

Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi

**Amri Panahatan Sihotang¹, Gita Novita Sari²,
Zaenal Arifin³, Muhammad Isro Wahyudin⁴**

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

^{3,4}Magister Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia
gitanovita92@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan pembatalan jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi, akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Hasil penelitian proses perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana perjanjian itu sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Pengikatan jual beli mendasarkan pada keabsahan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya. Banyak kasus yang terjadi tersebut berisikan janji-janji untuk melakukan pembayaran pembelian jual beli, akan tetapi terlambat. Suatu perjanjian dapat batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), apabila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu apabila tidak memenuhi syarat subjektif (sepakat mereka mengikat dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal). Akibat hukum yang timbul terhadap pembeli apabila wanprestasi, pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual, membayar biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan, dan memenuhi perjanjian jika masih dilanjutkan.

Kata kunci: Jual Beli; Perjanjian; Wanprestasi

Abstract

*The research aims to find out the process of the seller's implementation cancellation of land because the buyer defaulted, a result of the law seller's cancellation of the land purchase agreement because the buyer defaulted. The research method used in this study is sociological juridical. The results of research on the process of the sale agreement are agreements in which the agreement is valid and has binding power since the agreement between the seller and the buyer has been reached. A buying and selling bond based on contractual validity and other treaty principles. Many of the cases involved promises to pay for the sale, but they were too late. An agreement can be nullified for the sake of the law (*van rechtswege neiting*) or cancelable (*vernietigbaar*), if an agreement does not meet the requirements specified in Article 1320 of the Civil Code, if subjective conditions are not met (they agreed to bind themselves, to make a covenant) and objective conditions (a certain thing, a lawful cause). As a result of the law against the buyer when he breaks his promise, the buyer is required to pay for the loss that the seller has suffered, pay the costs of the case when it is brought before the court, and fulfill the agreement if it continues.*

Keywords: Agreement; Default; Purchase

1. PENDAHULUAN

Seiring dengan berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, diantaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.¹ Di sisi yang lain banyak kejadian di sekitar kita, dimana salah satu pihak tidak terikat dengan perjanjian jual beli, atau dengan kata lain tidak terdapat hubungan kontraktual diantara para pihak akan tetapi ada pihak-pihak yang dirugikan secara hukum karena adanya suatu peristiwa atau kejadian dalam transaksi jual beli yang telah disepakati.² Perjanjian merupakan instrumen bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengikatkan diri satu dengan yang lain dalam rangka memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Menurut hukum perjanjian yang berlaku kita mengenal adanya asas kebebasan berkontrak yang menentukan bahwa pihak yang mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan.³

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana perjanjian itu sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada oranglain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hukum di Indonesia menganut ketentuan dari Belanda yang dilihat dalam Buku III KUHPerdara. Berdasarkan prinsip hukum perjanjian dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu: (1) Prinsip Kewajiban Para Pihak, (2) Prinsip Kebebasan berkontrak, (3) Prinsip Konsensualisme. Pasal 1458 KUHPerdara perjanjian jual beli tersebut menyatakan: “dimana jual beli dianggap sudah terjadi diantara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat terhadap barang dan harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.” Perjanjian jual beli, pihak penjual menjanjikan akan memindahkan dan menyerahkan hak miliknya atas barang tersebut, kemudian pihak kedua sebagai pembeli akan membayar harga sesuai dengan kesepakatan.⁴

¹ Dewi Kurnia Putri and Amin Purnawan, ‘Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas’, 4.4 (2017), 1–14.

² Marvita Langi, ‘Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli’, *Lex Privatum*, 4.3 (2016), 151506.

³ Togi Pangaribuan, ‘Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi’, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49.2 (2019), 443 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no2.2012>>.

⁴ Subekti R, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2022).

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.⁵ Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan hak milik atas tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya dan pada waktu transaksi berlangsung pembeli baru membayar tanah tersebut sebagian harga dari kesepakatan yang telah dibuat kepada penjual. Sejak saat berlangsungnya transaksi tanah tersebut, maka telah terjadi pula peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁶

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang telah membahas mengenai tentang pembatalan jual beli tanah akibat wanprestasi. Pertama, yang dilakukan oleh Syarifah (2022). Penelitian ini membahas akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan mengkaji studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN SBY. Penelitian ini menjelaskan tentang akibat hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dengan menganalisa putusan. Kelemahan yang ada di penelitian ini adalah penelitian tersebut adalah tidak dijelaskan tentang proses perjanjian jual beli apabila salah satu pihak ingkar janji.⁷

Penelitian kedua penelitian yang dilakukan Tania (2022). Akhir dari penelitian ini menganalisa tentang putusan adanya wanprestasi tentang jual beli tanah. Namun kelemahan pada penelitian ini hanya menerangkan tentang perlindungan hukum dari pihak yang dirugikan.⁸ Di samping kelemahan dari ketiga penelitian terdahulu diatas, penelitian-penelitian tersebut juga memiliki kelebihan yakni ketiganya telah menguraikan penjelasannya dengan baik sesuai dengan objek yang dikaji dari masing-masing penelitian tersebut.

Penelitian terakhir dilakukan oleh Tresna (2023), penelitian ini membahas tentang tinjauan yuridis terhadap pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa syarat-syarat pembatalan perjanjian

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti, 2014).

⁶ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya* (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014).

⁷ Mohamad Fajri Mekka Putra and Syarifah Desi Putriani Ramadhanty, 'Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT.G/2020/PN SBY)', *Pakuan Law Review*, 8.4 (2022), 106–14 <<https://doi.org/https://doi.org/10.33751/palar.v8i4>>.

⁸ Tania Gracella Pinem and others, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/Pdt/2018/Pt.Medan)', *Jurnal Beleidsregel*, 2022.

jual beli tanah dilakukan menurut KUHPdata. Penelitian ini memiliki kelemahan yakni, tidak menjelaskan secara rinci yang melakukan wanprestasi.⁹

Ketiga penelitian tersebut meskipun memiliki tema yang sejenis namun memiliki perbedaan secara dasar hukum dan pembahasan dengan penelitian ini yaitu proses pembatalan dan akibat hukum dalam perjanjian jual beli tanah oleh penjual karena pembeli yang wanprestasi. Dari perbedaan tersebutlah kemudian ditemukan nilai kebaruan dalam penelitian ini, dimana dalam penelitian ini terdapat uraian penjelasan terkait sejauh mana seorang majikan/pemberi kerja dapat bertanggung jawab atas perbuatan bawahan/penerima kerja, yang tentunya hal ini dilakukan dengan meninjau berbagai aspek serta pertimbangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses pelaksanaan pembatalan jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi, akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan secara yuridis penelitian ini dilakukan dengan meninjau kembali masalah yang diteliti dari segi yuridis (hukum normatif) dengan menghubungkan kejadian atau peristiwa fakta yang terjadi ditengah masyarakat (sosiologi) agar dapat mendeskripsikan masalah yang terjadi dilingkungan masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional sistem kehidupan nyata, atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁰ Pendekatan yang demikian tentunya tepat untuk menunjukkan tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah karena wanprestasi

Spesifikasi penelitian yang digunakan penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum. Mengenai deskriptif sendiri bahwa penelitian hukum ini bertujuan untuk memberi gambaran terhadap karakteristik permasalahan yang terjadi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari fenomena mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Analitis nantinya dalam penelitian hukum berdasarkan deskripsi tersebut dikumpulkan, disusun dan diolah secara teori guna mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan lain yang mengaturnya.¹¹ Adanya objek

⁹ Tresna Nusa, Meiske Sondakh, and Josina Emelia Londa, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi', *Lex Privatum*, 11.4 (2023).

¹⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

¹¹ Silvina Andila, 'Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Secara Angsuran Di Kota Semarang' (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

penelitian yang didukung oleh data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan diharapkan akan memberikan kajian secara cermat dan menyeluruh serta sistematis tentang pembatalan perjanjian wanprestasi.

Jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui pihak kedua. Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara *liberary research* (riset kepustakaan). Sedangkan data primer ialah data yang didapatkan dari sumber aslinya atau sumber pertama.¹²

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dimana data-data yang diperoleh dan telah disusun secara sistematis selanjutnya akan dianalisis. Analisis kualitatif merupakan suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis.¹³ Dari hasil penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan yang bersifat umum atau universal atas jawaban permasalahan yang diangkat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan pembatalan jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi, akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh penjual karena pembeli wanprestasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Pelaksanaan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi

Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia, Undang-Undang Agraria dibuat untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah, mengatur kepemilikan dan penguasaan lahan pertanian. Kebijakan sektor pertanahan yang tidak berpihak menyebabkan kesenjangan kepemilikan, struktur kepemilikan, dan pemanfaatan tanah tetap ada di Indonesia.¹⁴ Tanah sangat penting bagi masyarakat Indonesia karena tidak hanya menjadi tempat tinggal tetapi juga memiliki dua fungsi utama: sebagai aset modal dan aset sosial.¹⁵ Transaksi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang sudah biasa dan sering dilakukan oleh masyarakat. Seseorang pemilik tanah mempunyai hak dan kewenangan untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keperluannya. Untuk memenuhi kebutuhan ekonominya pemilik tanah dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli tanah, hibah, atau tukar menukar tanah.¹⁶

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum

¹² David Tan, 'Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum', 8.5 (2021), 1332–36.

