

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PENJUAL
KEPADA PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TANAH DAN
BANGUNAN (Studi Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim)**

**Farizka Okhtiara D, Ayzza Rachma Z, Carissa Nuramalia P., Dwi Desi Yayi
Tarina**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jl. RS. Fatmawati No. 1, Pondok Labu Jakarta Selatan 12450

2210611201@mahasiswa.upnvj.ac.id , 2210611212@mahasiswa.upnvj.ac.id ,

2210611225@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstrak

Perjanjian merupakan landasan utama dalam hubungan hukum yang mengatur interaksi antar individu, perusahaan, atau pihak-pihak hukum lainnya yang berlandaskan pada empat asas, yakni asas persetujuan atau kesepakatan (konsensualisme), asas kebebasan berkontrak, asas mengikat sebagai undang-undang, dan asas individualitas. Dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan tidak jarang timbul permasalahan berupa terjadinya sengketa, salah satunya adalah sengketa wanprestasi. Dalam kasus yang dibahas dalam penelitian ini, menggunakan studi kasus **Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim** dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan penelitian berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dengan menggunakan sumber dari perundang-undangan dan studi pustaka. Pada akhirnya, kasus wanprestasi yang dijadikan topik dalam penelitian ini berujung hingga pengadilan dan menyatakan bahwa penjual yang juga menjadi tergugat bersalah dan harus membayar biaya persidangan.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli; Wanprestasi (Ingkar Janji); Jual Beli Rumah Tanah dan Bangunan

Abstract

Agreements are the main foundation in legal relations that regulate interactions between individuals, companies, or other legal parties which are based on four principles, namely the principle of consent or agreement (consensualism), the principle of freedom of contract, the principle of binding as law, and the principle of individuality. . In land and building sale and purchase agreements, it is not uncommon for problems to arise in the form of disputes, one of which is a breach of contract dispute. In the case discussed in this research, we use the case study Decision Number 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim using normative legal research methods and research approaches in the form of statutory approach and a case approach using sources from legislation and literature review. In the end, the breach of contract case which was the topic of this research ended up in court and declared that the seller who was also the defendant was guilty and had to pay the court costs.

Keyword: Sale and Purchase Agreement; Breach of Contract; Sale and Purchase of Houses Land and Buildings

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan landasan utama dalam hubungan hukum yang mengatur interaksi antar individu, perusahaan, atau pihak-pihak hukum lainnya. Dasar hukum perjanjian menciptakan kerangka kerja yang esensial untuk menjaga ketertiban dan kepastian dalam masyarakat hukum. Dalam konteks ini, perjanjian jual beli memegang peranan penting sebagai mekanisme yang memfasilitasi pertukaran barang, jasa, atau hak antar pihak.

Perjanjian tunduk pada asas-asas hukum yang bersumber dari KUHPdata. Diantara sekian banyak asas dalam KUHPdt., paling sedikit terdapat 4 (empat) asas pokok, yaitu asas persetujuan atau kesepakatan (konsensualisme), asas kebebasan berkontrak, asas mengikat sebagai undang-undang, dan asas individualitas (berdasarkan kepribadian).

Dalam suatu perjanjian harus berlandaskan asas konsensualisme atau kesepakatan. Asas ini berasal dari Pasal 1320 KUHPdt. butir 1 yang menyebutkan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri. Dengan kata lain, setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian akan mengikat bagi para pihak sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian.

Selanjutnya, asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt. yang menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Kebebasan dalam membuat perjanjian tidak mutlak, melainkan masih tetap ada batasan-batasan tertentu yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kehendak masing-masing, selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Prinsip ini menciptakan kestabilan dan fleksibilitas dalam transaksi hukum, memungkinkan para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan tujuan mereka.

Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt. mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. Kalimat "berlaku sebagai undang-undang" memiliki makna perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya seperti sebuah undang-undang. Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuat harus menaatinya bagaikan sebuah undang-undang. Selain dari itu, terdapat asas kepribadian yang berarti

perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPdt. "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."

Perjanjian jual beli, sebagai salah satu bentuk perjanjian yang paling umum, diatur oleh berbagai aturan dan norma hukum. Terdapat prinsip-prinsip dasar yang mengatur perjanjian jual beli, termasuk ketentuan mengenai objek perjanjian, harga, hak dan kewajiban pihak, serta tanggung jawab atas cacat barang. Melalui dasar hukum ini, masyarakat hukum dapat menjalani aktivitas ekonomi dengan lebih teratur dan dapat diandalkan. Hal ini berarti suatu janji yang telah diperjanjikan oleh penjual berupa penyerahan atau pemindahan hak milik atas barang yang dijanjikan oleh pihak lain berupa pembayaran sejumlah nominal atau harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 1457 KUHPdt.

Pemindahan adalah suatu perbuatan hukum dengan sengaja dan bertujuan untuk memindahkan hak-hak terhadap tanah dan perumahan kepada penerima transfer. Pasal 20 ayat 2 UUPA mengatur bahwa hak milik dapat beralih dan hilang. Yang dimaksud dengan "Beralih" adalah suatu peristiwa yang terjadi bukan karena perbuatan hukum, melainkan karena peristiwa hukum yang tidak bersifat peradilan. Sedangkan "menghapus" berarti adanya hak veto sampai terjadi perubahan hukum mengenai hak milik tersebut di atas. Salah satu bentuk peralihan atau pengalihan tanah adalah jual beli tanah. Jual beli yang dimaksud di sini berkenaan dengan tanah dan bangunan.

Pada hakikatnya, perjanjian jual beli tanah dan bangunan belum dapat dikatakan hak milik apabila belum terjadi pemindahan atau peralihan hak milik yang dilakukan dengan penyerahan objek tanah bersangkutan dan telah didaftarkan pada notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: *"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"*.

Dalam praktek jual beli tanah dan bangunan harus terdapat landasan hukum yang menjamin kelangsungan kegiatan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Nama sertifikat hak tanah dan perumahan yang dilakukan dengan cara jual-beli termasuk dalam hukum transfer haknya. Namun, dalam sebuah kontrak, tidak selalu segala sesuatunya berjalan sesuai harapan pihak-pihak yang terlibat. Dalam kontrak jual beli tanah dan bangunan,

sering kali timbul perselisihan mengenai tidak dilaksanakannya hak dan kewajiban yang telah disepakati, perbedaan persepsi antar pihak atau sistem hukum mengenai status kepemilikan dan/atau penguasaan, dan/atau status pembeli.

Sengketa tanah dan bangunan yang kerap kali terjadi dalam masyarakat Indonesia adalah permasalahan sengketa wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji adalah sebuah keadaan atau peristiwa dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perikatannya dengan seharusnya. Menurut pasal 1883 KUHPdt., seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila:

1. Tidak melaksanakan hal yang telah dijanjikan dan disanggupi untuk dilakukan;
2. Melaksanakan hal yang telah dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan (melaksanakan tetapi salah);
3. Melakukan hal yang telah dijanjikan, tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu hal yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Salah satu contohnya adalah penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan proses penggantian nama tanah, padahal telah disepakati kedua belah pihak dan pembeli telah berupaya untuk memberitahukan kepada penjual; oleh karena itu, tindakan penjual termasuk dalam kategori “tidak berbuat apa-apa”.

Mengangkat studi kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim, yaitu sengketa yang terjadi terkait dengan jual beli bangunan, dimana penjual mengikatkan perjanjian dengan menjualkan rumah tanah dan bangunannya kepada pembeli dengan harga yang sudah sesuai dengan kesepakatan bersama. Dalam kesepakatan, pembeli membayarkan kewajibannya kepada penjual secara lunas tanpa dicicil dan bersedia menanggung biaya administrasi balik nama. Dengan kata lain, penjual menerima pembayaran bersih dari pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.

Melihat kompleksitas permasalahan yang muncul dalam konteks perjanjian jual beli tidak sempurna, penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki lebih dalam tentang dasar hukum perjanjian, dengan fokus khusus pada perjanjian jual beli. Analisis ini tidak hanya akan menggali hukum positif yang berlaku, tetapi juga akan membahas aspek-aspek keadilan dan etika yang terlibat dalam penyelesaian sengketa terkait. Tujuannya adalah memberikan pandangan holistik terhadap permasalahan ini, menciptakan pemahaman yang lebih baik terkait implikasi hukum dan praktis dari perjanjian jual beli tidak sempurna. Pemahaman mendalam terhadap aspek-aspek hukum yang terlibat dalam

perjanjian jual beli diperlukan untuk menghindari sengketa dan menjamin keadilan dalam setiap transaksi. Dengan menggali aspek-aspek normatif dan praktis, penelitian ini berupaya memberikan kontribusi dalam pengembangan pemikiran hukum yang relevan dan aplikatif di bidang perjanjian jual beli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, di antaranya adalah:

1. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penjual Kepada Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanah, dan Bangunan?
2. Apakah Peraturan Hukum yang Telah Dilanggar dalam Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt. Tim?

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu langkah dari sumber terhadap objek-objek yang dilakukan penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan informasi data penelitian. Jenis metode penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif) karena yang akan diteliti mengenai kaidah-kaidah hukum dan asas hukum terkait proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) serta pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang berdasar dan mengacu pada undang-undang. Sedangkan pendekatan kasus adalah pendekatan yang berdasar pada perspektif kasus yang terjadi di lapangan. Penelitian ini menggunakan sumber bahan primer yang berdasar pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bahan sekunder yang di antaranya adalah buku, jurnal hukum, Putusan Mahkamah Agung, serta data artikel dan hasil penelitian hukum yang berkaitan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penjual Kepada Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanah, dan Bangunan

Suatu perbuatan dimana suatu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu pihak atau lebih dinamakan perjanjian. Dalam perjanjian tercipta kewajiban yang harus dipenuhi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut. Kedua pihak telah sepakat untuk

melakukan sesuatu (prestasi). Kedua pihak tersebut bersepakat untuk menerima prestasi dan saling memberi kontraprestasi.

Perjanjian akan sah di mata hukum apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak: Tidak boleh ada paksaan maupun tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri dan persetujuan bersama.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan: Pihak-pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu: Perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan tertentu, yaitu objek atau hal yang menjadi substansi perjanjian.
4. Suatu sebab yang halal: Perjanjian harus memiliki suatu sebab yang halal atau tidak terlarang.

Dasar hukum syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt. yang berlaku di Indonesia. Jika syarat subjektif (kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, jika syarat objektif (suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal) tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering dipraktekkan dalam masyarakat adalah Perjanjian Jual Beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPdt. Dalam perjanjian jual beli diharuskan untuk diatur dalam perjanjian konsensual dan jual beli yang berlaku tersebut belum dianggap memindahkan hak milik atas barang. Hal yang dianggap memindahkan hak milik ini adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan "penyerahan".

Penyerahan kuasa dari pembeli kepada penjual dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli. Izin menjual ini berfungsi sebagai perlindungan atau kepastian hukum bagi pembelinya. Apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi, tanpa memerlukan kehadiran penjual, karena penjual telah memberikan kewenangan kepada redaksi kewenangan menjual kepada pembeli, maka Notaris/PPAT dapat membuat rancangan akad jual beli untuk memproses pencabutan tersebut. sertifikat penjual. Dasar hukum dari penyerahan kuasa dalam perjanjian jual beli adalah Pasal 1813 KUHPdt. yang menyatakan bahwa kuasa untuk menjual harus dibuat secara tertulis dan harus memuat nama penerima kuasa serta barang yang diberikan kuasa. Selain itu, Pasal 1814 KUHPdt. juga menyatakan bahwa kuasa untuk menjual harus diberikan dengan jelas dan tegas.

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian jual beli tentunya tidak luput dari adanya ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi diterangkan Pasal 1238

KUHPdt. merupakan kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dalam sebuah kontrak, wanprestasi biasanya dilakukan oleh pembeli kepada penjual atau debitur kepada kreditur. Namun dalam kasus tertentu, penjual melakukan wanprestasi terhadap pembeli. Hal ini dapat terjadi dalam kasus kontrak timbal balik, dimana kedua belah pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi satu sama lain. Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang perikatannya belum dipenuhi dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, jika masih memungkinkan, atau memaksa pihak lain untuk menarik kembali perjanjian dengan imbalan biaya, kerugian, dan bunga. Namun pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Dagang Korea (KUHPK) dalam suatu kontrak dapat membatalkan perikatan dan perjanjian antara para pihak yang menandatangani kontrak, namun para pihak tetap berkewajiban memenuhi kebutuhan pihak ketiga yang menandatangani kontrak. menderita akibat kontrak tersebut.

Dalam perjanjian jual beli rumah, tanah, dan bangunan, terdapat beberapa wanprestasi yang mungkin terjadi. Berikut adalah beberapa contoh wanprestasi yang mungkin terjadi dalam perjanjian jual beli rumah, tanah, dan bangunan:

1. Pembayaran tidak tepat waktu: Pembeli tidak membayar harga rumah sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli. Hal ini dapat menyebabkan penjual mengalami kerugian finansial dan dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian.
2. Kerusakan pada properti: Jika pembeli merusak properti sebelum akta jual beli ditandatangani, maka penjual berhak membatalkan perjanjian.
3. Ketidaklengkapan dokumen: Jika pembeli tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli, seperti sertifikat tanah atau dokumen kepemilikan, maka penjual berhak membatalkan perjanjian.
4. Ketidakjujuran: Jika salah satu pihak memberikan informasi yang tidak benar atau menipu dalam proses jual beli, maka perjanjian dapat dibatalkan.
5. Tidak menyelesaikan kewajiban: Jika salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, seperti tidak menyelesaikan pembayaran atau tidak menyerahkan properti, maka perjanjian dapat dibatalkan.
6. Tidak mematuhi peraturan: Jika salah satu pihak tidak mematuhi peraturan yang berlaku dalam proses jual beli, seperti tidak menghadiri

proses notaris atau tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan, maka perjanjian dapat dibatalkan.

7. Kesalahan dalam proses jual beli: Jika terdapat kesalahan dalam proses jual beli, seperti kesalahan dalam pembuatan akta jual beli atau kesalahan dalam proses notaris, maka perjanjian dapat dibatalkan.

Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dalam perjanjian jual beli rumah, tanah, dan bangunan adalah penjual dapat dikenakan sanksi hukum dan pembeli memenuhi syarat penjual untuk menyertakan perjanjian atau Izin disertai biaya ganti rugi. Dalam kontrak penjualan, baik penjual maupun pembeli boleh melakukan perilaku wanprestasi. Beberapa contoh tindakan wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli rumah, tanah, dan bangunan adalah lalai dalam memenuhi janji penjual, lalai dalam memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, pernyataan dan jaminan tidak benar dan/atau berputar. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan pembeli antara lain adalah keterlambatan melakukan pembayaran yang telah ditentukan dan memenuhi kewajiban kontrak, serta pernyataan dan jaminan yang salah dan/atau menyesatkan dari pembeli.

Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang melanggar harus membayar ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi ini dituangkan dalam Pasal 1239 K.U.H.P.d.t, yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, harus dipenuhi dengan pembayaran biaya, kerugian, dan bunga, jika debitur lalai memenuhinya. kewajiban mereka. Penggantian biaya adalah ganti dari ongkos kirim atau uang yang dikeluarkan oleh satu pihak. Penggantian kerugian adalah pemulihan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian wanprestasi.

Penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Penggantian kerugian adalah penggantian akan kerugian yang telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi. Selanjutnya, terkait bunga, dapat diklasifikasikan menjadi tiga.

1. Bunga Moratoire, yakni bunga terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya.
2. Bunga Konvensional, yakni bunga yang disepakati oleh para pihak.
3. Bunga Kompensator, yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian.

Selanjutnya apabila debitur terbukti melakukan penipuan maka kreditur dapat mengirimkan surat perintah atau pemberitahuan yang menyatakan bahwa debitur gagal memenuhi kewajibannya. Surat ini dikenal dengan surat somasi. Somasi telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPd.t yang mengamanatkan bahwa suatu pennebetan harus terlambat dilaporkan atas perintah pengadilan, suatu

surat sah yang sejenis, atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri, yakni bila perikatan itu menyebabkan pendebetan, maka hal itu harus dilaporkan terlambat dalam jangka waktu yang ditentukan.

Setelah pemberian somasi, apabila pihak debitur tidak juga melakukan apa yang diperintah dan diingatkan, pihak kreditur dapat menuntut atau menggugat wanprestasi yang telah dilakukan. Sebagaimana diterangkan dalam Perbuatan Melanggar Hukum atau Wanprestasi, ada tiga kemungkinan bentuk gugatan yang mungkin diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yakni sebagai berikut.

1. Melalui penggunaan *parate executie*, kreditur dapat langsung meminjamkan uang kepada seseorang tanpa melalui pihak ketiga. Para pihak kreditor dapat bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sama menjadi kreditornya sendiri.
2. Melalui arbitrase atau mediasi, kreditur dan debitur sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase atau mediasi. Ketika arbiter menentukan arbitrase, baik kredit maupun debit harus mengikuti keputusan tersebut. Kedua belah pihak wajib menerima keputusan ini, meskipun merugikan atau menguntungkan salah satu pihak..
3. Melalui *rele executie*, yaitu penyelesaian antara kreditur dan debitur melalui hakim di pengadilan. Pada umumnya tindakan ini dilakukan apabila suatu permasalahan cukup besar dan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, atau apabila tidak ada penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur meskipun cara-cara sebelumnya telah habis.

B. Peraturan Hukum yang Telah Dilanggar dalam Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt. Tim.

Pada penelitian ini, penulis membahas kasus dari putusan nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim yang merupakan salah satu bentuk dari perbuatan wanprestasi. Pada tanggal 17 Februari 2023, Hermon Dally sebagai Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang ditunjukkan kepada Sudaryono yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat. Berdasarkan Surat Gugatan yang telah diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, perkara yang dibawa adalah perkara jual beli rumah, tanah, dan bangunan yang perjanjiannya sendiri terjadi pada 27 September 2007.

Penggugat diketahui membeli rumah dari Tergugat pada tanggal 27 September 2007 yang rumah tersebut beralamat di Gang H Tabah RT.013/03 Kel.Dukuh Kec.Kramat Jati,Jakarta Timur dengan harga Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan bersedia membayar biaya administrasi balik nama dan lain-lain apabila diperlukan.

Setelah Penggugat melunasi pembelian rumah, tanah, dan bangunan, Tergugat bersedia menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat pada saat pembayaran dan bersedia mengosongkan rumah dengan jangka waktu 30 hari pasca pelunasan. Setelah pelunasan, maka biaya-biaya seperti rekening listrik, telepon, PAM, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tanggung jawab Penggugat. Perjanjian jual beli pun telah secara resmi ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.

Yang menjadi masalah dalam kasus ini adalah saat PBB telah berubah menjadi atas nama Penggugat, namun sertifikat kepemilikan tanah masih atas nama Tergugat. Pada perjanjian jual-beli, dinyatakan bahwa Penggugat bersedia membayar segala macam biaya dalam proses balik nama, namun pihak Tergugat tidak sedikitpun menunjukkan itikad baiknya untuk membantu Tergugat dalam proses balik nama karena seperti yang diketahui kepemilikan atas tanah masih atas nama Tergugat. Penggugat pun kesulitan untuk menghubungi Tergugat, bahkan diketahui Tergugat sudah berpindah tempat tinggal. Hingga pada akhirnya, tanggal 17 Februari 2023 Penggugat melayangkan gugatan terhadap Sudaryono untuk segera menyelesaikan sengketa.

