

Wanprestasi Oleh Penjual Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Grace Ayu Beta Evangeli Lubis¹, Rahmi Zubaedah², Imanudin Affandi³

¹Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, grace.ayubeta.evangelii11@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

³Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

ABSTRACT

Default is an act of breaking a promise must be from the seller to perform an achievement, if the implementation of the obligation is not affected by circumstances, then the seller has committed an act of breaking promise. In this case, the occurrence of what is done seller of land to a buyer who has good faith which result in a binding sale and purchase agreement that has been agreed and sight by boyh parties. So the purpose of this study is to determine the factors that cause the seller's default on the sale and purchase binding agreement as well as the legal consequence of the default committed by the seller and how the (legal) efforts to resolves default disputes in the land sale and purchase binding agreemenat. The research method is using normative juridical research methods that are studied using a statutory research approach, literatur, papers, and books and using descriptive analysis. From the results of this study it can be conclude that the occurrence of default in the sale binding agreement made by the seller to the buyer is caused by a negligence factor in which there is an element of intentionality in the from of no good faith from the seller. There are legal consequences for the seller, namely defaulting on the sale and purchase binding agreement namely paying compensation suffered by the buyer, transferring risks, paying case cost.

Keywords	<i>default; Sale and Purchase Binding Agreement; Legal Consequences</i>
Cite This Paper	Lubis, G. A., Zubaedah, R., & Affandi, I. (2024). Wanprestasi Oleh Penjual Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. <i>Lgal Spirit</i> , 8(1).
Manuscript History: <u>Received:</u> 2024-03-12 <u>Accepted:</u> 2024-03-25 <u>Corresponding Author:</u> Grace Ayu Beta Evangeli Lubis, grace.ayubeta.evangelii11@gmail.com	 Legal Spirit is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License Indexed:     Layout Version: V8.2024

PENDAHULUAN

Manusia seringkali berinteraksi antara satu dengan yang lainnya untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan hubungan antara sesama, baik yang merupakan perbuatan hukum ataupun yang bukan merupakan perbuatan hukum. Salah satu bentuk interaksi antara para pihak yang sering kali dilakukan untuk memenuhi kebutuhan untuk hidup adalah dengan melakukan suatu perjanjian, baik perjanjian dalam bentuk tukar-menukar, sewa menyewa, jual beli, atau bisa dalam bentuk yang lainnya.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensuil, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak terjadinya, kata sepatat antara para pihak yang sehubungan dengan unsur-unsur dasar (essentialia) mengenai

barang dan harga, barang disini termasuk barang tak bergerak. Dalam KUH Perdata dijelaskan dalam Pasal 1458 menjelaskan gambaran dan sifat konsesuil pada perjanjian jual beli dalam pasal tersenut menyatakan : “Dimana jual beli dianggap sudah terjadi di antara para pihak ketika adanya kata kesepakatan terhadap harga maupun barang walaupun objek atau barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar .” Dalam perjanjian jual-beli, pihak penjual menjanjikan akan memindahkan dan menyerahkan hak kepemilikan atas barang tersebut, kemudian pihak kedua sebagai pembeli akan membayar harga sesuai dengan kesepakatan¹.

Jual beli tanah ialah suatu aktivitas jual beli tanah yang ruang objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah.² Istilah jual beli tersebut dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.³ jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dengan selembaar kwitansi saja akan menimbulkan kesulitan-kesulitan dipihak pembeli saat ia hendak mendaftarkan tanahnya atau melakukan balik nama atas hak tanah yang dibelinya, sehingga akibatnya dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah tersebut dan dengan adanya masalah tersebut maka dibuatlah AJB yang merupakan Akta Jual Beli dan Pengikatan Jual Beli (PJB).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) Disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemidahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memberikan jaminan dalam kepastian hukum, sudah seharusnya perjanjian jual beli tanah yang dibuatkan berbentuk akta otentik yaitu dibuat oleh PPAT. Akta notaris yang telah ditandatangani dan diresmikan memiliki peranan sebagai alat bukti otentik. Akta otentik sebagai bukti yang mengikat dan memiliki arti bahwa hal-hal yang diketik dalam akta tersebut benar dan patut diakui oleh hakim, selama tidak ada pihak lain yang dapat menimbulkan sebaliknya.⁴ Perjanjian bisa berjalan dengan lancar sesuai dengan yang telah menjadi kesepakatan di antara pihak-pihak yang berada dalam perjanjian. Adapun hal-hal tertentu yang dapat membawa aibatnya batalnya suatu perjanjian yang sebelumnya disepakati, pembatalan tersebut dapat dilakukan oleh para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan.

Perjanjian Pengikatan jual-beli atau biasa disebut PPJB hak milik atas tanah adalah salah satu dari perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. PPJB merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli, hal ini disebabkan karena adanya unsur-unsur yang harus terpenuhi dalam jual beli tersebut. Terdapat permasalahan dalam hal PPJB tanah yang nantinya akan muncul akibat dari belum terpenuhinya salah satu dari unsur jual beli yaitu

Sertifikat tanah yang belum jadi karena sedang dalam proses, atau belum terjadi pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut, atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap tanah tersebut, atau jual beli tersebut belum melakukan pembayaran dalam PPJB ditentukan, Pihak-pihak yang akan melaksanakan kegiatan jual beli sudah terikat dan

¹R. Subekti , *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 79

² Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014 hlm 360

³Ibid. hlm 39

⁴ Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2004, hlm. 49

memiliki hak dan kewajiban untuk menaati perjanjian.⁵ Apabila tidak terpenuhinya hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli atau salah satu pihak melanggar perjanjian maka dapat dikatakan wanprestasi.

Perjanjian jual beli barang yang dilakukan terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini sangat banyak dilakukan, terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau dunia bisnis dalam pelaksanaan perniagaan atau transaksi bisnis dengan harapan para pelaksananya dapat memperoleh laba/keuntungan-keuntungan dari transaksi yang dilakukan.

Di dalam pelaksanaan transaksi yang dilakukan sebagai pelaksanaan dari perjanjian jual beli, dalam prakteknya sangat beragam seperti pelaksana dari perjanjian jual beli dilaksanakan dengan baik oleh para pihak, sehingga para pihak dapat mengambil keuntungan dari perjanjian yang telah dilakukan. Akan tetapi banyak juga pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dengan berbagai macam alasan/dalil yang disamapaikan sehingga perjanjian jual beli, yang telah disepakati tidak terlaksana/ditepati.

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum.

Demi terwujudnya suatu perbuatan hukum yang bersegi dua, maka diperlukan adanya pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih misalnya, dalam hal jual beli sesuatu benda, hanya terjadi sesudah adanya pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga dalam suatu transaksi jual beli.

Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain.⁶

Dalam sistem KUHPerdara sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1338 KUHPerdara dianut dalam asas konsensualisme yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁷ Perjanjian suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya.

METODE

Metode Penelitian yang dipakai ialah metode pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif yakni penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan struktur dari komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu

⁵ Dewi R.P dan Purwadi H. "Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor:200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)" *"Jurnal Reporinorium Vol. 4 no. 2 (2017) Hlm. 143*

⁶ Marvita Langi "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi

Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 3/Mar/2016, hlm. 100

⁷ Ibid. hlm 101

undang-undang serba bahasa hukum yang digunakan tetapi tidak mengkaji aspek terapan implementasinya.⁸

Spesifikasi Penelitian Untuk mendapatkan data dan informasi yang dimaksud oleh proposal skripsi ini maka menulis menggunakan sifat penelitian deskriptif analisis. Metode penelitian deskriptif analisis merupakan bentuk penelitian yang menggambarkan mengenai keadaan atau situasi tertentu disertai dengan suatu perkiraan dan data serta informasi yang diperoleh dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti dari data informasi itu selanjutnya dilakukan suatu Analisa untuk mendapatkan kebenaran ilmiah dan informasi tersebut. Jenis Data dan Sumber Data Dalam sudut pandang penelitian hukum pada umumnya peneliti mengumpulkan data primer dan data sekunder⁹. Data primer diperoleh melalui wawancara dan survei sedangkan data sekunder melalui bahan Pustaka. Data sekunder dibagi 3 karakteristik yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁰ sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang digunakan terdiri dari :Bahan hukum primer Sebagai bahan hukum primer yang memiliki kekuatan hukum yang mengikuti seperti peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi lainnya. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini diantara lainnya sebagai berikut:Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.Bahan hukum sekunder Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti Hasil karya dari pakar hukum, Jurnal Majalah, Artikel.Bahan hukum tersierBahan hukum tersier memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan Kamus bahasa Indonesia

Teknik Pengumpulan data Dalam Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penelitian studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari kedua bahan hukum. Kemudian data diperoleh dan dipelajari yang diklasifikasikan didalam analisis lebih lanjut sesuai dengan tujuan dan permasalahan penelitian.

Teknik Analisa Data Analisa data yang dilakukan dalam penelitian proposal skripsi ini dengan menggunakan data kualitatif. Analisa data Kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis¹¹. Metode analisis data kualitatif ini digunakan agar penulis dapat lebih fokus untuk memahami penelaan bahan-bahan hukum serta perundang-undangan yang berhubungan dengan topik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-Faktor yang Menyebabkan Wanprestasi Penjual Pada Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat melaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan tersebut dapat terjadinya berupa wanprestasi dan keadaan yang memaksa. Menurut Abdul R Saliman, Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan adanya

⁸ AbdulKadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004 hlm 101-102

⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm 23

¹⁰ Ibid. hlm 24

¹¹ Ibid. hlm. 127

faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli.¹²

Faktor debitur, baik sengaja maupun karena kelalaian, Kelalaian merupakan sebuah tingkah laku seseorang secara sadar apa yang dia lakukan akan mengakibatkan kerugian bagi orang yang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian tidaklah mudah, agar melakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan, suatu perbuatan yang dianggap sebagai kelalaian haruslah memenuhi unsur pokok, yakni:

- a. Adanya suatu perbuatan, atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
- b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (duty of care);
- c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
- d. Adanya kerugian bagi orang lain.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan karena undang-undang.¹³

Bentuk-bentuk wanprestasi

- 1) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian itu disebut juga kelalaian.
- 2) Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa dijalankan. Hal ini lagi dilaksanakan karena:
- 3) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah
- 4) Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena adanya saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting.
- 5) Memenuhi prestasi sudah tidak sempurna, artinya diberikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.¹⁴

Wanprestasi seorang debitur selain karena lalai juga dapat terjadi karena unsur kesengajaan. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktor penyebab kesengajaan dapat berupa:¹⁵

- a. Tidak memiliki itkad baik, sebagai prestasi tidak dilakukan sesuai perjanjian
- b. Faktor yang bersifat umum
- c. Menyepelekan perjanjian

Faktor karena keadaan memaksa (*overmacht*) atau *force majeure* di luar kemampuan debitur .

Keadaan memaksa *force majeure* atau *overmacht* merupakan suatu peristiwa yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian yang menghalangi debitur untuk melakukan prestasinya dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dibuat.

Teori-teori *overmacht* antara lain :

¹² <https://konsultanhukum.web.id/artikel/wanprestasi-pengertian-dan-pasalnya/diakses> pada tanggal 6 agustus 2021.

¹³ <https://www.dppferari.org/Pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/diakes> pada tanggal 17 februari 2020.

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta 2015 hlm. 19

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan kedua, Bina Cipta, Bandung, 1979 hlm. 49

- 1) Teori ketidakmungkinan (on mogelijkeheid), menyatakan bahwa overmacht adalah suatu keadaan tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan. Ajaran ini dibedakan lagi menjadi:
 - a. Ketidakmungkinan absolut atau objektif, yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasi.
 - b. Ketidakmungkinan relatif atau subyektif, yaitu ketidakmungkinan bagi debitur ¹⁶

Faktor yang mempengaruhi keadaan memaksa (force majeure), menurut KUHPerdara ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi
- b. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi
- c. Faktor yang penyebab itu terjadi tidak dapat di duga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur.

Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) dan memenuhi unsur a dan c, maka force majeure/overmacht ini disebut absolute overmacht atau keadaan memaksa yang bersifat objektif. Dasarnya adalah ketidakmungkinan (impossibility) memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/musnah. Jika terjadi force majeure/overmacht yang memenuhi unsur b dan c, keadaan ini disebut relatieve overmacht atau keadaan yang memaksa yang bersifat subyektif. Dasarnya ialah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat. Keadaan yang memaksa yang menghalangi pemenuhan prestasinya sendiri, karena kita tidak dapat mengatakan adanya keadaan memaksa jika keadaan itu terjadi kemudian, Overmacht dibagi dua yaitu:¹⁷

- a. Overmacht mutlak adalah apabila sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perikatan.
- b. Overmacht tidak mutlak yaitu keadaan yang suatu perikatan masih dapat dilaksanakan, tetapi pengorbanan yang sangat besar dari hak debitur.

Wanprestasi terjadi tidak dalam keadaan memaksa (overmacht). Biasanya overmacht terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga. Apakah suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, maka harus diukur secara obyektif dan subyektif. Obyektif yaitu apabila pemenuhan prestasi itu tidak mungkin (ada unsur imposibilitas) dilaksanakan oleh siapapun juga, contohnya bencana alam dan subyektif yaitu apabila debitur masih melaksanakan prestasi tetapi dengan kesukaran atau pengorbanan yang besar sehingga dalam keadaan memaksa demikian kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi. Wanprestasi timbul dari persetujuan atau perjanjian. Artinya untuk mendalilkan suatu subyek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian (prestasi). Prestasi tersebut dapat dituntut apabila tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi terbagi dalam 3 macam:

- 1) Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdara).
- 2) Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat (prestasi jeni ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).
- 3) Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesautu (prestasi jenis terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).

¹⁶ Ibid, hlm. 24

¹⁷ <https://pintuhukum.com/artikel/overmacht-atau-fource-majeure-daya-paksa-apa-itu-daya/diakses> pada tanggal 10 oktober pukul 22:10

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (*overmacht*). Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajiban. Teguran ini disebut *sommatie* (*somasi*).

Pada kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan wanprestasi atau tidak memenuhi perjanjian, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu melaksanakan perjanjian tersebut.

Akibat hukum Dari Wanprestasi Penjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu Dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang.

Suatu perjanjian tidak hanya mengenai segala hal dengan secara tegas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut terhadap hal-hal yang berdasarkan pada sifat dari suatu persetujuan itu sendiri yang dapat dituntut atas dasar keadilan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara) mengenai syarat-syarat yang terkandung dalam suatu perjanjian, meskipun tidak dicatumkan secara jelas dan lugas tetapi apabila telah menjadi suatu kebiasaan maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai bagi para pihak (KUHPerdara Pasal 1338). Namun terdapat pembatasan mengenai hal tersebut, khususnya dalam hukum pertanahan, yaitu adalah selama persetujuan atau perjanjian tersebut harus sesuai dengan aturan-aturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kesepakatan dalam suatu perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa ada dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal yang sehubungan terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan yang terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri.

Perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah bisa diartikan sebagai sebuah perjanjian yang para pihaknya sepakat untuk mengahlikan hak milik melalui jual beli terhadap suatu obyek yaitu tanah, tetapi jika dalam proses jual beli itu sendiri jika masih terdapat beberapa persyaratan yang belum lengkap dan belum terpenuhi, maka seringkali disiasati dengan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dapat dibuat dibawah tangan ataupun dihadapan notaris.

PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas, fungsi dan dan tujuan dari PPJB ini ialah untuk mempersiapkan, menegaskan dan memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian pokoknya, perjanjian pokok dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Suatu perjanjian pengikatan jual beli dapat berjalan dan terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi isi perjanjian pengikatan jual beli mengenai janji-janji dan kewajiban para pihak seperti yang telah dituangkan dalam perjanjian tanpa ada salah satu pihak yang dirugikan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Tetapi adakalanya Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan tidak terlaksana dengan baik apabila

salah satu pihak tidak memenuhi apa yang tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama pihak yang tidak melakukan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Seseorang melakukan perbuatan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkadang tidaklah mudah karena sering sekali dalam suatu perjanjian tidak diisikan secara jelas dan tepat kapan suatu pihak diwajibkan untuk melakukan kewajiban-kewajiban atau janji-janjinya seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang para pihak lakukan.¹⁸

Akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan penjual menurut KUHPerdara ialah bahwa penjual wajib menyerahkan kebendaan bersangkutan, Adapun bentuk-bentuk wanprestasi dalam jual beli rumah dan tanah yaitu :

- a. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya dalam hal ini ialah sertifikat rumah yang telah dimiliki penjual kepada pembeli.
- b. Pihak penjual menolak uang pelunasan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pembuatan Akta Jual Beli tanah dan rumah tidak terjadi dan pembeli merasa dirugikan karena pihak penjual melakukan wanprestasi kepada pembeli.

Sulit untuk menentukan saat kreditur dikatakan tidak memenuhi perjanjian, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perjanjian dimana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cidera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat kreditur tidak memenuhi perjanjian ialah pada perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Seseorang yang melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang suatu perjanjian maka tidak memenuhi perjanjian.

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perjanjian ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi kreditur, maka undang-undang menentukan bahwa kreditur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Apabila kreditur lalai melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik maka pernyataan lalai di perlukan, tetapi kalau kelirunya itu terjadi dengan itikad buruk, maka di sini tidak perlu lagi pernyataan lalai. Apabila peringatan diadakan untuk jangka waktu tertentu oleh karena dengan dilampauinya waktu itu, maka berarti kreditur tidak memenuhi perjanjian.

Peringatan/Pernyataan lalai diperlukan untuk perjanjian yang tidak dipenuhi pada waktunya karena di sini kreditur sebenarnya masih bersedia memenuhi prestasi, hanya saja terlambat. Dengan lembaga itu kreditur masih diberikan kesempatan untuk memenuhi perjanjian. Apabila kreditur tidak memenuhi perjanjian (wanprestasi) ataupun pada perjanjian-perjanjian dimana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada kreditur tetapi tidak diindhkannya maka kreditur dikatakan tidak memenuhi perjanjian.

Dalam pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya. Penyerahan (levering) adalah cara memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik itu. Cara memperoleh hak milik dengan penyerahan ini merupakan cara yang paling banyak dilakukan. Menurut Pasal 1458 KUHPerdara penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok. ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

¹⁸ Intan Manisa Aulia Putri, Mulyani Djakaria, Yusuf Saepul Zamil. Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah. Vol.3 no.2 2020 hlm. 229

2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Perjanjian sering dijumpai ketentuan para pihak telah sepakat atau melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibat Hukumnya jika terjadinya wanprestasi, maka Perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim, tetapi dengan sendirinya sudah batal demi hukum. Dalam hal ini wanprestasi merupakan syarat batal.¹⁹ Akibat hukum bagi penjual yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Penjual diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh pembeli

Dalam penerapan ketentuan yang benda dalam lingkungan hukum privat tersebut, terdapat perbedaan esensial antara tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada wanprestasi dengan tuntutan kerugian didasarkan pada perbuatan melanggar hukum, apabila tuntutan kerugian yang didasarkan pada wanprestasi, maka terlebih dahulu tergugat dan penggugat (produsen dan konsumen) terikat suatu perjanjian. Dengan demikian, pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perjanjian) yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti kerugian dengan alasan wanprestasi. Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama atau kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan/garansi) dalam perjanjian, bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

- a. Kreditur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Kreditur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c. Kreditur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Memberlakukan tanggung jawab pembayaran ganti kerugian diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama atau kewajiban tambahan yang berupa kewajiban atas prestasi utama atau kewajiban jaminan/garansi dalam perjanjian. Bentuk wanprestasi ini dapat berupa debitur terlambat dalam memenuhi prestasi. Debitur tidak melakukan kewajiban untuk pelaksanaan secara rutin atas angsuran pelunasan pembiayaan tunai yang telah disepakati.

Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu dan membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim Pasal 181 (1) HIR, serta memenuhi perjanjian dapat dilakukan.

2. Membayar biaya perkara

Biaya perkara berdasarkan ketentuan acara perdata selalu diberikan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena terjadinya, kemungkinan besar debitur yang akan kalah dalam berpekar, maka akan memberikan biaya-biaya yang timbul akibat perkara tersebut.

Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat pengertian tentang somasi, yang menyatakan bahwa seorang debitur dapat dianggap lalai jika ada surat perintah atau akta serupa, atau berdasarkan perikatan yang mengharuskannya untuk dianggap lalai setelah melewati batas yang telah ditentukan.²⁰

3. Peralihan Resiko

¹⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (teori dan Analisis Kasus)*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 61

²⁰ <https://fahum.umsu.ac.id/artikel/pengertiansomasidasarhukumbentukdancaramanfaatnya/diakses> pada tanggal 13 september 2023 pukul 15:00

Resiko beralih ke pembeli sejak awal terjadinya wanprestasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak diatur dalam tentang resiko dalam perjanjian timbal balik, penyelesaian dalam hal ini melalui asas kepatutan, berdasarkan asas kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko akan ditanggung pada mereka yang tidak melakukan prestasi. Dalam hal ini seseorang memindahkan hutang atau mengahlikan sebagaimana yang dimaksud adalah memindahkan hutang dari tanggungan orang yang berhutang menjadi tanggungan orang yang melakukan pembayaran hutang. Dapat disimpulkan dalam perjanjian timbal balik, apabila terjadinya keadaan memaksa sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka resiko adalah tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk membayar hutang. Memenuhi perjanjian dapat dilakukan . Akibat hukum dari wanprestasi penjual pada perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain sebagai berikut:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh pembeli
- b. Peralihan resiko kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdata.
- c. Membayar biaya perkara, apakah sampai diperkarakan dimuka hakim (pasal 181 ayat (1) HIR.

Sesuai dengan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl. akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli telah sesuai dengan gugatan pembeli untuk sebagian, menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanggal 29 agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh penjual dengan pembeli adalah sah secara hukum, menetapkan pembeli sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindung kepentingan hukumnya, menyatakan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 mei 2017 Setiana Komara, SH. Notaris di Kajen, Kabupaten Pekalongan, yang dibuat dan ditandatangani oleh penjual dan pihak ketiga telah melakukan wanprestasi kepada pembeli, menghukum penjual dan pihak ketiga untuk menerima uang pelunasan dari pembeli sbesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan melakukan pembuatan dan penandatangan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) guna menindaklanjuti Akta PPJB tanggal 29 agustus 2017 untuk kemudian dilakukan pengalihan ha katas Serifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen guna balik nama menjadi atas nama pembeli, menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya, menghukum penjual dan pihak ketiga untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebsae Rp 1.326.000 (satu juta 3 ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Tujuan dari buatnya suatu perjanjian cukup jelas yaitu agar isi perjanjian dijalankan sepenuhnya, kecuali jika terjadinya keadaan memaksa (force majeure), maka jika ada pihak yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah tertuang dalam perjanjian. Menurut hukum, hal tersebut dapat dimitakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

Upaya (hukum) penyelesaian sengketa wanprestasi penjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Upaya (hukum) penyelesaian sengketa wanprestasi pada perbuatan wanprestasi dalam kasus ini dilakukan hanya melalui jalur litigasi atau dilakukan di Pengadilan Negeri Pekalongan. Pihak Penjual mendaftarkan surat gugatan pada tanggal 12 april 2018, para pihak harus memperhatikan prosedur yang mengacu kepada hukum perdata formil (Hukum Acara Perdata) maupun Hukum Perdata Materil. Contoh kasus : dalam putusan nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Pkl.

Kemudian dilakukan jalur mediasi yang telah disediakan oleh pihak pengadilan Negeri Pekalongan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan sekarang berubah menjadi peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia 1 tahun 2016 tentang tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan,

pada tanggal 31 mei 2018 berdasarkan laporan Mediator, namun upaya perdamaian yang dilakukan tidak berhasil. Mediasi di pimpin oleh Hakim Mediator I Gusti Made Juliartawan, SH.,MH. Upaya mediasi gagal mencapai perdamaian.

Jika dianalisa anantara contoh kasus diatas dengan teori upaya (hukum) penyelesaian sengketa wanprestasi, maka menurut Basuki Rekso Wibowo, dalam menutup suatu kontrak atai mendatangi perjanjian ketika menghadapi sengketa, adakalanya mencatumkan klausula penyelesaian sengketa “ dispute settelement clause” atau “midnight clause” dalam kontrak mereka. Penyelesaian melalui jalur litigasi (in court settlement);²¹

Penyelesaian sengketa melalui Non litigasi

Proses mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif, juga dapat dilakukan di peradilan atau yang dikenal dengan mediasi peradilan. Mengenai hal ini diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 tahun 2003 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebagaimana telah dicabut dengan PERMA dengan PERMA No. 01 Tahun 2008. Salah satu pertimbangan diintrodusirnya mediasi di pengadilan adalah karena mediasi merupakan salah satu instrumen efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan sehingga proses penyelesaian sengketa akan lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas sengketa yang dihadapi.

