



Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Terjadinya Wanprestasi dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Steven Mukiri ^{1*}, Nur Handayati ², Wahyu Pramesti ³

¹⁻³ Universitas Dr. Soetomo, Indonesia

Email : irw4antoirwan@gmail.com ¹, nur.handayati@gmail.com ², wahyu.pramesti@gmail.com ³

*Penulis korespondensi : irw4antoirwan@gmail.com

Abstract, *In this thesis, the researcher intends to find out the Default in the case of Default in the Sale and Purchase of Land. In this case, the buyer feels disadvantaged by the Seller who has committed an act in the case of default. This study uses a Sale and Purchase Agreement between the Seller and the Buyer with the object of Residential Land. The seller in this case is in the position of Land Owner. (developer). And the buyer in this case is in the position of buyer in the sale and purchase of the land. This study uses a normative juridical method, namely research using a case approach accompanied by the Law. There are three forms of default, namely carrying out what has been agreed, but not as agreed and carrying out what has been agreed, but late in carrying out something that according to the agreement should not be carried out. So in the case of the case entering into one form of default, namely carrying out what has been agreed but not as agreed. The occurrence of a non-compliance with the agreement between the seller and the buyer, namely in the land sale and purchase agreement, in which the initial agreement stated the land area was 20,000M2. If the certificate is broken, the land area exceeds what was agreed upon, the buyer is obliged to pay Rp. 5,000,000 to the buyer.*

Keywords: *Buying Selling Land, Constitution, Legal Protection, Residential Land, Wanprestasi.*

Abstrak, Dalam skripsi ini peeliti ini bermaksud Untuk mengetahui Wanprestasi dalam hal dengan adanya kasus dalam Wanprestasi jual Beli Tanah Maka dalam hal ini pembeli merasa dirugikan dengan Penjual Yang Telah melakukan perbuatan dalam kasus wanprestasi. Penelitian ini yang digunakan perjanjian Jual Beli antara Penjual dan pembeli Dengan objek Tanah Perumahan. Pejual dalam kasus ini berkedudukan sebagai Pemilik Tanah. (depelover). Dan pembeli dalam kasus ini berkedudukan sebaga pembeli dalam jual beli tanah tersebut. Penelitian ini yaitu menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian menggunakan pendekatan kasus disertai dengan Undang-Undang. Bentuk bentuk wanprestasi ada tiga yaitu melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang tela diperjanjikan dan melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakanya. Maka dalam hal perkara masuk kedalam salah satu bentuk wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Terjadinya tidak sesuainya perjanjian antara penjual dan pembeli yaitu pada Perjanjian jual beli tanah yang di dalam perjanjian awal luas tanah 20.000M2 apabila pada pecahnya sertifikat luas tanah yang melebihi apa yang sudah diperjanjikan maka pembeli wajib membayar Rp. 5.000.000,- kepada pembeli.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Perlindungan Hukum, Tanah Perumahan, Undang-Undang, Wanprestasi,.

1. PENDAHULUAN

Adapun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan ketentuan tentang pengertian “obyek sengketa di Pengadilan” sehingga peraturan ini menimbulkan multitafsir bagi pembacanya. Jika ditinjau melalui ilmu hukum dogmatis maka bila suatu teks samar-samar maka diperlukan suatu penafsiran yang diadakan dalam suatu komentar dapat berupa penafsiran penambah maupun pelengkap supaya orang-orang mengerti dan menerima suatu undang-undang dan jangan ada timbul salah paham ataupun arti ganda (Satrio Pidegso, Wahyu Prawesthi, Siti

Marwiyah 2024)

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat, sedang satu-satunya tujuan dari hukum ialah mengadakan keselamatan, bahagia dan tata tertib dalam masyarakat itu. Masing-masing anggota masyarakat tentunya mempunyai berbagai kepentingan, yang beraneka warna. Wujud dan jumlah kepentingan ini tergantung dari ujud dan sifat kemanusiaan yang berada di dalam tubuh para anggota masyarakat masing-masing. Hawa nafsu masing-masing menimbulkan keinginan untuk beberapa boleh mendapat kepuasan dalam hidupnya sehari-hari, yaitu supaya segala kepentingan terpelihara sebaik baiknya. Kalau keinginan ini sudah sedemikian matang sehingga menimbulkan pelbagai usaha untuk melaksanakannya, maka disitulah mulai ada bentrokan antara pelbagai kepentingan para anggota masyarakat, yang kemudian diikuti pula oleh bentrokan antara orang-orangnya para anggota masyarakat itu.