Dalam Pasal 1234 KUHPdt., prestasi yang dituntut dalam sebuah perjanjian biasanya berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam kasus ini, Penggugat sudah memenuhi prestasinya berupa melunasi pembayaran atas rumah, tanah, dan bangunan. Namun, pihak Tergugat dinilai tidak melakukan prestasinya karena tidak memberikan akses atau kemudahan bagi Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat kepemilikan tanah. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPdt. di mana diterangkan bahwa wanprestasi adalah keadaan dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta serupa. Sederhananya, dapat dikatakan bahwa wanprestasi adalah saat salah satu pihak dalam sebuah perikatan lalai atau tidak melakukan prestasinya, sehingga hal ini tentu saja menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya yang berada dalam perikatan tersebut.

Dalam kasus ini, pihak Penggugat memilih untuk melayangkan gugatan sebagai cara penyelesaian sengketa yang telah berlarut-larut. Pihak Penggugat menyerahkan proses penyelesaian sengketa kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Menurut Pasal 1239 KUHPdt., bila pihak Tergugat diputuskan bersalah dalam perkara ini, maka wanprestasi wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, serta bunga. Jadi, pihak yang dinyatakan bersalah atas wanprestasi diharuskan membayar sejumlah biaya pada pihak Penggugat.

Kasus antara Penggugat, Hermon Dally dan Tergugat, Sudaryono berakhir dengan diputuskannya Sudaryono terbukti telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah, tanah, dan bangunan dan menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek. Pihak Tergugat sebagai pihak yang dinyatakan bersalah dalam perkara ini diharuskan membayar biaya perkara sebesar Rp 1.758.000.00 (satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu Rupiah).

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan kasus yang telah dibahas di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban dari sebuah perjanjian oleh salah satu pihak dapat menyebabkan wanprestasi. Dalam kasus ini, wanprestasi disebabkan oleh penjual yang tidak memenuhi kewajibannya untuk mengurus dengan tuntas balik nama sertifikat kepemilikan. Perkara wanprestasi sebenarnya mempunyai banyak cara penyelesaian sebelum akhirnya berakhir di meja persidangan. Namun, penjual dari bangunan tersebut tidak diketahui keberadaannya yang menghambat jalannya proses balik nama hingga tidak dapat memenuhi panggilan somasi yang dilayangkan dan berakhir di persidangan. Gugatan pihak pembeli pun dikabulkan dan pihak penjual dinyatakan bersalah dan harus membayar biaya perkara tersebut.

B. Saran

Melihat dari kasus tersebut, sudah seharusnya jika dua pihak baik antar perorangan maupun dengan badan hukum melakukan sebuah perikatan, harus diselesaikan dengan baik dan tuntas agar tidak terjadi sengketa yang berakhir di persidangan. Namun, jika memang pada akhirnya perjanjian tersebut dengan terpaksa berakhir di meja hijau, pihak-pihak yang bersangkutan harus dengan kooperatif menjalankan dan mengikuti alur persidangan tersebut dengan baik hingga selesai dan mencapai sebuah putusan.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Fransiska, S. M. (2022). *Mengenal Asas-Asas dalam Perjanjian*. Lembaga Bantuan Hukum "Pengayoman" Universitas Katolik Parahyangan.

- Nisa, A. A., & Kuswardhani, S. H. (2021). *Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- NUGROHO, S. UPAYA HUKUM PEMBELI TERHADAP PENJUAL UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH KAVLING DI DESA RASAU JAYA II KECAMATAN RASAU JAYA. *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura*, 4(2).
- Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Notary Law Journal*, 2(2), 124-147.
- Subekti. (1980). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Penerbit Alumni. Bandung
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim.
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/?page=2>