Pada dasarnya, proses mediasi tidak bersifat terbuka untuk umum kecuali para pihak menghendaki lain. Pengecualiannya adalah untuk sengketa publik, yang prosesnya terbuka untuk umum. Oleh karena itu, pertemuan-pertemuan mediasi hanya dihadiri para pihak atau kuasa hukum mereka dan mediator atau pihak lain yang diizinkan oleh para pihak. Dinamika yang terjadi dalam pertemuan, tidak boleh disampaikan yang terjadi dalam pertemuan, tidak boleh disampaikan kepada publik, kecuali atas izin dari pihak yang bersangkutan.

Mediasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator atau pihak lain yang netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian sengketa mediator, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini, fungsinya hanya membantu para pihak untuk menemukan beberapa alternatif dalam rangka menyelesaikan sengketa dan perlu ditekankan bahwa mediator tidak berhak untuk memberikan putusan terhadap sengketa yang terjadi.²²

Melalui litigasi (upaya (hukum) penyelesaian sengketa melalui Pengadilan.

Pada umumnya sengketa dalam perjanjian jual beli sebidang tanah yang disebabkan adanya wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melawan hukum . menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang dimaksud wanprstasi (ingkar janji) adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan melawan hukum adalah tindakan suatu ketentuan/aturan hukum yang berakibat merugikan orang lain.

Bahwa pembeli dengan surat gugatannya tertanggal 12 April 2018 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 12 april 2018 dalam register nomor : 16/Pdt.G/2018/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:Pembeli (Bagus Ferryanto, S.H.) pada tanggal 28 Agustus 2017 membeli kepada penjual (Ir. Solikhin) berupa sebidang tanah yang luas keseluruhannya 247m2 dan di atasnya berdiri 1(satu) buah

²¹ Basuki Rekso Wibowo, menyelesaikan Sengketa Bisnis Di luar Pengadilan (pidato) disampaikan pada pengukuhan Guru Besar dalam Bidang Ilmu hukum, fakultas hukum Universitas Erlangga Surabaya, 17 Desember 2005 hlm. 4

²² Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, 2010 hlm. 38

bangunan rumah berikut 2 (dua) buah bangunan toko yang terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen dengan harga yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dan oleh Pembeli telah dibayar sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) uang mana telah diterima langsung oleh penjual dan penjual telah memberi tanda terimanya berupa kwitansi tertanggal 28 Agustus 2017 yang ditulis serta ditandatangani sendiri oleh Penjual.

Tanah dan bangunan rumah berikut toko sebagaimana dimaksud diatas semuala adalah milik suami istri Pihak ketiga (Djazim Chamimi) dan (Suharningsih) sebagaimana terdaftar dalam sertifikat Hak milik No. 01859/Kel. Kajen, atas nama Djazim CHamimi, luas 247m2, Surat Ukur Tanggal 15-12-2011 No.00081/KJN/2011, terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas.

-sebelah Utara : tanah rumah/ toko milik H. Ratno

-sebelah Timur : Trotoar dan Jaln Raya Kajen;

-sebelah Selatan : Jalan Desa

-sebelah Barat : tanah rumah milik Lasmi/ Atmo (HM No. 491);

Dengan Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 5 mei 2017 Notaris 2017 Notaris Setiana Komara, S.H. di Kajen, maka Penjual telah mendapat kuasa dari Pihak ketiga guna menjual tanah dengan 1 (satu) bangunan rumah berikut 2 (dua) bangunan Toko tersebut di atas, sehingga pada tanggal 29 agustus 2017 Penjual dengan Pembeli telah membuat dan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 29 agustus 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Bambang Wijanarko, S.H., M.Kn., Notaris di Wiradesa, Kabupaten Pekalongan.

Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 agustus 2017 tersebut juga diuraikan tentang harga yang disepakati bersama adalah sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), dan telah diterima oleh Penjual yang dengan akta ini dianggap pula sebagai kwitansi yang sah.

Adapun batas waktu pelunasan pembayaran sisa kekurangannya yang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah pada tanggal 28 februari 2018.

Pada bulan November dan Desember 2017 Pembeli telah beberapa kali menghubungi Penjual untuk menyelesaikan pelunasan pembayaran sisa yang Rp 100.000.000,- (seraus juta rupiah) tersebut guna selanjutnya dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang dijanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikata Jual beli (PPJB) tanggal 29 agustus 2017 tersebut namun ternyata Penjual selalu menolak pelunasannya dan menghindar dengan berbagai beralasan, di antaranya ketika Pembeli mendatangi rumah Penjual di Sleman, maupun melalui WA (Whats App) maka Penjual telah mengatakan dirinya sedang sakit, depresi berat dan sebagainya, yang pada pokoknya berusaha mengulur waktu dan Penjual telah berniat buruk dengan menolak pelunasan maupun pembuatan Akta Jual Beli atas tanah dan 1 (satu) bangunan rumah berikut 2 (dua) bangunan toko tersebut di atas, sehingga hal ini membuat kerugian di pihak Pembeli, karena telah membayar secara tunai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Oleh karenanya, mohon agar tanah dengan 1 (satu) bangunan rumah berikut 2 (dua) bangunan Toko tersebut sebagaimana dimaksud dalam posita 2 di atas disebut sebagai obyek sengketa.

Kemudian Pembeli telah berusaha mengklarifikasi kepada Pihak ketiga namun tidak mendapat respon yang baik, dan juga telah menolak jual beli, maka hal ini membuat kerugian bagi Pembeli karena telah melakukan Pembayaran sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun tidak segera direalisasikan pembuatan Akta Jual Beli untuk itu Pembeli telah mengirim "surat somasi guna melakukan solusi dengan cara mediasi" kepada Penjual dan Pihak ketiga akan tetapi tetap saja Para Penjual dan Pihak ketiga tidak mau melaksanakan solusi terbaik, maka dapat dikatakan bila para Penjual dan Pihak ketiga telah wanprestasi serta beritikad buruk dan merugikan Pembeli.

Demi untuk menjamin keselamatan tanah dsengan 1 (satu) bangunan rumah berikut 2 (dua) bangunan toko sebagaimana terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen sebagaimana tersebut pada Posita 2 diatas, karena dikhawatirkan Para Penjual atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya akan mengembalikannya kepada orang/pihak lain atau pihak ketiga, maka dengan ini Pembeli mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan agar dapat diadakan Sita Jamina atas tanah dan rumah berikut 2 toko SHM 01859/Kel. Kajen tersebut.

Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 5 mei 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Setiana Komara, S.H., Notaris di Kajen, Kabupaten Pekalongan dan ditandatangani oleh Pihak ketiga dengan Penjual adalah sah dan mengikat antara Penjual dengan Pihak ketiga tidak bisa dicabut kembali dengan alasan apapun, terlebih karena dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 29 agustus 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Bambang Wijanarko, S.H., M.Kn., Notaris di Wiradesa Kabupaten Pekalongan.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penjual dengan Pembeli adalah sah secara hukum dan masih mempunyai kekuatan hukum bagi Pembeli melakukan pelunasan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dikarenakan yang melakukan wanpretasi tidak mau menyelesaikan penerimaan uang pembayaran itu adalah pihak Penjual maupun Pihak ketiga (selaku pemberi kuasanya).

Oleh karenanya maka mohon Pembeli agar ditetapkan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan berhak atas tanah obyek sengketa.

Bahwa terhadap Para Penjual dan Pihak ketiga patut dihukum wajib untuk menerima uang pelunasan sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dari Penggugat membuat dan mendatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perlu ditetapkan, putusan ini dinyatakan sah pula sebagai dasar peralihan ha katas nama dalam SHM No. 01859/Kel. Kajen dari Penjual menjadi atas nama Pembeli.

Oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar perbuatan wanprestasinya Para penjual dan Pihak ketiga maka wajar kiranya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Penjual dan Pihak ketiga

Pembeli Mempunyai bukti-bukti tertulis yang kuat dan otentik, maka berdasar pasal 180 HIR Penjual mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi.

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan subyek hukum dimungkinkan akan menimbulkan suatu sengketa jika tidak dibatasi dengan konsep hukum. Tapi sengketa tanah yang mungkin akan ada dikemudian hari akan diminimalisir keberadaannya dengan membuat satu perjanjian di antara para pihak dan hak dari pihak-pihak yang ada akan terlindungi. Seperti halnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli

dilakukan apabila pembeli mau melunasi sebidang tanah tetapi pihak penjual tidak mau menerima uang pelunasan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan dikemudian hari apabila ada pihak yang wanprestasi maka dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli yang merasa dirugikan dapat menuntut keadilan.

Persoalan yang sering terjadi dalam praktek jual beli tanah yang pembayaran dilakukan secara angsuran dan dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual belimaka masalah ini dapat diselesaikan walaupun kemungkinan karena adanya kelemahan pada klausula-klausula dalam perjanjian tersebut sehingga penyelesaian sampai ke pengadilan. Jual beli hak atas tanah dengan pembayaran cicilan akan sangat bijaksana bila para pihak Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang berisi kesepakatan para pihak sebelum membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris dengan sejelas-sejelasnya, misalnya hak dan kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan masing-masing pihak, begitu juga untuk jangka waktu pembayaran dan jatuh tempo serta langkah apa yang dapat diambil jika salah satu pihak wanprestasi. Begitu juga untuk subyek dan obyek harus diperhatikan apakah yang datang sebagai pihak penjual berkompeten untuk melakukan perjanjian tersebut dan obyek yang diperjanjikan apakah masih milih penjual atau diagunkan kepada pihak lain. Sengketa jual beli tanah terlalu sering terjadi dan berbagai macam cara yang ditempuh baik melalui gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh penjual karena menolak uang pembayaran pelunasan sebidang tanah sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pembeli bisa segera dilaksanakan Pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Untuk itu agar sengketa dapat dicegah dan diminamlisir terjadinya sengketa yang merugikan para pihak perlu dicatumkan secara tegas dalam isi perjanjian itu. Sehingga sengketa tidak akan terjadi karena dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) akan dinyatakan secara jelas hak-hak dan kewajiban para pihak serta klausul-klausul tambahan yang telah disepakati bersama.

Adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, dimana penjual merelakan hargatanah diangsur oleh pembeli maka notaris akan membuatakan akta notariil yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Surat-surat asli atas tanah yang diperjanjikan sebaiknya disimpan di Notaris. Apabila ada jangka waktu jatuh tempo dan pihak penjual tidak melakukan kewajibannya, maka sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Dan pihak penjual pihak ketiga mau menerima uang pelunasan sebesar Rp 100.000.000 selanjutnya dilakukan pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENUTUP

Faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi penjual pada perjanjian pengikatan jual beli adalah faktor kelalaian yang disebabkan karena unsur kesengajaan yang didalamnya dapat berupa tidak adanya itikad baik dari penjual yang menyebabkan wanprestasi penjual pada perjanjian pengikatan jual beli tanah. Akibat hukum wanprestasi penjual pada perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu menimbulkan kerugian bagi pembeli, sehingga penjual memiliki kewajiban ganti rugi berupa membayar biaya perkara dan peralihan resiko. Upaya (hukum) penyelesaian sengketa wanprestasi pada perbuatan wanprestasi dalam kasus ini dilakukan hanya melalui jalur litigasi atau dilakukan di Pengadilan Negeri Pekalongan. Pihak Penjual mendaftarkan surat gugatan pada tanggal 12 april 2018, para pihak harus memperhatikan prosedur yang mengacu kepada hukum perdata formil (Hukum Acara Perdata) maupun Hukum Perdata Materil. Contoh kasus : dalam putusan nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Pkl.

Kemudian dilakukan jalur mediasi yang telah disediakan oleh pihak pengadilan Negeri Pekalongan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan sekarang berubah menjadi peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia 1 tahun 2016 tentang tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada tanggal 31 mei 2018 berdasarkan laporan Mediator, namun upaya perdamaian yang

dilakukan tidak berhasil. Mediasi di pimpin oleh Hakim Mediator I Gusti Made Juliartawan, SH.,MH. Upaya mediasi gagal mencapai perdamaian.

Disarankan bagi pembeli yang ingin membeli tanah sebaiknya memeriksa obyek tanah dengan teliti agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Hal ini bertujuan agar ketika perjanjian dibuat dan telah dilakukan prestasi pada perjanjian tersebut. Atau kemudian hari timbul orang lain mengaku sebagai pemilik sah dari obyek jual beli. Bagi Penjual disarankan agar memberikan informasi yang benar atas barang yang ia hendak jual kepada Pembeli. Seharusnya dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan isi perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah disepakati dan ditandatangani bersama antara masing-masing pihak yang tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam bentuk wanprestasi. Upaya sengketa wanprestasi antara pihak debitur penjual dan pembeli tersebut dapat dilakukan dengan jalur non litigasi karena proses penyelesaian di luar pengadilan menghasilkan suatu proses *win-win solution* sehingga menghasilkan suatu keputusan secara musyawarah oleh para pihak dan mendapatkan hasil yang diharapkan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad (2004). *Hukum Penelitian Hukum*. Bandung. PT Citra bakti.
- I Ketut Oka Setiawan, (2015) *Hukum Peeikatan Indonesia*, Jakarta. Sinar Grafika
- Khotibul Umam (2010). *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustisia,
- R. Subekti, (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT Intermasa.
- R. Setiawan (1979) *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung. Bina Cipta.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus)*. Jakarta. Kencana
- Teguh Samudera. (2004). *Hukum Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata*. Bandung. PT. Alumni
- Urip Santoso. (2014). *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah* . Jakarta. Kencana Prenada Media Grup.
- Zainunddin Ali, (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.

Artikel

- Dewi R.P dan Purwadi H. (2017) Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (studi kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/PN.Jkt.Sel) “ Jurnal Reporinorium 4 (2)
- Marvita Langi. (2016) “ Akibat Hukum Terjadinya Wanpretasi Dalam Perjanjian Jual Beli” Lexprivatum, 4 (3)
- Intan Manisa Aulia Putri, Mulyani Djakaria, Yusuf Saepul Zamil. (2020) Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 3 (2)

PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Website

- Kosultan Hukum 2021. Agustus 2021 : Pengertian Wanpretasi dan Pasalmya diambil Oktober 11 2023, <https://konsultanhukum.web.id/wanpretasi-pengertian-dan-pasalmya>.
- Pintu Hukum 2023. Maret : Overmacht atau Force Majeure (Daya Paksa). Apa Itu Daya Paksa dan Bagaimana Akibat Hukumnya? Diambil Oktober 11 2023, <https://pintuhukum.com/overmacht-atau-force-majeure-daya-paksa-apa-itu-daya>.

Dppferari 2020.Februari 2021 : Pengertian Wanprestasi diambil Oktober 11 2023,
<https://dppferari.org/pengertian-wanprestasi-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi>.