

Tinjauan Yuridis Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska)

Riani Nursa ,Putri Maha Dewi, Andrie Irawan
Fakultas Hukum, Universitas Surakarta, Indonesia
rianinursa9@gmail.com , mahadewi.law@gmail.com, andrie.ir@gmail.com

Abstract

The sale and purchase of a land plot is a legally binding, reciprocal agreement. Problems arise when one party fails to fulfill its obligations as stipulated in the agreement, which in civil law is called default. This study examines the judge's considerations and legal consequences in cases of default in the sale and purchase of a land plot based on the Surakarta District Court Decision No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska. The method used is normative juridical with a case-by-case approach. The results show that the judge declared the sale and purchase void due to the failure to fulfill subjective requirements, namely the absence of one of the parties (the seller's wife) during the sale and purchase process, which resulted in the agreement being deemed legally invalid. As a legal consequence, the defendant is required to return the payment and pay damages. This study emphasizes the importance of caution in the land sale and purchase process to avoid disputes.

Keywords: Default, Land Sale and Purchase, Judge's Considerations, Court Decision

Abstrak

Jual beli tanah kavling merupakan perjanjian timbal balik yang mengikat secara hukum. Permasalahan terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian, yang dalam hukum perdata disebut wanprestasi. Penelitian ini mengkaji pertimbangan hakim dan akibat hukum dalam perkara wanprestasi pada jual beli tanah kavling berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim memutuskan jual beli batal karena tidak terpenuhinya syarat subjektif, yakni tidak hadirnya salah satu pihak (istri penjual) dalam proses jual beli, yang mengakibatkan perjanjian dianggap cacat hukum. Akibat hukumnya, tergugat diwajibkan mengembalikan uang pembayaran

dan membayar kerugian. Penelitian ini menekankan pentingnya kehati-hatian dalam proses jual beli tanah agar tidak terjadi sengketa.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah; Pertimbangan Hakim; Putusan Pengadilan; Wanprestasi.

A. Pendahuluan

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam perjanjian tersebut, para pihak terikat untuk melaksanakan hak dan kewajibannya secara timbal balik. Namun, dalam praktiknya sering kali muncul permasalahan hukum ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, yang kemudian dikenal dengan istilah wanprestasi.

Menurut penelitian Putri Maha Dewi, fokus kajiannya terletak pada perlindungan hukum bagi pembeli terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dalam transaksi jual beli, termasuk dalam konteks *online marketplace*. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa prinsip hukum wanprestasi memiliki relevansi yang luas dalam berbagai bentuk transaksi jual beli, baik secara konvensional maupun digital. Sementara itu, beberapa penelitian lain lebih banyak menyoroti aspek perlindungan konsumen atau keabsahan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat, namun belum banyak yang secara spesifik mengkaji penyelesaian perkara wanprestasi dalam jual beli tanah kavling melalui putusan pengadilan.

Kondisi ini menimbulkan gap penelitian, yaitu belum adanya kajian yang mendalam mengenai bagaimana penerapan hukum perdata dalam penyelesaian perkara wanprestasi pada jual beli tanah kavling, terutama yang telah diputus oleh pengadilan. Dengan demikian, perlu dilakukan analisis lebih lanjut terhadap Putusan Pengadilan

Negeri Surakarta Nomor 57/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang memuat sengketa antara pembeli dan penjual tanah kavling di mana penjual tidak menyerahkan sertifikat tanah meskipun telah menerima pembayaran.

Permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana penerapan asas-asas hukum perdata, khususnya mengenai wanprestasi, serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut. Analisis terhadap putusan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah kavling dan memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum perdata di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah kavling berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 57/Pdt.G/2011/PN.Ska., Menelaah dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut, Mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus wanprestasi jual beli tanah kavling.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang relevan.

C. Hasil dan Pembahasan

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta menyatakan bahwa jual beli batal karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian, yaitu tidak adanya persetujuan dari istri penjual yang merupakan pemilik bersama tanah. Meskipun terdapat akta jual beli, ketiadaan tanda tangan istri menyebabkan akta tersebut cacat hukum. Hakim memutus bahwa tidak terdapat wanprestasi karena perjanjian tidak sah, namun uang pembayaran harus dikembalikan berdasarkan asas *restitutio in integrum*. Selain itu, majelis hakim menetapkan adanya sita jaminan terhadap objek sengketa serta biaya perkara dibebankan kepada tergugat.

Permasalahan wanprestasi dalam jual beli tanah merupakan isu yang kompleks dan sering terjadi di masyarakat. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum perjanjian, ketidakhadiran pihak-pihak yang seharusnya turut menandatangani perjanjian, hingga perbuatan tidak jujur dari salah satu pihak. Oleh karena itu, perlindungan hukum sangat penting untuk menjamin kepastian hukum serta keadilan bagi para pihak yang terlibat.

Dalam konteks hukum perdata, asas *pacta sunt servanda* menjadi dasar bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Maka dari itu, pelaksanaan perjanjian harus benar-benar sesuai dengan ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa. Kasus dalam putusan ini mencerminkan perlunya kehati-hatian dalam proses jual beli tanah terutama dalam hal kehadiran dan persetujuan dari seluruh pemilik sah tanah.

Selain itu, kasus ini memberikan pelajaran penting terkait validitas akta notariil. Meskipun akta dibuat oleh notaris, keabsahannya tetap bergantung pada kebenaran materiil, termasuk kehadiran dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan. Jika terdapat cacat formil, maka akta tersebut dapat dibatalkan di pengadilan.

Rekomendasi bagi notaris dan PPAT agar lebih teliti dalam memastikan kehadiran pihak-pihak yang sah sangat penting. Notaris seharusnya tidak hanya menerima informasi secara sepihak dari salah satu pihak, tetapi harus ada pembuktian yang kuat bahwa semua pihak yang berkepentingan telah mengetahui dan menyetujui isi perjanjian yang dibuat.

Perlu juga adanya upaya sosialisasi hukum kepada masyarakat, terutama terkait jual beli tanah. Pemerintah dan lembaga terkait harus aktif memberikan edukasi hukum agar masyarakat sadar akan pentingnya legalitas dan prosedur yang benar dalam jual beli tanah. Dengan demikian, potensi sengketa dapat diminimalkan.

Akhirnya, bagi dunia akademik dan praktisi hukum, kasus ini menjadi rujukan penting dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata, hukum agraria, dan hukum acara perdata. Mahasiswa hukum dan para praktisi harus mampu

menganalisis lebih dalam berbagai aspek hukum yang timbul dari wanprestasi dan penyelesaiannya baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

D. Kesimpulan

Hakim mempertimbangkan bahwa akta jual beli yang dibuat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena tidak dihadiri oleh pihak yang berkepentingan (istri penjual). Akibat hukum dari perkara ini adalah pembatalan perjanjian jual beli, pengembalian uang pembayaran, penjatuhan bunga kerugian, serta sita jaminan terhadap tanah

Daftar Pustaka

Harsono, Boedi. (2004). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.

Mertokusumo, Sudikno. (2014). Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.

Satrio, J. (2012). Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan PN Surakarta No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska.