



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sawah Kosong (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr)

Harnia Agustin¹, Ana Silviana²

¹Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, harniaagustin@gmail.com

²Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: harniaagustin@gmail.com

Abstract: *Default is a situation when someone does not fulfill its obligations or is too fulfilling it or fulfills it but not as it has been committed. The purpose of this writing is to know the type of Default in the case of the rule of North Jakarta District Court with the verdict Number: 711 / PDT.G / 2023 / PN JKT. UTR and legal consequences for the parties who did the Default (Case Study Court of the North Jakarta District Court with the verdict Number: 711 / PDT.G / 2023 / PN JKT. UTR). This research is using doctrinal approach (doctrinal research) with descriptive-analytical specification. The results of this research have showed that the conclusion of: The form of the prisoner in this case is the defendants have agreed in accordance with the applicable kettlement, but not fulfilling the agreement, As a result for the party that has been prepared is to fulfill the provisions of Article 37 paragraph (1) PP No. 24 Year 1997 on land-enveloped land and regulated in PP No. 18 years 2021 jo. Article 95 Paragraph (1) PMNA / KBPN No. 3 Year 1997 on the provisions of PP implementation. 24 Year 1997 on land enrollment as amended by PMNA / KBPN No. 7 Year 2019, as has been changed by PMNA / KBPN No. 16 years 2021 is to release rights on the object of dispute to the entire plaintiff and pay the cost of the cartridge in the rule of Rp .8.094.200.00 (eight million ninety four thousand two hundred rupiah).*

Keywords: *The Sale and Purchase Agreement; Default; Land Title Registration*

Abstrak: Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Tujuan daripada penulisan ini adalah untuk mengetahui jenis wanprestasi dalam kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr dan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan doktrinal (penelitian doktrinal) dengan spesifikasinya yang bersifat deskriptif analisis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan Kesimpulan bahwa : Bentuk wanprestasi dalam kasus ini adalah para tergugat telah mengadakan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku, akan tetapi tidak memenuhinya perjanjian tersebut, akibat bagi pihak yang telah wanprestasi adalah melakukan pemenuhan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian

dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021 yaitu melepaskan hak-hak pada Obyek Sengketa kepada pihak Penggugat seluruhnya dan membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.8.094.200,00 (delapan juta Sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah).

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli , Wanprestasi, Pendaftaran Hak Milik Tanah

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang memiliki populasi dengan jumlah terbanyak keempat di dunia. Populasi tersebut mencapai 279.798.049 orang. Dengan banyaknya populasi maka kebutuhan akan tempat tinggal menjadi penting untuk diperhatikan. Persebaran populasi di Indonesia yang tidak merata mengakibatkan terbatasnya lahan tempat tinggal bagi penduduk yang mayoritas saat ini terfokus di pulau Jawa. Khususnya di pusat kota-kota besar seperti di Jakarta Utara. Disamping itu tingginya angka penduduk tidak sejalan dengan luasnya lahan untuk tinggal, sehingga sesuai dengan hukum ekonomi dimana suatu permintaan akan kebutuhan tanah untuk tempat tinggal kian tinggi dan tidak diimbangi dengan luasan lahan yang tersedia menyebabkan harga tanah meningkat tiap tahunnya.

Peningkatan harga tanah yang sedemikian tingginya menjadi sebuah peluang bagi pengusaha atau pelaku bisnis untuk berinvestasi pada properti, yang mana dimungkinkan dapat dibangun perumahan komersil untuk tempat tinggal sehingga dinilai mendapatkan keuntungan lebih. Oleh sebab untuk melakukan perbuatan hukum atas jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat dilaksanakan dikarenakan belum terpenuhinya syarat-syarat dari kedua belah pihak dan untuk mempercepat kegiatan transaksi jual beli atas tanah para pelaku usaha biasanya melakukan kegiatan jual beli dengan mengadakan perjanjian yang mengikat para pihak. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. (Ketut Oka Setiawan, 2020) Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu atau lebih yang disebut perikatan.

Perikatan oleh Buku III B.W ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Adapun barang yang dapat dituntut dinamakan "Prestasi" yang menurut undang-undang dapat berupa: Menyerahkan suatu barang, Melakukan suatu perbuatan, Tidak melakukan suatu perbuatan.

Terdapat 2 (dua) macam perjanjian, yaitu Perjanjian Tertulis dan Perjanjian Lisan. Perjanjian Tertulis terbagi lagi menjadi dua, Pertama, Perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan kedua, Perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (otentik). Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 Nomor 7 disebutkan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah Akta Autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan Undang-Undang ini. (IKAPI, 2017) Sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan merupakan sebuah surat yang dibuat oleh para pihak sebagai bahan pembuktian dikemudian hari, sehingga dalam pembuatannya tidak dihadapan Pejabat yang berwenang.

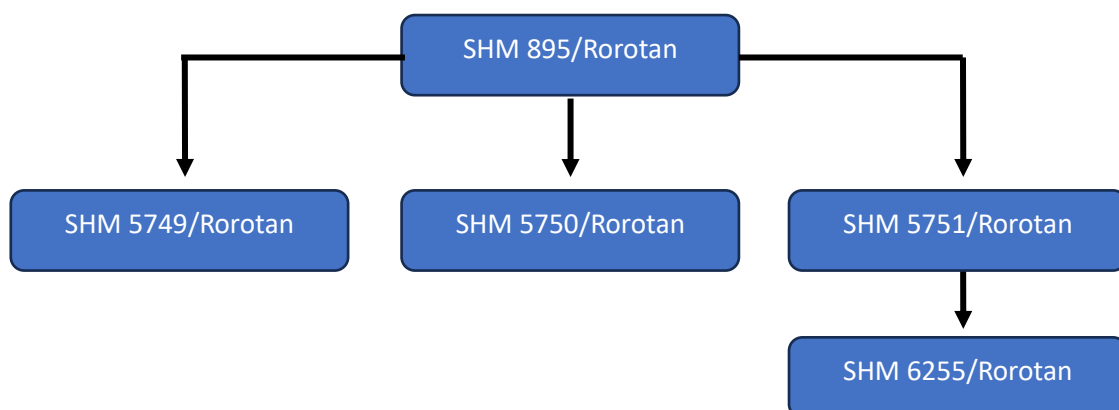
Sebuah perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat perjanjian yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua diatas merupakan syarat Subyektif, yang apabila para pihak tidak memenuhi kedua syarat tersebut dampaknya adalah perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan Syarat nomor ketiga dan keempat adalah syarat obyektif daripada suatu perjanjian, dimana apabila para pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat tersebut maka efeknya perjanjian yang dibuat batal demi hukum.¹

Dengan terpenuhinya keempat syarat di atas, suatu perjanjian dinilai sah dan mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum atau tidak sah. Tujuan dibuatnya suatu perjanjian adalah agar para pihak memenuhi kewajibannya, kecuali jika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*). (Mahfuzh et al., 2021)

Akan tetapi didalam praktiknya seringkali ditemukan dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan kesepakatannya. Apabila seorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut Bahasa hukum ia melakukan “Wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim. Salah satu perbuatan wanprestasi dalam masalah perjanjian jual beli ditemukan dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr.

Singkatnya daripada kasus tersebut adalah Tuan Dedi Suwasono telah mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Tuan Iwan Herlambang tanggal 16 Juli 2021 dihadapan Bayu Yhuwana S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak atas sebidang tanah sawah kosong dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 6255/Kelurahan Rorotan seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) atas nama Haji Abu Bakar sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah). Kemudian, Tuan Iwan Herlambang tersebut meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022. Tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dijual oleh berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, karena pada waktu itu Tuan Iwan Herlambang membeli tanah tersebut dari Pemilik sebelumnya yaitu Tuan Haji Abu Bakar, akan tetapi tidak serta merta dilakukan pendaftaran peralihan haknya. Diketahui berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta jika Almarhum Tuan Iwan Herlambang telah membayar lunas sebagian dari Obyek sengketa tersebut kepada Tuan Haji Abu Bakar sejumlah Rp.500.000.000-, (lima ratus juta rupiah) dan Rp.300.000.000,00(tiga ratus juta rupiah), yaitu tanah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) dan 600 m² (enam ratus meter persegi) dari SHM 895/Rorotan. Bahwa untuk memperjelas riwayat sertifikat tersebut dapat dilihat dalam bagan berikut:



Gambar 1. Riwayat SHM

Sumber Gambar: (Putusan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr, 2023)

Dan menurut para ahli waris dari almarhum Tuan Iwan Herlambang SHM yang dimaksud dari hasil Pemecahan dan SHM yang diperjual belikan almarhum dengan Tuan Dedi Suwasono adalah benar bidang obyek sengketa yang sama. Berhubung saat belum dilakukannya peralihan hak melalui Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara, Tuan Iwan Herlambang meninggal dunia, sehingga dengan itikad baik, Tuan Dedi Suwasono telah berusaha keras menghubungi dan mencari keberadaan Tuan Haji Abu Bakar dengan tujuan untuk dapat membantu melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa, akan tetapi tidak membuahkan hasil.

Dari uraian dan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan pokok rumusan masalah antara lain sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakan bentuk wanprestasi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr.?
- 2) Bagaimana akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan waanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr.)?

METODE

Metode yang digunakan dalam menulis artikel ini menggunakan pendekatan penelitian doktrinal. Penelitian doktrinal ini pengkonsepan hukumnya sebagai law in books, dengan meneliti bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, azas-azas hukum, dan putusan hakim sebagai bahan-bahan kepastakaan atau jenis data utamanya adalah bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini disajikan dalam bentuk uraian naratif. Sajian data/bahan hukum lebih bersifat deskriptif-analitis. Sajian dalam bentuk narasi ini diharapkan mampu mengelaborasi seluruh realitas normative yang dengan pengaturan penyelesaian sengketa tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah Sawah Kosong. Tabel-tabel yang ada dalam artikel penelitian ini bukan dimaksudkan untuk analisis kuantitatif, melainkan hanya data pendukung terhadap bahan hukum sekunder yang ditemukan. (Prof. Dr. Suteki, S.H. & Galang Taufani, S.H., 2018)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Wanprestasi Dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh para pihak. Akan tetapi dalam praktik kadang-kadang salah satu pihak tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “Wanprestasi”. Selain itu, perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi ini erat kaitannya somasi dalam hal ini surat perintah yang dimaksud pada pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itulah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Kemudian juga Ingkar janji ini dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

- 1) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

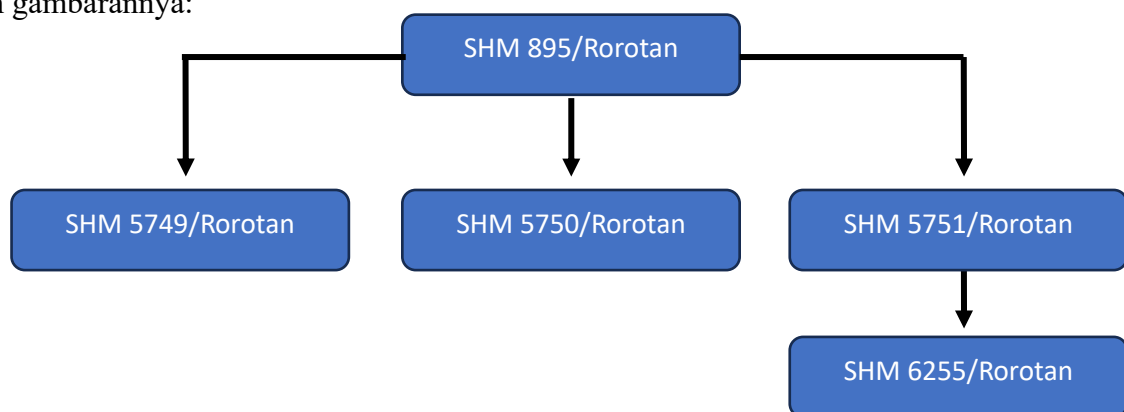
- 2) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.
- 3) Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam: (Mahfuzh et al., 2021)

- 1) Tidak melakukan prestasi yang telah disanggupinya;
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- 4) Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam kasus tersebut, terdapat alat bukti P-06 berupa Fotocopy Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat dihadapan Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak, guna membuktikan bahwa akta tersebut digunakan sebagai perjanjian perikatan jual beli atas Obyek Sengketa antara almarhum Tuan Iwan Herlambang dengan Tuan Dedi Suwasono dimana Tuan Dedi Suwasono selaku Pembeli Obyek Sengketa dan Tuan Haji Abu Bakar selaku Penjual yang dikuasakan kepada almarhum Tuan Iwan Herlambang. Dengan adanya bukti tersebut menimbulkan akibat hukum mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang mana diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdara, Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kemudian pada alat bukti P-07 berupa Fotocopy Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Pebruari 2011 yang dibuat oleh antara Alm. Iwan Herlambang dan Haji Abu Bakar yang guna membuktikan bahwa Alm. Iwan Herlambang telah diberikan kuasa oleh Haji Abu Bakar untuk menjual atas sebagian tanah sawah kosong seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) dari sertipikat Hak Milik No. 895/Rorotan atas nama Haji Abu Bakar. Hasil pecahan tersebut menjadi tiga bidang yang terdiri dari SHM 5749/Rorotan, SHM 5750/Rorotan dan SHM 5751/Rorotan yang kemudian SHM 5751/Rorotan dipecah lagi menjadi SHM 6255/Rorotan. SHM 6255/Rorotan tersebutlah yang saat ini menjadi obyek sengketa. Berikut bagan gambarannya:



Gambar 2. Riwayat SHM

Sumber Gambar: (Putusan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, 2023)

Dalam kaitannya Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat dihadapan Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak berdasarkan akta kuasa tersebut dianggap sah karena dijelaskan pada Pasal 1792 KUHPer yang mana Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dalam kasus tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh Alm. Iwan Herlambang dianggap sah menurut hukum. Oleh karenanya tidak berlaku lagi pasal

1799 KUHPerdata bagi Haji Abu Bakar. Akibat hukumnya bagi Haji Abu Bakar adalah tidak dapat menuntut secara langsung kepada pihak Ahli Waris dari alm. Iwan Herlambang atas perbuatan almarhum. Karena Obyek sengketa tersebut telah dibeli Almarhum Iwan Herlambang berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual beli No. 16 tanggal 29 April 2005 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Pebruari 2011 yang kemudian diperjual belikan lagi pada tahun 2021 kepada Dedi Suwasono selaku pembeli obyek sengketa.

Pihak Pembeli (Dedi Suwasono) yang beritikad baik telah berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan dari Tuan Haji Abu Bakar selaku pemberi kuasa dengan tujuan agar dapat dilakukan peralihan hak atas Obyek sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan letak obyek sengketa untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Jakarta Utara berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021. Meskipun demikian panggilan secara sah melalui relas panggilan sidang Media Koran Rakyat Merdeka tanggal 1 Nopember 2023 dan panggilan tanggal 8 Desember 2023 telah dilakukan, Pihak Haji Abu Bakar tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap mewakilinya. Sampai saat sidang dilakukan setelah 482 (empat ratus delapan puluh dua) hari belum memperoleh kepastian terkait keberadaanya sehingga proses peralihan dan pendaftaran hak atas obyek sengketa belum dapat dilakukan.

Atas fakta-fakta hukum diatas maka perbuatan daripada ahli waris Tuan Iwan Herlambang dan Haji Abu Bakar yang tidak memenuhi kewajibannya sehingga proses peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas obyek sengketa belum dapat dilakukan, dapat dikualifikasikan sebagai telah melakukan perbuatan Wanprestasi. Unsur-unsur dalam wanprestasi antara lain: Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian itu disebut kelalaian. Dalam kasus memang terhadap Obyek sengketa telah dikuasai oleh Pihak Pembeli akan tetapi penyerahan secara legalitas hukumnya atas penyerahan sertifikat tersebut melalui Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dilakukan. Sehingga menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terhadap Obyek Sengketa tersebut belum sepenuhnya dikuasai hak atas kebendaanya tersebut oleh Pihak Pembeli. Dampaknya Pihak Pembeli tidak dapat memanfaatkan sepenuhnya atas harta tanah sawah kosong tersebut.

Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr.)

Suatu Perikatan dapat bersumber dari Undang-Undang maupun dari Perjanjian. Hal ini telah dijelaskan didalam KUHPerdata. Bila dilihat, akibat hukum dari suatu perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.(Marvita Langi, 2016) Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita

kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Didalam gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Tuan Dedi Suwasono kepada para ahli waris Alm. Tuan Iwan Herlambang dan Tuan Haji Abu Bakar dalam alat bukti tercantum pada P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu Bayu Yhuwana dan Agung Pribadi, S.H dan Ahli Waris daripada Alm. Tuan Iwan Herlambang tersebut mengakuinya maka dengan pengakuan dari tergugat tersebut merupakan bukti sempurna, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1925 dan 1926 KUHPerdara, sebagai berikut:

- Pasal 1925 KUHPerdara : Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu;
- Pasal 1926 KUHPerdara : Suatu pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim tidak dapat dicabut kecuali bila dibuktikan bahwa pengakuan itu diberikan akibat suatu kekeliruan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi, dengan alasan terselubung yang didasarkan atas kekeliruan-kekeliruan dalam menerapkan hukum, pengakuan tidak dapat dicabut.

Sehingga dengan adanya pengakuan dan dibenarkan oleh ahli waris Alm Tuan Iwan Herlambang dianggap gugatan yang diajukan Dedi Suwasono telah terbukti. Terhadap itikad baik dari Pihak Pembeli inilah yang mana tercantum pada bukti-bukti yang ditampilkan pada saat persidangan telah membuktikan bahwa dari Tuan Haji Abu Bakar atau yang mewakilinya dalam persidangan dikategorikan Wanprestasi dan dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya serta kepada Ahli Waris Alm Iwan Herlambang dan Tuan Haji Abu Bakar yang tidak memenuhi kewajibannya sehingga proses peralihan hak dan Pendaftaran peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa belum dapat dilakukan dapat didiskualifikasi sebagai telah melakukan perbuatan Wanprestasi. Mengenai wanprestasi, yang perlu diperhatikan dahulu adalah apakah pada saat melakukan perikatan perjanjian jual beli tanah sawah kosong tersebut sudah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat sahnya perjanjian:

- 1) Sepakat
- 2) Cakap
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) suatu sebab yang halal.

Maka jika dihubungkan antara fakta hukum yang ada dalam kasus tersebut dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara , Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Alm. Iwan Herlambang dengan Dedi Suwasono telah memenuhi syarat subyektif maupun obyektif. Yang mana dibuktikan dengan Surat Bukti P-6 = T.I-7 adalah perjanjian yang sah. Sehingga berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara bahwa:

- a) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- b) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- c) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Dengan demikian akibat hukum bagi pihak yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah menerima dan melepaskan atas hak-hak kebendaan pada Obyek Sengketa dan sah telah beralih sepenuhnya menjadi hak milik dari Dedi Suwasono sebagai Pembeli. Yang berhak dan berwenang dengan segala akibat hukumnya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dari atas nama Haji Abu Bakar menjadi Dedi Suwasono. Selain itu secara tanggung renteng ahli waris almarhum Iwan Herlambang dan Haji Abu Bakar wajib membayar biaya perkara sejumlah Rp.8.094.200,00 (delapan juta sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah).

Pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr.) tidak terdapat ketentuan mengenai siapakah yang berkewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh) Final yang timbul akibat peralihan hak dari atas nama ahli waris dari Almarhum Iwan Herlambang kepada Tuan Dedi Wasono.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah iduraikan diatas mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sawah kosong (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr) maka dapat diambil Kesimpulan, yaitu :

- 1) Bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh ahli waris almarhum Iwan Herlambang adalah terlambatnya memenuhi prestasi sebagai kewajibannya untuk dapat mendaftarkan peralihan atas tanah sawah kosong tersebut dihadapan PPAT kepada Pihak Pembeli, dan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Haji Abu Bakar dalam kasus ini adalah tidak adanya itikad baik untuk memenuhi segala perjanjiannya kepada pihak pembeli, sehingga dalam mendapatkan penyerahan secara legalitas terkendala sampai 1 (satu) tahun lebih.
- 2) Akibat hukum bagi para pihak yang melakukan wanprestasi dalam Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr adalah wajib melepaskan hak-hak kebendaan atas Sertipikat Hak Milik No. 6255/Rorotan seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) menjadi sepenuhnya milik Tuan Dedi Suwasono dan tidak dapat di ganggu gugat, karena segala macam perjanjian yang telah dibuat dinilai sah dan berlaku. Dan para pihak yang melakukan wanprestasi tersebut wajib membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.8.094.200,00 (delapan juta sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah).

REFERENSI

- Elaboration of data by United Nations, Department of Economic and Social Affairs, P. D. W. P. P. T. 2022 R. (Medium-fertility variant). (2024). *Population of Indonesia (2024 and historical)*. Worldometer (Www.Worldometers.Info). <https://www.worldometers.info/>
- HP, R. A., Siregar, T., & Harahap, D. A. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn). *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(2), 111–119. <https://doi.org/10.31289/juncto.v3i2.486>
- I Ketut Oka Setiawan. (2020). *Hukum Perikatan* (D. M. Listianingsih (ed.)). Sinar Grafika.
- IKAPI, A. (2017). *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris*. Fokusmedia (Anggota IKAPI).
- Maufuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14(2), 681–693. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43720>
- Marvita Langi. (2016). *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*. IV(3), 1–23.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35–48. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>
- Pinem, T. G., Purba, H., Sembiring, R., Hukum, F., Sumatera, U., Maimun, K. M., Medan, K., Utara, S., H, N. A. P. S., & H, N. A. P. S. (2022). *Jurnal Beleidsregel*.
- Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M. H., & Dr. Sakka Pati, S.H., M. H. (2020). *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)* (Tarmizi (ed.); Pertama). Sinar Grafika.
- Prof. Dr. Suteki, S.H., M. H., & Galang Taufani, S.H., M. . (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Keempat). PT. Rajagrafindo Persada.
- Prof. Subekti, S. . (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (31st ed.). Intermasa.
- Putusan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr (2023).