum yang harus dilakukan terhadap korban wanprestasi jual beli tanah, yang mana dalam hal ini telah terjadi perjanjian yang dilakukan secara lisan dengan dihadiri beberapa orang saksi dalam pengucapan perjanjian jual beli tersebut. Dalam hal ini untuk menggali hukum dan analisis, penulis menggunakan metode normative yang mana nantinya data yang didapat melalui studi Pustaka dan analisis mengenai perundang-undangan yang relevan dengan kasus yang Tengah diangkat dalam pembahasan ini. Hasil dari pada penelitian didapati bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat, terjadi wanprestasi jual beli tanah yang mana dalam hal ini penjual secara tiba-tiba

membatalkan transaksi jual beli yang telah berjalan, Pembatalan sepihak jika dilihat dalam kaca mata hukum tidak dapat dilakukan, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUHPerdara pembatalan yang dalam hal ini dilakukan karena salah satu pihak saja yang menginginkan maka tidak dapat terjadi atau ditarik Kembali kecuali telah terjadi kesepakatan antar pihak yang melakukan kesepakatan sebelumnya.

Kata Kunci: Wanprestasi, Jual Beli, Tanah.

PENDAHULUAN

Bagi seluruh Masyarakat, tanah merupakan elemen yang sangat penting dalam lingkup hidup manusia, Sebagian Masyarakat Indonesia sangat bergantung pada bidang pertanian terutama Masyarakat yang mencari nafkah dalam lingkup pertanian, tanah juga menjadi hal yang sangat penting bagi tempat untuk membangun hunian bagi Masyarakat, kebutuhan yang semakin meningkat inilah yang menjadikan tanah menjadi sangat mahal dan menimbulkan beberapa sengketa terhadap beberapa orang yang memperjuangkan haknya dalam lingkup pertanian. Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, individu bertempat tinggal diatas tanah dan mencari nafkah guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari diatas tanah, serta kegiatan apapun guna menunjang kehidupan Masyarakat. (Suwarno, 2011)

Tanah dalam hal ini diatur dalam UUD 1954 pasal 33 yang menjelaskan bahwa bumi, air dan beberapa kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam hal ini dikuasi oleh negara dan diperuntukan bagi kepentingan masyarakat dan kemakmuran bagi setiap lapisan Masyarakat, dengan adanya aturan tersebut menjelaskan bahwa tanah ,merupakan unsur yang sangat penting bagi kelangsungan hidup Masyarakat dan kemakmuran Masyarakat, adanya undang-undang tersebut menjadi sebuah dasar dalam pembentukan aturan baru mengenai pertanian, yakni Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya UUPA), UUPA dalam hal ini menjadi dasar bagi Masyarakat dalam mengatur kepemilikan tanah sengketa yang timbul didalamnya serta perlindungan hukum bagi Masyarakat jika terjadi pelanggaran hukum terhadap pertanian. (Windari, 2017).

Dalam hal mendapatkan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, jual beli dalam hal ini merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana pihak penjual memiliki keharusan melepaskan barang atau objek yang diperjual belikan sedangkan pihak pembeli memiliki kewajiban menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati dan tertuang dalam akta jual beli sebelumnya, Ketika dua kewajiban tersebut telah dilakukan maka jual beli

tersebut dapat dikatakan sah. Hal ini juga sesuai dengan pasal 1457 KUHPer yang menjelaskan bawah jual beli dalam hal ini pihak penjual dan pembeli sepakat mengikatkan diri mereka dalam sebuah perjanjian yang mana pihak penjual harus menyerahkan suatu kebendaan sedangkan pembeli membayar harga yang sebelumnya telah disepakati.

Bentuk dari perjanjian memiliki dua jenis yakni dapat dilakukan secara langsung atau lisan serta perjanjian dengan menggunakan akta jual beli, dalam hal ini perjanjian dengan dibuatnya akta jual beli akan menjadi lebih minim resiko didalamnya karena jika terjadi wanprestasi maka terdapat bukti otentik yang menjadi barang bukti, terdapat syarat mengenai perjanjian yang harus dilaksanakan antara lain:

- a. Terdapat kesepakatan antara kedua pihak
- b. Pihak yang bersepakat telah cakap hukum
- c. Adanya objek yang diperjanjikan
- d. Terdapat klausul halal (Sutedi, 2008)

Beberapa syarat yang tertera diatas menjelaskan bawah terdapat syarat objektif dan subjektif yang dalam hal ini haruslah dipenuhi dalam melakukan suatu perjanjian, syarat subjektif merupakan para pihak yang dalam hal ini sepakat mengikat dirinya dalam perjanjian, sedangkan objektif merupakan objek atau kebendaan yang menjadi objek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak, jika kedua belah pihak telah memenuhi kewajibannya maka perjanjian tersebut telah dikatakan sah, namun jika salah satu pihak melakukan ingkar janji atau tidak melaksanakan kewajibannya maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi, maksud dari wanprestasi dalam hal ini adalah salah satu pihak melakukan ingkar janji atau tidak memenuhi prestasi yang seharusnya menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

Pihak yang dalam hal ini menjadi korban atau mengalami kerugian atas terjadinya wanprestasi maka dapat melakukan gugatan kepengadilan dengan memohonkan pidana, denda atau bunga terhadap kerugian yang ditimbulkannya, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPer:

Pasal 1243 biaya mengenai penggantian kerugian dapat dilakukan apabila debitur atau kreditur melakukan kelalaian sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban atau terlambat melakukan kewajiban atau sama sekali tidak melakukan kewajiban.

Pasal 1244 “debitu dalam hal ini harus mengganti biaya atau membayar kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannya dalam melaksanakan kewajiban perjanjian jual beli meskipun dalam hal ini debitur tidak memiliki niat buruk didalamnya.”

Dalam ketentuan KUHPerdata, pihak yang bersepakatan memiliki hak dan kewajiban yang harus ditaati Bersama serta mempunyai kewajiban timbal balik yang disebut dengan *obligatoir*. Dengan adanya hak dan kewajiban tersebut maka pihak yang menjadi penjual diwajibkan menyerahkan prestasinya Ketika telah terjadi jual dapat dijelaskan bahwa Ketika dibuatnya suatu perjanjian, objek perjanjian belum dapat dipindahkan hak kepemilikannya, hal ini dapat dilakukan Ketika telah terjadi penyerahan sejumlah harga yang ditentukan guna memindahkan hak milik atas kebendaan tersebut. (Hutabarat, 2015). Guna menghindari terjadinya wanprestasi dan memberikan perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak maka dalam hal ini jual beli harus dilakukan dalam bentuk formalitas tertentu. Dalam jual beli tanah, perjanjian tersebut dapat dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah (yang selanjutnya disebut PPAT)

Ketika terjadi wanprestasi yang dalam hal ini dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian, maka jalan yang dapat ditempuh adalah melalui gugatan perdata pada pengadilan hal ini dilakukan karena putusan pengadilan termasuk dalam akta otentik yang tidak dapat diganggu gugat, jadi setiap putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Contoh kasus yang terjadi dalam putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat, bahwa pada tanggal 22 Oktober 2022 penggugat dan tergugat telah melakukan kesepakatan perjanjian terhadap suatu jual beli atas tanah yang di lakukan secara lisan, tanah tersebut terletak di Jalan Trans Kaltim dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa dari jumlah harga Jual Beli Tanah antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT pembayaran keseluruhannya tidak berupa uang akan tetapi dibayar sebagian dengan barang (1 Unit Mobil Daihatsu Terios tahun 2022) yang mana Unit Mobil tersebut dengan Merek Daihatsu Terios merupakan permintaan dari PARA TERGUGAT. Dengan Asumsi Harga Sebesar Rp.334.900.000,- sisanya sebesar Rp. 415.100.000,-) dibayar dengan Uang tunai diberikan paling lambat dua bulan setelah PENGGUGAT menyerahkan unit mobil. Mobil tersebut telah diberikan kepada tergugat pada tanggal 30 November 2022, namun betapa terkejutnya PENGGUGAT karena setelah mobil tersebut telah diterima oleh PARA TERGUGAT pada tanggal 30 November 2022 seperti yang tersebut di atas, ternyata belum sampai dua bulan pada tanggal 2 Januari 2023 tiba-tiba PARA TERGUGAT mengembalikan mobil tersebut kepada

