

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH

Roberta R.P Situmorang, Velda Anastasia S, Anissa Shiva Shafira, Dwi Desi Yayi
Tarina, S.H., M.H.

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, UPN Veteran Jakarta
2319915054@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2319915057@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2210611415@mahasiswa.upnvj.ac.id, dwidesyayitarina@upnvj.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli yang sah, dan umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban para pihak. Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual beli tanah dan bangunan rumah adalah transaksi yang kompleks dan berpotensi rentan terhadap konflik hukum, terutama dalam konteks terjadinya wanprestasi. Terjadinya Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah antara pihak pertama dan pihak kedua, dimana pihak pertama tidak memiliki itikad baik dalam menerapkan dan melaksanakan kewajibannya dengan apa yang sudah diperjanjikan kepada pihak kedua, seperti dalam membantu membaliknamakan sertifikat tanah dan bangunan rumah dari pihak pertama kepada pihak kedua, Pihak pertama yang lari dan tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga dalam perjanjian pengikatan ini terjadi Wanprestasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian pengikatan jual beli, Tidak memiliki itikad baik, tanah dan bangunan rumah.

ABSTRACT

The Land and Building Sale and Purchase Agreement is a preliminary agreement prior to the signing of a valid sale and purchase deed, and generally contains provisions that regulate the obligations of the parties. Referring to Article 1457 of the Civil Code (“Civil Code”), sale and purchase is an agreement in which one party binds himself to hand over an item and the other party to pay the promised price. Buying and selling land and house buildings is a complex transaction and is potentially vulnerable to legal conflicts, especially in the context of default. and carrying out its obligations according to what has been agreed to to the second party, such as helping to change the name of the land certificate and house building from the first party to the second party.

Keywords: *Default, binding sale and purchase agreement, lack of good faith, land and house buildings.*

PENDAHULUAN

Jual beli merujuk pada suatu transaksi dimana satu pihak (penjual) menyerahkan kepemilikan atas barang atau jasa kepada pihak lain (pembeli) dalam pertukaran pembayaran. Pada konsep transaksi Jual beli tanah yaitu terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

Dalam suatu perjanjian, pihak yang terlibat di dalamnya harus memiliki itikad baik, karena itikad baik adalah dasar moral dan hukum yang mendasari keabsahan perjanjian.

Pentingnya asas itikad baik tentu menjadi hal yang pokok dalam setiap perjanjian. Seperti dijelaskan dalam pasal 1338 KUHPerdara, bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Tak peduli dengan siapa mereka berhadapan atau bagaimana karakter pihak yang dihadapi. Karena itikad baik selamanya harus dianggap ada pada setiap pihak pemegang kedudukan. Jika dalam pasal 1338 KUHPerdara memerintahkan kepada pihak-pihak untuk beritikad baik, hal ini bertujuan agar tidak adanya itikad buruk atau hal-hal yang tidak patut dan sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli seperti juga perjanjian-perjanjian yang lain dimungkinkan terjadi sengketa karena kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajiban masing-masing atau bahkan merupakan suatu kesengajaan membatalkan perjanjian secara sepihak sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak lain.

Penelitian ini didasarkan pada fakta hukum melalui Putusan MA Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim, yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Fakta hukum, pada tahun 2007 terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan rumah antara penggugat dan tergugat seharga Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah). Kesepakatan itu telah dituangkan dalam surat perjanjian yang di tandatangi oleh para pihak di hadapan Notaris.

Namun ternyata tergugat beritikad tidak baik dalam proses jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut karena tidak sesuai dengan perjanjian awal yang dibicarakan pada saat transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah. Dalam putusan tersebut dikatakan bahwasanya Penggugat telah membayar secara tunai tanah dan bangunan rumah. Tergugat tidak membantu pengugat dalam proses pembaliknamaan tanah dan bangunan rumah. Saat ini tergugat tidak diketahui dimana keberadaannya. Oleh karena penggugat merasa tidak terima akan tangkalah laku penggugat yang ingkar janji, maka diajukanlah gugatan kepada tergugat. Berdasarkan putusan Nomor 108/Pdt.G/20237/PN Jkt.Tim hakim menjatukan putusan menyatakan wanprestasi.

Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah?
2. Bagaimana Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis empiris, yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang menggabungkan analisis hukum (yuridis) dengan pengumpulan data empiris. Penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam Masyarakat. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu studi untuk memberikan gambaran atau menganalisis serta mencoba menarik kesimpulan yang bukan merupakan kesimpulan umum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**A. Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah**

Wanprestasi adalah Tindakan pelanggaran perjanjian antar dua belah pihak. Ketika salah satu pihak tidak mampu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang ada, maka Tindakan tersebut sepenuhnya dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Menurut Pusat Penyuluhan dan Bantuan Hukum Kementerian Hukum dan Hak

Asasi Republik Indonesia, Wanprestasi terjadi karena tidak terlaksananya prestasi yang diakibatkan adanya kesalahan dari pihak debitur, baik itu sengaja maupun tidak sengaja.

Dasar hukum Wanprestasi diatur dalam KUHP Pasal 1338 yang berbunyi, Seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berikut Pasal yang memuat konsekuensi yang akan di tanggung pihak yang melakukan wanprestasi:

1. Pasal 1243 BW terkait kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh pihak kreditur atau pihak lainnya akibat salah satu pihak.
2. Pasal 1267 BW yang mengatur terkait pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti rugi yang ada.
3. Pasal 1237 Ayat (2) BW penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi terjadi.
4. Pasal 181 Ayat (2) HIR tentang kewajiban menanggung biaya biaya perkara di pengadilan

Bila melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam Pasal 1239

KUH

Perdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Kemudian, yang dimaksud dengan penggantian rugi adalah penggantian akan kerugian yang telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi.

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Tanah dan Bangunan rumah antara pembeli dan penjual adalah sebagai berikut:

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran pembelian tanah dan bangunan rumah
- b. Ketidapatuhan terhadap syarat kontrak

Ada berbagai model bagi para pihak tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilakukan. Model-model wanprestasi tersebut sebagai berikut:

1. Wanprestasi tidak memenuhi prestasi.
2. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
4. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak dapat dilakukan.

Didalam jual beli tanah dan bangunan rumah pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya

- b. Pihak penjual menghilang dan tidak mau membantu dalam pembaliknamaan atas tanah dan bangunan rumah yang telah dijualnya
- c. Pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan yang dibuat

Berdasarkan hasil penelitian yang kami lakukan, terjadinya Wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara penjual dan pembeli, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum yaitu pihak penjual dan pembeli.

Bahwa terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah Kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) sudah saling setuju dan sepakat atas jual beli tanah dan bangunan Rumah Tersebut.

Dalam isi pengikatan perjanjian Tanah dan bangunan rumah dikatakan bahwa Jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing-masing pihak dengan harga yang sudah disetujui sebesar RP 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah), Pihak kedua akan membayar kepada pihak pertama atas tanah dan bangunan rumah yang dibelinya sesuai persetujuan dan akan di bayar secara tunai setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian tersebut. Pihak pertama juga berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada pihak kedua selambat-lambatnya 30 hari/bulan setelah pihak kedua melunasi seluruh pembayarannya. Sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian tersebut, Pihak kedua telah melunasi kepada pihak pertama dengan harga tanah dan bangunan rumah yang telah disepakati, maka tanah dan bangunan rumah tersebut beserta segala keuntungan maupun kerugiannya sepenuhnya menjadi hak milil Pihak kedua. Namun berdasarkan Penelitian, Pihak pertama melanggar isi perjanjian tersebut. Pihak pertama tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian, tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajiban dikarenakan pihak pertama tidak membantu pihak kedua dalam proses pembaliknamaan sertifikat tanah dan bangunan rumah tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang telah di sepakati dan pihak pertama juga tidak diketahui dimana keberadaannya. Hal inilah yang menjadikan terjadinya Wanprestasi Jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut.

Atas dasar hasil penelitian mengenai isi perjanjian dapat dilihat bahwa Jika dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah terjadi itikad tidak baik dari pihak pertama maka pihak kedua akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati.

B. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap Upaya penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah dapat diketahui bahwa dari tanggungjawab Pihak pertama dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli) meliputi Pembantuan proses pembaliknamaan sertifikat tanah dan bangunan rumah sebagaimana telah dijanjikan oleh pihak pertama. Dalam Klausula perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah, Tanggungjawab penjual diletakkan pada item penyerahan tanah dan bangunan rumah secara sukareka dan lengkap sesuai yang telah disepakati dan di janjikan. Namun berdasarkan penelitian, Tergugat mengingkari janjinya dalam proses pembaliknamaan atas tanah dan

bangunan rumah tersebut. Tergugat tidak memiliki itikad yang baik dalam melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1457 KUHP Perdata menyatakan dengan jelas jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

- Bahwa Pasal 1458 KUHP Perdata menyatakan jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar

- Bahwa dengan sepakat/juga dinamakan perizinan dimaksud bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat setuju/ se iya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan oleh Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam suatu bentuk isi surat perjanjian jual beli rumah tanah dan bangunan dan apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain yaitu pihak Tergugat dan pihak Penggugat mereka menghendaki yang sama secara timbal balik.

Dengan kesalahan yang dilakukan oleh tergugat, Penggugat memutuskan untuk menyelesaikan kasus ini keranah hukum .

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara pihak pertama (penjual) dan pihak kedua (pembeli), dimana dalam kasus ini Penggugat (Pembeli) sudah melunasi Tanah dan bangunan rumah tersebut Sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Ketika penggugat ingin membaliknamakan tanah dan bangunan rumah tersebut, Tergugat tidak mau membantu dan bahkan tidak diketahui dimana keberadaannya, sehingga hal ini membuat penggugat kesulitan untuk melakukan proses pembaliknamaan atas Tanah dan bangunan rumah tersebut. Dalam hal ini Tergugat (penjual) tidak memiliki itikad baik karena tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian yang telah dibuat dan di setuju oleh kedua belah pihak harus lah memiliki itikad baik dan melaksanakan kewajibannya. Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah adalah pelanggaran perjanjian ketika salah satu pihak tidak mampu atau tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam KUHP Pasal 1338, dengan konsekuensi seperti kewajiban mengganti kerugian, pemutusan kontrak, penerimaan peralihan risiko, dan kewajiban menanggung biaya perkara di pengadilan bagi pihak yang melakukan wanprestasi.

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan rumah meliputi keterlambatan pembayaran angsuran, ketidakpatuhan terhadap syarat kontrak, atau tindakan lain yang melanggar perjanjian.

Pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi jika mereka tidak memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan, seperti tidak menyerahkan properti atau tidak membantu dalam proses pembaliknamaan sertifikat. Pihak yang mengalami wanprestasi memiliki hak untuk mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati

jika terdapat itikad buruk dari pihak yang melanggar perjanjian. Dalam situasi wanprestasi, hukum memberikan perlindungan dan mekanisme untuk memastikan pihak yang mengalami kerugian dapat mendapatkan kompensasi yang pantas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah dapat dilihat dari tanggungjawab penjual maupun sanksi bagi penjual. Tanggungjawab penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah antara penjual dan pembeli yang biasanya meliputi pembantuan seluruh proses pembalikhnamaan sertifikat tanah dan bangunan rumah sebagaimana yang telah dijanjikan oleh penjual.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah antara pihak penjual (pihak pertama) dan pembeli (pihak kedua), penjual memiliki tanggungjawab untuk membantu dalam proses pembalikhnamaan sertifikat tanah dan bangunan rumah sesuai dengan yang telah dijanjikan dalam perjanjian.

Namun, berdasarkan penelitian, pihak penjual (Tergugat) tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan proses pembalikhnamaan sesuai perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pasal 1457 dan 1458 KUHP Perdata mengatur tentang jual beli, dan jual beli dianggap terjadi saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayar.

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah harus didasarkan pada kesepakatan yang sama secara timbal balik antara pihak penjual dan pembeli. Mengingat kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat (pihak penjual), Penggugat (pihak pembeli) memutuskan untuk menyelesaikan kasus ini melalui jalur hukum.

Dengan demikian, penelitian ini menyoroti pelanggaran dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah yang mengakibatkan wanprestasi oleh pihak penjual, dan Penggugat memutuskan untuk mengambil tindakan hukum untuk menyelesaikan masalah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arina ratna paramita, Yunanti dewi hendrayanti (studi penelitian pengembang keperdataan kota semarang) 2016
Putusan MA No 108/pdt.G/2023/PN Jkt.Tim
KUHPperdata
Undang-undang
Buku Hukum Kontrak Salim H.S., S.H., M.S.
Internet