Jual beli merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang menyebabkan beralihnya hak milik atas barang atau jasa dari tangan penjual ke tangan pembeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Tanah memiliki hubungan yang erat sekali dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan capital asset, tanah digunakan sebagai faktor modal dalam proses pembangunan. Tanah menjadi benda ekonomi yang sangat penting dan bernilai tinggi.

Adapun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan ketentuan tentang pengertian “obyek sengketa di Pengadilan” sehingga peraturan ini menimbulkan multitafsir bagi pembacanya. Jika ditinjau melalui ilmu hukum dogmatis maka bila suatu teks samar-samar maka diperlukan suatu penafsiran yang diadakan dalam suatu komentar dapat berupa penafsiran penambah maupun pelengkap supaya orang-orang mengerti dan menerima suatu undang-undang dan jangan ada timbul salah paham ataupun arti ganda

UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menjelaskan, bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.² Hingga sampai saat ini, tanah juga dapat diperjual belikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan, bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Tanah merupakan suatu faktor alam yang sangat penting bagi kehidupan bermasyarakat di wilayah indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah atau di (daratan). Tanah adalah kebutuhan dasar manusia, dimana sejak lahir manusia membutuhkan tanah untuk berbagai kebutuhan lainya selain untuk tempat tinggal, dan bisa untuk dijadikan usaha untuk contohnya yaitu dalam usaha pertanian dan sejenis lainnya. Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) tentang UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai mana yang dimaksud dengan pasal 2 yang berisi tentang macam-macam hak yang ada dipermukaan bumi disebut dengan tanah. Yang dapat diberikan kepada atau yang dipunyai oleh orang-orang , baik sendiri maupun bersama-sama dengan subyek hukum. Maka dari itu pengertian yuridis tentang tanah adalah permukaan yang ada di bumi ini .

Tanah mempunyai fungsi yang sangat besar bagi kehidupan masyarakat. Kebutuhan atas penggunaan tanah setiap tahunnya semakin meningkat sehingga mendorong meningkatnya Dalam Jual beli tanah sebagai proses dalam peralihan Hak. Maka dari itu jumlah orang menangkap peluang dalam peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang Jual Beli Tanah dan rumah, sehingga perkembangan perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembangan perumahan dan pemukiman.

Salah satu dalam kebutuhan dasar manusia adalah kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan sebuah tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai Sosial Aset dan sebagai aset modal, dalam usaha atau dengan yang lainnya. Contoh tanah sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat indonesia. Sedangkan sebagai capital aset yaitu tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting karena tanah sebagai bahan perniagaan dan juga sebagai objek spekulasi. Maka dari itu tanah dapat dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran msyarakat dan dalam sisi lain tanah juga sebagai bentuk dalam perolehan untuk usahan yang lainnya.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan, definisi jual beli adalah suatu kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tata cara tertentu. Hal yang dimaksud dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang. Jual beli itu sendiri adalah tukar menukar barang dengan barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan. Dari definisi di atas dipahami, bahwa jual beli ialah perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara ridha di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang disepakati. Pada kehidupan sehari-hari etika berbisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum undang-undang hukum Perdata (KUHPerdata) suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih saling mengikatkan dirinya. Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak dari para pihak, adanya objek tertentu, dan mempunyai kuasa dan sebab halal dari barang/jasa tersebut. Dalam ketentuan pasal 1457 KUH perdata, ditegaskan jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu keadaan dan pihak yang lain akan membayar harga dari barang/jasa yang terdapat dalam kesepakatan. Dalam hal ini transaksi jual beli tanah juga termasuk dalam perjanjian, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah maka bagi kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang yang termuat dalam pasal 1338 KUHPerdata. Jual beli sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah di perjanjikan sebelumnya.

Saat ini, transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah yang kepemilikannya belum didaftarkan atau belum bersertifikat dapat memiliki resiko hukum yang lebih tinggi. Oleh karena itu, objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat tersebut harus membutuhkan kejelian dan kehati-hatian yang lebih banyak, agar penjual sebagai pihak sah dan berhak menjual lebih jelas. Apabila jual beli atau peralihan dilakukan tanpa melalui PPAT atau hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa dicatatkan di PPAT, maka hal tersebut dapat menimbulkan resiko karena nantinya tidak dapat dilakukan

perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Resiko lain yang akan timbul yaitu apabila terjadi sengketa yang akan mendapat perlindungan. Bila dilihat dari pembayaran harganya, ada 2 cara untuk membeli tanah. Pertama, pembelian secara tunai atau cash. Kedua, pembelian dengan cara mencicil atau bertahap. Kedua cara pembayaran ini memiliki proses dan akibat hukum yang berbeda.

Ketika jual beli tanah dilakukan secara tunai, maka transaksi hukum perbuatan jual-beli tersebut seketika selesai begitu Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Selanjutnya, hanya berupa proses kegiatan administrasi pendaftaran haknya saja, yaitu Balik Nama (BN). Ketika Akta Jual Beli (AJB) diresmikan oleh PPAT setempat, maka kepemilikan hak atas tanah seketika

Dalam pengertian tersebut dapat kita ketahui bahwa apabila dalam jual beli tanah maka terbentuk suatu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian jual beli tanah belum dapat dikatakan hak milik atas barang tersebut apabila belum terjadi pemindahan atau peralihan hak milik yang biasa dilakukan dengan penyerahan dan obyek tanah tersebut telah didaftarkan pada notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa; “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan 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”.

2. METODOLOGI

Merupakan metode penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, disebut juga penelitian doktrinal dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Yang Menjamin Kepastian Dalam Keadilan Wanprestasi Jual Beli Tanah

Perlindungan hukum adalah perangkat hukum yang diberikan kepada subjek hukum, baik yang preventif maupun represif, untuk memastikan keadilan. Dalam jual beli tanah,

perlindungan ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang mencakup perjanjian dan hak atas tanah.

Perlindungan hukum dalam arti luas mencakup semua makhluk hidup dan ciptaan Tuhan untuk kehidupan yang adil dan damai, terkait hak-hak pihak dalam wanprestasi perjanjian jual beli.

Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah diatur dalam beberapa peraturan, yaitu KUHPerdata, UUPA, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Ketiga peraturan ini mengatur perjanjian, hak atas tanah, dan mekanisme pendaftaran tanah.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut, perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah mencakup kepastian hak atas tanah dan pengaturan wanprestasi. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan. Wanprestasi dapat mengakibatkan ganti kerugian dan hak membatalkan perjanjian.

Resiko beralih kepada pembeli terjadi saat wanprestasi, sesuai pasal 1237 KUHPerdata. Ketentuan ini berlaku untuk perikatan memberikan sesuatu. Pembeli yang wanprestasi wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan, sesuai pasal 181 ayat 1 HIR. Untuk pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai ganti rugi, berlaku pasal 1267 KUHPerdata. Tindak lanjut perlindungan hukum bagi pihak dirugikan dapat dilakukan dengan gugatan wanprestasi dan pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan KUHPerdata. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Sengketa wanprestasi dapat diselesaikan melalui mediasi atau arbitrase, memberikan pilihan cepat dan efisien bagi pihak yang dirugikan. Pembatalan perjanjian bertujuan mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan sebelum perjanjian. Jika satu pihak menerima sesuatu, itu harus dikembalikan, artinya perjanjian dihapus. Pembatalan perjanjian akibat kelalaian atau wanprestasi diatur dalam pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam jual beli tanah, BPHTB berlaku umum. Jika akta jual beli dibatalkan, BPHTB yang dibayar tidak bisa diminta kembali. terutang BPHTB adalah sejak dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli oleh PPAT yang wajib dilunasi oleh pihak pembeli sebagai wajib pajak.

Kepastian Hukum Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Perlindungan hukum dalam jual beli tanah cukup baik, khususnya lewat pendaftaran yang dilakukan oleh BPN, yang jelas menunjukkan pemilik sah tanah. Namun, kepastian hukum ini masih kurang menjamin keadilan bagi pihak yang dirugikan karena masalah eksekusi keputusan pengadilan yang lambat dan tidak efektif.

Keadilan pihak yang dirugikan

Berdasarkan sisi keadilan, perlindungan hukum yang ada belum sepenuhnya memadai. Banyak pihak dirugikan akibat wanprestasi kesulitan mendapatkan ganti rugi, terutama jika pihak lain tidak mampu memenuhi kewajibannya. Proses hukum yang rumit dan biaya tinggi menghalangi masyarakat memperoleh keadilan, mendorong penyelesaian non-litigasi.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Menurut Hukum Yang Berlaku Di Indonesia

Wanprestasi dalam jual beli tanah terjadi saat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai kontrak. Ini bisa berupa keterlambatan, ketidakmampuan, atau tidak memenuhi kewajiban. Sengketa wanprestasi sering terjadi dalam praktik hukum karena jual beli tanah melibatkan hak atas tanah yang bernilai.

Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal-pasal yang penting antara lain:

1. Pasal 1238 menjelaskan wanprestasi sebagai keadaan di mana satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
2. Pasal 1243 menyatakan pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian dan ganti rugi.
3. Pasal 1266 memungkinkan pihak dirugikan membatalkan perjanjian dan meminta ganti rugi.
4. Pasal 1550 menegaskan hak pihak dirugikan untuk meminta pemenuhan atau ganti rugi.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 juga mendukung dasar hukum jual beli tanah, fokus pada pengalihan hak dan prosedur administratif. Penyelesaian wanprestasi harus mempertimbangkan ketentuan ini, termasuk pendaftaran tanah yang sah

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah

Berdasarkan hukum yang berlaku, ada beberapa cara untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah, baik melalui litigasi (peradilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan) Mekanisme penyelesaian sengketa ini meliputi:

1. Penyelesaian Melalui Pengadilan (Litigasi) Gugatan Wanprestasi di Pengadilan: Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi. Ini bisa melalui gugatan pemenuhan kewajiban atau gugatan pembatalan perjanjian.
2. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri: Perselisihan wanprestasi dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri, dimana pihak yang dirugikan mengajukan gugatan berdasarkan perjanjian dan bukti terkait.

3. Proses Eksekusi Putusan: Jika putusan menguntungkan pihak yang dirugikan, mereka dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap harta benda pihak yang kalah. Namun, eksekusi sering terhambat jika pihak yang kalah tidak memiliki aset untuk disita.

Penyelesaian Melalui Mediasi Atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)

Selain jalur pengadilan, penyelesaian sengketa wanprestasi juga dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa, seperti:

1. Mediasi: Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa yang dibantu oleh mediator untuk mencari solusi yang saling menguntungkan.
2. Arbitrase: Sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga arbitrase, seperti BANI, yang lebih cepat dan fleksibel.
3. Negosiasi Langsung: Pihak bersengketa dapat menyelesaikan masalah melalui negosiasi tanpa pihak ketiga, tergantung pada kesediaan untuk mencapai kesepakatan.

Hambatan dalam penyelesaian sengketa

Beberapa hambatan yang sering muncul dalam mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah antara lain:

1. Proses yang Lama: Salah satu kendala utama dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah waktu yang lama, terutama ketika melibatkan bukti-bukti yang kompleks atau keberatan pihak tergugat terhadap putusan.
2. Eksekusi Putusan yang Tidak Efektif: Meskipun pengadilan dapat memenangkan pihak yang dirugikan, pelaksanaan eksekusi terhadap harta benda atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang wanprestasi sering kali sulit, terutama jika pihak yang kalah tidak memiliki aset yang dapat disita atau dipaksakan eksekusinya.
3. Kurangnya Pemahaman Hukum: Banyak pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang tidak sepenuhnya memahami hak dan kewajibannya menurut hukum, yang menyebabkan mereka tidak dapat secara efektif melindungi hak mereka atau menuntut penyelesaian sengketa dengan cara yang benar.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dalam skripsi ini, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli Tanah dan Wanprestasi

Dalam transaksi jual beli tanah haruslah sesuai asas terang dan tunai dengan artian harus ada transparansi dan kejelasan mengenai subjek dan objek kepemilikan rumah serta

kelengkapan surat-surat kepemilikan tanah tersebut. Tunai yang dimaksudkan adalah penyerahan hak dan seluruh pembayaran atas tanah dilakukan pada saat yang bersamaan Menurut Pasal 1458 KUHPdata jual beli tetap dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila mereka telah menyepakati barang dan harganya, meski belum diserahkannya barang atau harga belum dibayarkan, tetap perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat. Perjanjian jual beli memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang merupakan objek perjanjian dimana diatur secara khusus dan dibuat di depan Notaris atau PPAT. Dengan demikian para pihak harus tunduk dan mengikat apa yang diperjanjikan. Suatu perjanjian jual beli tanah dapat terlaksanakan dengan baik apabila para pihak melaksanakan isi dari perjanjian jual beli serta melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian jual beli tanah tanpa merugikan salah satu pihak. Akan tetapi bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi dan kewajiban-kewajiban dari perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji

Wanprestasi terjadi apabila seorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalm perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya wanprestasi tersebut, maka Perjanjian jual beli tanah adalah bentuk kontrak yang mengikat kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, dengan kewajiban masing-masing pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati. Wanprestasi dalam jual beli tanah terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam perjanjian, baik itu penjual yang tidak menyerahkan hak atas tanah yang dijual, atau pembeli yang tidak membayar harga sesuai dengan kesepakatan.

2. Penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sebagai berikut;

Secara hukum perjanjian menurut KUHPdata dapat lahir karena perjanjian itu sendiri atau perjanjian lahir karena undang-undang. Bila dilihat, akibat hukum dari lahirnya dari perjanjian yang dibuat kedua belah pihak, dilanggar maka dapat diajukan gugatan wanprestasi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Dalam hal ini kehilangan berupa mesin air dan aliran listrik yang dicabut oleh penjual setelah ditandatangani Akta Perjanjian Beli. Pasca ditandatangani akta jual beli, penjual tidak memberitahu pihak pembeli mencabut sumber aliran listrik dan sumber air di dalam rumah yang menjadi objek jual beli tersebut akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chistie, Shinta. (2012). *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah* (Tesis, Universitas Indonesia).
- Gracella Pinem, Tania, Et Al. "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/Pdt/2018/Pt.Medan)."
- Hs, Salim. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1320.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1266.
- Jurnal Beleidsregel. Volume 1 Nomor 1 Tahun 2022. Habib, Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Cetakan Ke-3. (Surabaya: Refika Aditama, 2010).
- Nugroho, Fajar Aditya. (2016). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan*. Universitas Brawijaya.
- R. Setiawan. (1997). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: P.T. Bina Cipta.
- R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio. (2004). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pt. Pradnya Paramita.
- Ramadhani, D.A.A. (2012). *Wanprestasi Dan Hukumnya Jurnal Yuridis*.
- Soerjono Soekanto. (2008). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Ui Press.
- Soesilo. (1985). *Rib/Hir Dengan Penjelasan*. Bogor: Politea.
- Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (1994). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Jurnal

- Abdul Hakim, "Penyelesaian Perkara Perdata Dengan Adanya Tiga Pihak (Intervensi) Di Pengadilan Negeri", *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 2 No. 1, (Maret 2014).
- Anggun Puji Lestari, Subekti, Nur Handayati, Siti Marwiyah, *Penyelesaian Sengketa Tanah Karena Perbuatan Melawan Hukum* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 101/Pdt.G/2019/Pn Yyk), *Jurnal Hukum Ius Publicum*: Vol 5 No 2 (2024): Jurnal Hukum Ius Publicum.
- Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab Dan Muzakkir Abubakar, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari Ppat Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan Dipengadilan Negeri Bireun Nomor:

- 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir, Tanggal 23 Febuari 2009)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, (Agustus 2013).
- Enjang Nursolih, "Analisis Penyusunan Surat Gugatan", Vol. 7 No. 1, (Maret 2019) <https://doi.org/10.25157/jigj.v7i1.2142>.
- Herlina Ratna Sn, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 6 No. 2, (September 2015).
- Sakti, Socha Tchfortin Indera, (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter*. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Santoso, Urip. (2012). *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi. Perspektif*, Volume XVII No. 2 Edisi Mei <https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i2.95>.
- Satrio Pidegso, Wahyu Prawesthi, Siti Marwiyah, *Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/Puu-Xx/2022 Terkait Pernikahan Beda Agama*, *Jurnal Hukum Ius Publicum*: Vol 5 No 2 (2024): Jurnal Hukum Ius Publicum.
- Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Tami Rusli, "Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11 No. 1, (Januari 2016).
- Tami Rusli, "Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11 No. 1, (Januari 2016).

Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7*.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata) Herzien Indonesis Reglement (Hir).
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan Oleh.
Mahkamah Agung. *Peraturan Mahkamah Agung Tentang Acara Gugatan*. Oktober 2013.
Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Tanggal 9 Desember 2013.
- Perundang-Undangan: Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perusahaan Daerah*. UU No. 5 Tahun 1962, LN No. 10 Tahun 1962, Tln No. 2387.
- Perwakilan Kelompok. *Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002*.
PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 12/Pdt.G/2013/Pn.Grt Tanggal 17.
- R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, Cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg).
- Sakti, Socha Tchfortin Indera, (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter*. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Tahun 1992 Tentang Perbankan. UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182.

Tahun 1998, Tln No. 3790.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa), Yang Mengatur Tentang Hak-Hak Atas Tanah, Termasuk Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasca Amandemen.

Internet

<https://Jurnalhukum.Unisla.Ac.Id/Index.Php/Independent/Article/View/51>.

<https://Journalpedia.Com/1/Index.Php/Jshm/Article/View/3404>.

<https://Repository.Pancabudi.Ac.Id/Website/Detail/29581/Penelitian/Analisis-Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembatalan--Perjanjian-Jual-Beli--Atas-Tanah-Akibat-Wanprestasistudi-Putusan-Nomor--316pdgtg2023pnmdn-->