PENGGUGAT tanpa alasan yang jelas dan membatalkan kesepakatan Jual Beli tanah tersebut di atas secara sepihak. Penggugat terus meminta untuk melanjutkan perjanjian tersebut karena tergugat telah menerima 1 unit mobil, setelah dilakukan Upaya mediasi tetap tidak membuahkan hasil, dari duduk perkara diatas maka oara tergugat dapat disebut telah melakukan perbuatan wanprestasi serta tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, yang mana para tergugat tidak mampu melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan kasus diatas maka sengketa wanprestasi jual beli tanah masih terus terjadi dan Upaya penyelesaian guna memberikan hak yang seharusnya dimiliki oleh pihak penggugat.

Rumusan Masalah

Melihat uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan beberapa rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli atas tanah jika terjadi wanprestasi?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/Pn Sdw)?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan diterapkan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normative, dapat dijelaskan bahwa penelitian normative dalam menggali hukum dilakukan dengan studi Pustaka atau studi literatur yang dalam sumber hukum utama dalam penelitian ini adalah beberapa literatur hukum dan aturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan tema yang diangkat. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang mana guna menganalisis kasus yang diangkat dibutuhkan aturan hukum yang menjadi dasar penyelesaian kasus tersebut. (Sunggono, 2010)

HASIL DAN PEMBAHASAN

BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI TANAH

Jual beli dilakukan dengan menganut dua asas utama yakni terang dan tunai, terang dalam hal ini dapat diartikan perjanjian dilakukan secara transparansi mengenai berbagai hal yang menyangkut objek yang diperjanjikan, jika hal tersebut mengenai tanah maka harus dijelaskan mengenai kepemilikan tanah, status sengketa tanah dan kelengkapan terhadap tanah yang

menjadi objek perjanjian tersebut. Tunai dalam hal ini adalah menyerahkan seluruh perbedaan kepada pihak pembeli apabila pihak tersebut telah menyelesaikan bentuk pembayaran terhadap harga yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Jika melihat ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara perjanjian jual beli tersebut tetap dikatakan sah meskipun belum ada pemindahan hak kepemilikan terhadap objek kebendaan yang diperjanjikan, jual beli tetap dikatakan sah meskipun hanya dalam bentuk lisan dan belum terdapat perbuatan atau terpenuhinya syarat objektif tersebut.

Bentuk kepastian hukum dari jual beli dapat dilakukan apabila perjanjian tersebut dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dalam hal ini perjanjian jual beli yang mengikat dapat dilakukan di depan pejabat yang berwenang yakni notaris atau PPAT setempat yang kemudian pejabat tersebut mengeluarkan akta perjanjian berupa AJB (Akta Jual Beli) yang dalam hal ini mengikat kedua pihak, akta tersebut merupakan jaminan bagi para pihak untuk melakukan jual beli sesuai dengan yang disepakati agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian (Erik Krismeina Legawantara dkk., 2020.).

Jika dalam perjanjian tersebut terdapat pihak yang tidak mampu menyelesaikan kewajiban yang dibebankan kepadanya dan melakukan ingkar janji dengan sengaja atau tidak maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi (Made erik Krimeina, 2020). Apabila telah dilakukan pembayaran mengenai harga yang telah disepakati maka secara otomatis kepemilikan hak atas tanah tersebut telah berpindah pada pihak pembeli, hak yang berpindah dalam hal ini berupa hak kepemilikan, hak guna bangunan dan hak lain yang melekat dalam objek tersebut serta segala hal yang dalam hal ini terkandung dalam objek yang disepakati sebelumnya oleh para pihak.

Jika melihat ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara apabila penjual melakukan serangkaian perbuatan yang merugikan pembeli, atau melakukan ingkar janji maka pembeli dapat meminta ganti kerugian atas perbuatan yang dilakukan, beberapa tuntutan yang dapat dilakukan pihak pembeli kepada penjual yang melakukan wanprestasi antara lain: (Subekti, 2005)

- a. Pembeli dapat menuntut untuk memenuhi perjanjian yang dilakukan
- b. Pembeli dapat menuntut untuk memenuhi perjanjian yang dilakukan dengan disertai ganti kerugian
- c. Hanya ganti kerugian
- d. Batalnya perjanjian
- e. Batalnya perjanjian dengan ganti kerugian.

Apabila telah terjadi wanprestasi, para pihak dapat melakukan dua bentuk penyelesaian yakni litigasi dan non litigasi, penyelesaian litigasi yakni melalui pengadilan dengan mematuhi putusan yang diberikan oleh hakim, sementara non litigasi dilakukan di luar pengadilan, menurut (Marvita Langi, 2016) penyelesaian non litigasi dilakukan dengan konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Penilaian ahli, Arbitrase.

Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/Pn Sdw

i. Duduk Perkara

Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2022 penggugat dan tergugat dalam hal ini telah melakukan kesepakatan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan, tanah tersebut terletak di Jalan Trans Kaltim dengan harga Rp. 750.000.000,). Bahwa dari jumlah harga Jual Beli Tanah antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT pembayaran keseluruhannya tidak berupa uang akan tetapi dibayar sebagian dengan barang (1 Unit Mobil Daihatsu Terios tahun 2022) yang mana Unit Mobil tersebut dengan Merek Daihatsu Terios merupakan permintaan dari PARA TERGUGAT. Dengan Asumsi Harga Sebesar Rp.334.900.000,- sisanya sebesar Rp. 415.100.000,-) dibayar dengan Uang tunai diberikan paling lambat dua bulan setelah PENGGUGAT menyerahkan unit mobil. Mobil tersebut telah diberikan kepada tergugat pada tanggal 30 November 2022, namun betapa terkejutnya PENGGUGAT karena setelah mobil tersebut telah diterima oleh PARA TERGUGAT pada tanggal 30 November 2022 seperti yang tersebut di atas, ternyata belum sampai dua bulan pada tanggal 2 Januari 2023 tiba-tiba PARA TERGUGAT mengembalikan mobil tersebut kepada PENGGUGAT tanpa alasan yang jelas dan membatalkan kesepakatan Jual Beli tanah tersebut di atas secara sepihak.

Tergugat juga menyampaikan dalam eksepsinya bahwa Penggugat datang kerumah Tergugat I pada Oktober 2022 ingin membeli tanah, kemudian langsung nego harga dan ada kecocokan harga dimana Penggugat menyanggupi membeli Rp.750.000.000,-) dengan perjanjian akan dibayar tunai. Satu bulan setelahnya tidak ada kabar, kemudian ibu Tergugat II komunikasi dengan Penggugat menanyakan kelanjutan jual beli, kemudian dibalas Penggugat kalau Penggugat meminta harga, kemudian dibalas lagi, tanah tidak jadi kami jual, setelah itu Penggugat menawarkan mobil ke Para Tergugat dan sisanya setelah mobil sudah ada, kemudian dari Para Tergugat menjawab boleh dibelikan mobil tapi pembelian cash dan atas nama Tergugat I, satu bulan kemudian di akhir November 2022 Penggugat menghubungi Para

Tergugat untuk mengambil mobil, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan ibunya Tergugat II dan disitu mobil diserahkan namun tidak diserahkan namun tidak dijelaskan kalau mobil tersebut atas nama Tergugat I atau bukan, saat mengecek faktur yang ada di dashboard kalau mobil atas nama DEWI, kemudian Para Tergugat kecewa karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal, dimana awalnya disepakati atas nama Tergugat I dan pernah dikirimkan KTP Tergugat I. kemudian dijanjikan 5 Januari 2023 bertemu kembali dirumah Penggugat menjelaskan kalau mobil bukan atas nama Tergugat I kemudian menanyakan status mobil tersebut, dan dijelaskan kalau mobil tersebut atas nama DEWI anak Penggugat dan dijelaskan kalau mobil tersebut statusnya masih kredit, setelah mengetahui informasi tersebut pihak Para Tergugat meminta dibatalkan karena tidak sesuai kesepakatan. Tergugat kemudian ingin mengembalikan mobil yang menjadi DP, namun penggugat menolak karena sudah percaya terhadap tergugat.

ii. Pertimbangan Hakim

Tergugat dalam hal ini mengajukan beberapa eksepsi bahwa:

- a. Penggugat dalam hal ini memberikan gugatan yang tidak jelas
- b. Gugatan dari penggugat salah sasaran atau salah pihak
- c. Gugatan yang diajukan kurang pihak

Menimbang bahwa perjanjian yang dimaksud Penggugat hanya ucapan lisan Penggugat sendiri yang berjanji dan menjanjikan pelunasan dimana tidak memenuhi aturan dalam pasal 1320 KUHPer. untuk dapat menentukan apakah terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai adanya perjanjian atas jual beli antar penggugat dan Tergugat mengenai jual beli tanah yang berada di Jalan Trans Kaltim. sebagaimana Pasal 1313 KUHPerdata didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih kemudian sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata menerangkan jika terdapat kesepakatan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak maka tidak dapat dihentikan atau dibatalkan kecuali terdapat persetujuan dari kedua belah pihak, salah satu pihak tidak dapat menghentika kesepakatan tersebut dengan tanpa alasan yang jelas dan dapat diterima oleh pihak lainnya.

Majleis Hakim melihat masih terdapat perbedaan dalil antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai bagian dari hal tertentu yang diperjanjikan yakni cara pembayaran

terhadap Objek tersebut dengan menggunakan 1(satu) unit mobil yang disediakan oleh Penggugat dan sisanya dibayarkan secara tunai oleh Penggugat, apakah disepakati mobil tersebut dibeli secara tunai dan surat kepemilikan atas nama Tergugat I atau dibeli secara kredit dan surat kepemilikan dapat atas nama orang lain.

Melihat duduk perkara diatas maka majlis hakim menyimpulkan jika kesepakatan jual beli yang dilakukan penggugat dan tergugat sah dimata hukum dan telah memenuhi persyaratan terhadap perjanjian jual beli yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPer.

Jika melihat beberapa bukti surat berupa fotokopi Faktur Sementara Nomor : 003/TMS/SMD/KBR/01/2022, pembelian Mobil atas nama DEWI CAHYANA PRADESA, (vide bukti T I, T II .11), kemudian keterangan Saksi MARINA MANAF yang menyatakan “Bahwa saat membeli mobil baru namun masih kredit untuk Tergugat I, Penggugat mengatakan Tergugat I tidak perlu mengetahui dan merupaka tanggung jawab Penggugat;”, “Bahwa mobil dibuat atas nama DEWI anak Penggugat ;”, menunjukkan bahwa Penggugat membeli mobil Merek DAIHATSU TERIOS model F800RG-GQMFJ, NIK MHKG8FB2JNKO17069, dengan Nomor Mesin : 2NRG920303 warna Hitam dengan cara kredit dan surat kepemilikan mobil tersebut tercatat milik DEWI CAHYANA PRADESA, sehingga terbukti bahwa Penggugat tidak melakukan tanggung jawab yang telah dibebankan kepadanya dalam perjanjian tersebut.