¹³ Muhammad Nur Aflah and others, 'Kedudukan Hukum Aparatur Pengawasan Intern Pemerintah Dalam Pengawasan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah', *Jurnal USM Law Review*, 4.2 (2021), 631–50 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4279>>.

¹⁴ Zaenal Arifin and Nikmatul Wachidah, 'Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan', *Al ' Adl*, 15.2 (2023), 270–86 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v15i2.10906>>.

¹⁵ Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, 'Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Journal Juridisch*, 1.1 (2023), 1–9 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>>.

¹⁶ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 'Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah', *Law, Development & Justice Review*, 3.2 (2022), 1–9.

tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi: (a) Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan di akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. (b) Asas Terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai: (1) Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang. (2) Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari kepala desa/camat dan seseorang wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati. Pasal 1338 KUHPerdota sebuah perjanjian atau persetujuan bukan saja mengenai segala hal yang telah secara jelas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut pada hal-hal yang berdasarkan atas sifat dari persetujuan itu sendiri dapat dituntut atas dasar kebiasaan, keadilan, dan juga atas dasar undang-undang. Proses peralihan berdasarkan jual beli hak atas tanah yakni pihak penjual selaku pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya kepada pihak pembeli dengan sejumlah harga yang telah disepakati, maka sejak saat itu telah beralih kepemilikannya. Dua syarat utama jual beli tanah, yakni: (1) Syarat Materiil adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual. Kemudian pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah Republik Indonesia. Tanah yang diperjualbelikan tidak kondisi

sengketa. Menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. (2) Syarat formil berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi.

Mengenai syarat-syarat yang terkandung sebuah perjanjian, meskipun tidak tercantum secara jelas dan tegas perjanjian tersebut, apabila sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah tercantum sebuah perjanjian tersebut. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Adapun isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat diuraikan sebagai berikut: (1) Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah. (2) Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus. (3) Apabila pihak pembeli membatalkan pengikatan jual beli maka uang muka (DP) yang telah dibayarkan akan menjadi milik pihak penjual dan apabila pihak penjual yang membatalkan pengikatan jual beli, maka pihak penjual memberikan ganti kerugian kepada pihak pembeli 10 % (persen) dari harga transaksi. (4) Pihak penjual menjamin sepenuhnya dan seluas luasnya, bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan perikatan ini dan selanjutnya menjual tanah tersebut kepada pihak pembeli. (5) Bahwa masing-masing pihak berjanji dan sanggup karenanya diwajibkan dan diharuskan serta mengikatkan diri untuk saling memberikan bantuan kepada pihak lainnya pelaksanaan perikatan ini dengan suka rela, cuma-cuma dan penuh iktikad baik. (6) Bahwa semua dan segala ongkos serta biaya sebagai akibat adanya pengikatan jual beli ini ditanggung sepenuhnya oleh kedua belah pihak. (7) Bahwa pajak penjual akan dibayar oleh pihak penjual, sedangkan pajak pembeli, akta jual beli dan balik nama akan dibayar oleh pihak pembeli. (8) Semua dan segala sesuatu mengenai pengikatan ini dan segala akibatnya, maka para penghadap memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kepaniteraan setempat.¹⁷

Pada prinsipnya pengikatan jual beli dapat dibatalkan mengingat hal tersebut berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak ataupun pada kondisi tertentu yang mana pada pengikatan jual beli dapat dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Penelitian ini menemukan kasus tentang pembeli yang melakukan wanprestasi atas sebidang tanah yang telah disepakati para pihak. Perjanjian jual beli tanah dengan luas \pm 6.782 M², harga jual tanah

¹⁷ Galih Bagas Soesilo and Isna Aditia Pratama, 'Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris Di Purworejo', *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 2.1 (2022), 30–55.

Rp. 225.000 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) permeter persegi dengan total Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu empat puluh juta rupiah) dan telah dilegalisasi di hadapan notaris. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran bertahap: Pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang dilakukan pada tanggal 25-04-2019 (tanggal dua puluh lima april dua ribu sembilan belas) secara transfer, selanjutnya akan dibuatkan kuitansi tersendiri. Kemudian tahap pertama sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) akan dibayarkan tanggal 25-10-2019 (tanggal dua puluh lima bulan oktober tahun dua ribu Sembilan belas) secara transfer, selanjutnya akan dibuatkan kuitansi tersendiri. Dilanjutkan dengan tahap kedua sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akan dibayarkan tanggal 25-04-2020 (tanggal dua puluh lima bulan april dua ribu dua puluh) secara transfer, selanjutnya akan dibuatkan kuitansi tersendiri. Tahap ketiga atau yang terakhir sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 25-10-2020 (tanggal dua puluh lima bulan oktober tahun dua ribu dua puluh) secara transfer, selanjutnya akan dibuatkan kuitansi tersendiri

Para pihak sepakat mengenai denda keterlambatan pembayaran sebagaimana 3 tahapan yang telah dibuat yaitu Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari dengan maksimal 30 (tiga puluh) hari yang harus dibayarkan. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, penjual telah menerima tanda jadi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 25-04-2019 (tanggal dua puluh lima april dua ribu sembilan belas), pada tanggal 25-10-2019 (tanggal dua puluh lima oktober tahun dua ribu sembilan belas) penjual telah menerima pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui transfer. Kemudian pada tanggal 25-04-2020 pembeli tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sesuai dengan perjanjian jual beli.

Berdasarkan perjanjian jual beli yang telah dibuat para pihak, pembeli tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban penjual untuk melakukan pembayaran tahap kedua. Pembeli telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana tertuang Pasal 1243 (KUHPerdara) pergantian biaya, keruian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Kasus yang diuraikan merupakan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli, antara lain: (a) Pihak pembeli belum membayarkan kekurangan pembayaran tersebut sesuai dengan kesepakatan dan telah jatuh tempo. (b) Pihak pembeli mengabaikan pihak penjual untuk segera melakukan pembayaran

Alasan dapat dikatakan bentuk dan syarat hingga terpenuhinya wanprestasi atau ingkar janji adalah sebagai berikut: (a) Tidak melakukan apa yang disanggupi

akan dilakukannya; (b) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; (c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Selanjutnya Pasal 1266 KUHPerdara apabila syarat batal selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, apabila pihak yang terdapat perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukannya, atau menurut pembatalan persetujuan, dengan pergantian, biaya, kerugian dan bunga.

3.2 Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi

Perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana, bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, maka diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul perjanjian jual beli. Pengaturan jual beli secara cermat peraturan perundang-undangan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar, baik dari jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya.¹⁸ Berbagai hukum perjanjian, apabila perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait.¹⁹ Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan. Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah : (a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum; (b) Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian; (c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat; (d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.²⁰ Pada kondisi-kondisi tertentu dapat berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang

¹⁸ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2012).

¹⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat Cet. 2* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).

²⁰ Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan' (Universitas Sebelas Maret).

membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Terjadinya perjanjian jual beli antara pihak yang telah disepakati penjual memiliki kewajiban untuk memberikan informasi kepada pembeli. Ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu diatur pada Pasal 1235 KUHPerdara dan ketentuan yang diatur khusus jual beli pada Pasal 1474 KUHPerdara. Setelah terjadi perjanjian penjual memiliki tiga kewajiban antara lain: (1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya; (2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli; (3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Akibat hukum yang akan timbul pembatalan perjanjian perikatan jual beli terhadap penjual apabila tidak masih ada iktikad baik dari pembeli maka jika suatu perjanjian dibatalkan dapat membuat kesepakatan untuk sertifikat yang telah di titipkan pada notaris dapat di kembalikan atau kesepakatan para pihak yang pengembalian pembayarannya diberikan setengah harga dari yang telah dibayarkan oleh pembeli.

Persoalan harga transaksi atas tanah yang senyatanya belum benar-benar dilunasi, namun akta jual beli menyatakan telah "lunas", ternyata bukanlah merupakan masalah baru, karena banyak persoalan yang timbul transaksi atas tanah sebagai akibat dari karakter ketentuan jual beli yang demikian, sehingga untuk menyelesaikan persoalan ini dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Bahwa untuk menyelesaikan perkara perdata melalui pengadilan adalah merupakan solusi terakhir, setelah penyelesaian secara musyawarah diantara keduanya tidak berhasil. Pengajuan gugatan ini, penggugat hal ini adalah penjual yang harus hati-hati mengajukan gugatannya, karena salah menentukan gugatan berakibat ditolaknya gugatan tersebut. Gugatan perdata hanya dikenal dua alasan gugatan yaitu perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi. Terhadap pertimbangan hukum acara perdata di Indonesia, apabila pembayaran yang belum dibayar lunas dan adanya perjanjian maka gugatannya mengutarakan tentang wanprestasi

Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut: (a) Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian

yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan; (b) Perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdata). (c) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUHPerdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu; (d) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim Pasal 181 ayat 1 HIR (*Herziene Inland Reglement*). Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan; (e) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata). Ini berlaku untuk semua perikatan. Mengenai pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaiannya, atau mungkin orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman.

Pada kondisi-kondisi tertentu dapat berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

4. PENUTUP

Proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah melalui akta dibawah tangan atau dengan keabsahan dihadapan notaris diperlukan apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Perjanjian jual beli haruslah memenuhi unsur syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian mengikat antara kedua belah pihak, isi perjanjian tersebut memuat identitas para pihak, kesepakatan harga serta ukuran yang telah dilakukan pengukuran pada Badan Pertanahan Nasional, sistem pembayaran seperti tahapan atau dibayarkan lunas, serta isi perjanjian yang memuat apabila terjadi hal yang tidak diinginkan antara kedua pihak, sehingga adanya sanksi untuk pembayaran denda atau bunga serta pengembalian sertifikat. Disebut wanprestasi apabila tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukanya, melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan

melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli juga mengikat kedua belah pihak yang memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan perlindungan hukum. Hak bagi penjual mendapatkan hasil dari penjualan atas objek yang telah dijual, hak pembeli mendapatkan objek dari penjual yang telah disepakati. Pembatalan tidak diberlakukan apabila dibatalkan oleh sepihak, sehingga pembatalan dilakukan atas dasar kesepakatan. Namun jika dari salah satu pihak tidak ada iktikad baik maka dapat pula diajukan ke pengadilan atau batal dengan sendirinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti, 2014)
- Aflah, Muhammad Nur, Muhammmad Junaidi, Zaenal Arifin, and Kadi Sukarna, 'Kedudukan Hukum Aparatur Pengawasan Intern Pemerintah Dalam Pengawasan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah', *Jurnal USM Law Review*, 4.2 (2021), 631–50 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4279>>
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2012)
- Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo, 'Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah', *Law, Development & Justice Review*, 3.2 (2022), 1–9
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat Cet. 2* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010)
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, 'Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Journal Juridisch*, 1.1 (2023), 1–9 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>>
- Arifin, Zaenal, and Nikmatul Wachidah, 'Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan', *Al ' Adl*, 15.2 (2023), 270–86 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v15i2.10906>>
- David Tan, 'Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum', 8.5 (2021), 1332–36
- Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya* (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014)
- Langi, Marvita, 'Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli', *Lex Privatum*, 4.3 (2016), 151506
- Nusa, Tresna, Meiske Sondakh, and Josina Emelia Londa, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi', *Lex Privatum*, 11.4 (2023)
- Pangaribuan, Togi, 'Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49.2 (2019), 443 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no2.2012>>
- Pinem, Tania Gracella, Hasim Purba, Rosnidar Sembiring, Fakultas Hukum, Unviersitas Sumatera, Kecamatan Medan Maimun, and others, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/Pdt/2018/Pt.Medan)', *Jurnal Beleidsregel*, 2022

- Putra, Mohamad Fajri Mekka, and Syarifah Desi Putriani Ramadhanty, 'Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT.G/2020/PN SBY)', *Pakuan Law Review*, 8.4 (2022), 106–14
<<https://doi.org/https://doi.org/10.33751/palar.v8i4>>
- Putri, Dewi Kurnia, and Amin Purnawan, 'Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas', 4.4 (2017), 1–14
- Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan' (Universitas Sebelas Maret)
- Silvina Andila, 'Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Secara Angsuran Di Kota Semarang' (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021)
- Soesilo, Galih Bagas, and Isna Aditia Pratama, 'Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris Di Purworejo', *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 2.1 (2022), 30–55
- Subekti R, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermedia, 2022)
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022)