Dari uraian tersebut dikaitkan dengan fakta hukum yang ada diketahui penggugat tidak mampu memberikan pembuktian atas wanprestasi yang disebutkan oleh penggugat dalam gugatannya, Sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan dengan tidak adanya wanprestasi maka tidak adanya sangka yang beralasan untuk meletakkan sita pada obyek tanah yang dimintakan oleh penggugat, Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya selain Petitum ke-3 sedangkan Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan dikabulkan untuk sebagian

iii. Analisis Kasus

Jual beli merupakan kegiatan yang sangat umum dilakukan oleh Masyarakat, jual beli merupakan pemindahan hak kempilikan terhadap suatu kebendaan dari pihak penjual kepada pembeli apabila telah terjadi pembayaran atas harga yang sebelumnya disepakati. Jual beli jika ditinjau dalam Pasal 1457 KUH Per, jual beli merupakan proses pemindahan hak kepemilikan

terhadap benda (zaak) dalam hal ini disebut penjual, kepada seseorang yang membayar sejumlah harga terhadap kebendaan tersebut, dalam hal ini disebut sebagai pembeli. (Wahyuningsih, 2021)

Namun hal ini menjadi berbeda Ketika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian jual beli, hal ini dijelaskan bahwa antara penggugat selaku pembeli dengan tergugat selaku pemilik tanah. Terjadi perbuatan ingkar jadi atau wanprestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak, tergugat yang dalam hal ini selaku pemilik tanah secara tiba-tiba membatalkan jual belinya tanpa adanya kesepakatan antar kedua belah pihak. Oleh karena itu Penjual menuntut penjual untuk terus melakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Wanprestasi jika dilihat dalam pasal 1238 KUHP dijelaskan bahwa perbuatan ingkar janji yang mana salah satu pihak lalai terhadap prestasi yang diperjanjikan atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perjanjian atau sama sekali tidak melaksanakan perjanjian baik disengaja maupun tidak disengaja. (Amala, 2023)

Bahwa melihat fakta hukum yang menyatakan "*PENGGUGAT menyanggupi pembayaran pembelian tanah seharga 750 juta dengan angsuran menggunakan mobil dan cash dengan disetujui oleh TERGUGAT*" jika disesuaikan dengan aturan yang tertuang dalam pasal 1313 KUHPer dapat disimpulkan bahwa persetujuan dalam hal ini adalah keadaan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain mengenai suatu objek tertentu yang disepakati". terdapat syarat mengenai perjanjian yang harus dilaksanakan antara lain:

1. Terdapat kesepakatan antara kedua pihak
2. Pihak yang bersepakatan telah cakap hukum
3. Adanya objek yang diperjanjikan
4. Terdapat klausul halal (Cipta, 2020).

Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengenai jual beli tersebut dapat dikatakan sah dimata hukum meskipun tidak terdapat AJB.

Dijalskan dalam Pasal 1335 KUHPerdata bahwa perjanjian harus memuat klausul halal atau dapat dikatakan tidak bertentangan hukum yang menjadikannya batal demi hukum, dalam hal ini dijelaskan bahwa setiap poin dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak tidak bertentangan undang-undang dan ketertiban yang terdapat dalam Masyarakat, jika dikaitkan dengan perjanjian jual beli dengan melakukan pembayaran secara bertahap maka maka termasuk sebagai suatu syarat sahnya perjanjian dan dengan diiringi kepatutan atau kelayakan.

Namun pasal 1335 KUHPer ini menjadi gugur karena terdapat klausul yang menjelaskan bahwa PENGGUGAT tidak dapat melakukan suatu kewajiban dalam jual beli yakni *“pembelian Mobil atas nama DEWI CAHYANA PRADESA, (vide bukti T I, T II .11), kemudian keterangan Saksi MARINA MANAF yang menyatakan “Bahwa saat membeli mobil baru namun masih kredit untuk Tergugat I, Penggugat mengatakan Tergugat I tidak perlu mengetahui dan merupakan tanggung jawab Penggugat;”, “Bahwa mobil dibuat atas nama DEWI anak Penggugat ;”, menunjukkan bahwa Penggugat membeli mobil Merek DAIHATSU TERIOS model F800RG-GQMFJ, NIK MHKG8FB2JNK017069, dengan Nomor Mesin : 2NRG920303 warna Hitam dengan cara kredit dan surat kepemilikan mobil tersebut tercatat milik DEWI CAHYANA PRADESA, sehingga terbukti bahwa Penggugat dalam hal ini tidak dapat memenuhi kewajibannya”*

Melihat ketentuan dalam pasal 1266 KUHPer yang menjelaskan bawah syarat mengenai suatu pembatalan haruslah tertuang dalam persetujuan timbal bali, jika terdapat pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat dikatakan batal demi hukum, namun pembatalan tersebut haruslah tertuang dalam surat putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan. (Mastag, 2022)

Apabila perjanjian jual beli yang dilakukan dengan pembayaran bertahap namun tidak sesuai dengan suatu perjanjian yang disepakati dan dikaitkan dengan suatu nilai terhadap dasar hukum maka perjanjian tersebut tidak dapat mencerminkan kepastian hukum didalamnya, hal ini disebabkan pembayaran atas objek perjanjian yang tidak ditentukan jangka waktunya, perjanjian tersebut juga tidak mencakup nilai keadilan karena penggugat telah menyerahkan mobil yang dijadikan DP namun pihak penjual secara tiba-tiba membatalkan perjanjiannya dan juga tidak mengandung nilai kemafaatan bahwa penentuan harga dan cara pembayaran menggunakan mobil daihatsu pada saat tertentu menyesuaikan tidak sesuai dengan yang disepakati yakni mobil cash atas nama penjual. Konsep jual beli yang tertuang dalam pasal 1457 KUHPerdata, yaitu

“jual beli dalam hal ini adalah seseorang yang bertindak sebagai penjual menyerahkan kebedaan yang dijelaskan dalam perjanjian serta seseorang yang bertindak sebagai pembeli memberika sejumlah pembayaran atas harga yang disepakati sebelumnya”.

Juga dipertegas dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa *“dengan adanya kesepakatan terhadap jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak maka kesepakatan tersebut telah sah dimata hukum, meskipun pihak penjual belum memberikan hak*

kebendaan tersebut dan pihak pembeli belum melakukan pembayaran atas hak kebendaan tersebut”. (Muljono, 2016)

Pasal diatas memiliki sifat obligatoir yang mana mewajibkan para pihak untuk memenuhi perjanjian yang disepakati sebelumnya oleh para pihak dan dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian tersebut serta memberikan hak yang harus didapatkan oleh para pihak yang melakukan kesepakatan. KUHPer memberikan perbedaan dalam tahap mengenai berlangsungnya kesepakatan. Berbeda dengan KUHPer, UUPA dalam hal perjanjian jual beli ini apabila terjadi kesepakatan maka pemberian hak atas kebendaan dan pembayaran mengenai objek tersebut haruslah dilakukan secara bersamaan secara tunai, terang dan rill. (Rahayu, 2024)

Jika melihat kasus ini, yang mana salah satu pihak tidak dapat memenuhi perjanjian atas pembayaran yang telah disepakati sebelumnya dan melakukan ingkar janji terhadap pihak lain maka dapat dimintakan kepada pengadilan untuk dilanjutkan maupun dibatalkan. Sebagaimana tertuang ddalam Pasal 1243 KUHPer menjelaskan bahwa Pasal 1243 menyatakan: “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu kewajiban hanya akan diwajibkan jika pihak yang berutang, setelah dinyatakan gagal memenuhi kewajibannya, terus-menerus mengabaikan kewajiban tersebut. Hal ini juga berlaku jika sesuatu yang seharusnya diberikan atau dilakukan hanya bisa dipenuhi setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan.” (Hertanto, 2024)

Jika dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi antar pihak tergugat maupun penggugat secara yuridis dalam dijelaskan bahwa perjanjian jual beli obyek perjanjian (tanah), sementara dalam satu waktu perjanjian tersebut dibatalkan maka dalam hal ini tergugat telah melakukan wanprestasi dalam bentuk “tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan”. Namun disisi lain penggugat yang tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yakni pemberian DP berupa Mobil Daihatsu dengan atas nama Tergugat dan secara chas tidak dilakukan maka dalam hal ini penggugat juga telah melakukan wanprestasi yakni “melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;”

KESIMPULAN

Perjanjian jual beli sesuai pasal 1313 KUHPerdata didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih kemudian sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata menerangkan jika terdapat kesepakatan yang

telah dilakukan oleh kedua belah pihak maka tidak dapat dihentikan atau dibatalkan kecuali terdapat persetujuan dari kedua belah pihak, salah satu pihak tidak dapat menghentika kesepakatan tersebut dengan tanpa alasan yang jelas dan dapat diterima oleh pihak lainnya.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat, terjadi wanprestasi jual beli tanah yang mana dalam hal ini penjual secara tiba-tiba membatalkan transaksi jual beli yang telah berjalan, Pembatalan sepihak secara hukum tidak dapat dilakukan Penjual karena berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menerangkan jika terdapat kesepakatan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak maka tidak dapat dihentikan atau dibatalkan kecuali terdapat persetujuan dari kedua belah pihak, salah satu pihak tidak dapat menghentika kesepakatan tersebut dengan tanpa alasan yang jelas dan dapat diterima oleh pihak lainnya, namun yang dilakukan tergugat bukan tanpa alasan melaikan karena penggugat tidak memenuhi pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. secara yuridis menunjukkan bahwa dengan telah dilakukannya perjanjian jual beli obyek perjanjian (tanah), sementara dalam satu waktu perjanjian tersebut dibatalkan maka dalam hal ini tergugat telah melakukan wanprestasi dalam bentuk “tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan” namun perbuatan penggugat yang tidak memenuhi prestasinya dalam hal ini penggugat juga telah melakukan wanprestasi yakni “melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan”

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Andriyani, S., Wahyuningsih, W., & Rahman, A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 2(1).
- Amala, I. A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan No. 32/Pdt. G/2022/Pn. Sby).
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2010
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Ginting, S. (2020). Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt. G/2012/Pn. Mlg). *Ilmu Hukum Prima (Ihp)*, 3(1).
- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368-10380.

Pengadilan Kutai Barat Nomor 9/Pdt.G/2023/Pn Sdw

Langi, M. (2016). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Lex Privatum*, 4(3).

Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112-117.

Mastang, A., & Muskibah, M. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik:(Studi Kasus Putusan Nomo 60/Pdt/2018/Pt Btn). *Recital Review*, 4(2), 374-397.

Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115-124.

Muljono, B. E. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah. *Jurnal Independent*, 4(2), 41-46.

Ratna Artha Windari, *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2017

Rahayu, D. A., Pane, E. N., Pireno, F. H., Novel, S., Lestari, W. T., & Ramadhani, D. A. (2024). Analisis Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kios. *Jurnal Relasi Publik*, 2(3), 155-170.

Riry Elizabeth Hutabarat, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik, *Lex Jurnalica* Volume 12 Nomor 1, April 2015

Rosita, I., & Pandamdari, E. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum Terkait Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 121/Pdt. G/2017/Pn. Bdg.). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 693-712.

Sartono, S. (2010). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Pada Pt. Bukit Sentul Di Kabupaten Bogor* (Doctoral Dissertation, Universitas Diponegoro).

Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Prakti*,. Jakarta: Sinar Grafika, 2011