

# **Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan**

## **(Studi Putusan No. 1593 K/Pdt/2016)**

**Annisa Setiadi, Lady Dara Krismasi, Renani Oktavia, Yuliatin Nur Ningsih**  
**Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

Email : annisa.setiadi-2019@fh.unair.ac.id, lady.dara.krismasi-2019@fh.unair.ac.id,  
renani.oktavia-2019@fh.unair.ac.id, yuliatin.nur.ningsih-2020@fh.unair.ac.id,

### **Abstrak**

Upaya untuk mendapatkan tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan perjanjian jual beli yang harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tidak banyak juga dalam jual beli tanah dan bangunan dibuat di bawah tangan tanpa melalui PPAT, sehingga pihak yang menjual tidak dapat memenuhi kewajibannya karena kelalaian atau kesengajaan (wanprestasi). Akibat hukum dari adanya wanprestasi dapat berupa membayar ganti kerugian, membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim, resiko beralih kepada debitur, membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim, dan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian.

**Kata kunci:** Tanah, Bangunan, Wanprestasi, Jual Beli

### **Abstract**

*Efforts to obtain land can be carried out in various ways, one of which is a sale and purchase agreement that must be carried out at a place designated by the Land Deed Making Officer (PPAT). There is not much buying in the sale and purchase of land and buildings made under the hands without going through PPAT, so the selling party cannot fulfill his wishes due to negligence or deliberation (default). The legal consequences of default can be in the form of payment of compensation, replacement or coverage through a judge, payment of compensation for the debtor, payment of case fees before the judge, and agreement that can be done or shared with the help of changing compensation.*

**Keywords:** *Land, Buildings, Defaults, Buy and Sell*

## PENDAHULUAN

Rumah atau bangunan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang alasnya berupa tanah. Tanah harus dimanfaatkan sebesarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat serta harus dijaga kelestariannya. Dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, kebutuhan tanah semakin meningkat dan menyebabkan harga tanah semakin mahal. Oleh karena itu, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, misalnya dalam proses pengalihan kepemilikan tanah.

Untuk mengatur mengenai pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa, Pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan pada tanggal 24 September 1960 yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya UUPA, maka dua sistem hukum yang mengatur mengenai hukum tanah yaitu hukum barat yang terdapat dalam KUHPerdata dan hukum adat dikesampingkan.

Upaya untuk mendapatkan tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah dengan cara jual beli. Melalui jual beli, hak kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.<sup>1</sup>

Jual beli dianggap sudah terjadi jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata.

Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah. Namun dalam prakteknya, perjanjian jual beli

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Edisi 5, 1988, hlm. 29

tersebut dibuat di bawah tangan tanpa melalui PPAT hingga pihak yang menjual tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai yang disepakati dalam perjanjian. Hal ini disebabkan karena adanya *overmacht* dan wanprestasi.

*Overmacht* atau keadaan menaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>2</sup>

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lali melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>3</sup>

Dengan penjelasan dalam latar belakang di atas dapat dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimakah kewajiban hukum pihak penjual atas

tanah dan bangunan terhadap pihak pembeli ?

2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan No. 1593 K/Pdt/2016 ?

## METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu merujuk pada aturan seperti undang-undang dan literatur literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan. Adapun penulisan terhadap analisis masalah yang sedang diangkat adalah menggunakan metode deduktif.

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang dilakukan dengan cara: mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan, pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, Cetakan III, 1992, hlm. 27

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, Cetakan VIII, 1984, hlm. 45

mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum, serta memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Berdasarkan uraian dari langkah-langkah penelitian hukum diatas, maka langkah-langkah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah mengidentifikasi fakta hukum dalam kasus, kemudian menetapkan isu hukum sebagaimana telah tercantum dalam rumusan masalah. Selanjutnya mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang diangkat. Kemudian bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dikaitkan dengan isu hukum yang kemudian ditelaah lalu ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan. Kemudian hasil dari telaah permasalahan dan kesimpulan

tersebut dituangkan dalam bentuk preksripsi.

## PEMBAHASAN

Dalam Kajian ini, mengkaji tanggung gugat wanprestasi jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan yang di kaji atas putusan pengadilan. Keputusan Pengadilan atas perkara gugatan berdasarkan suatu sengketa.

### 1. Tinjauan Umum Hukum Perikatan

#### a. Pengertian Perikatan

Hukum perikatan diatur dalam buku III KUHPerdata, yang mana dalam buku III tersebut diberi judul “Tentang Perikatan”. Istilah perikatan menurut R. Subekti yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

#### b. Hubungan Perikatan dan Perjanjian

Ketentuan mengenai definisi perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana

satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dari perbuatan tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu melahirkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu melahirkan perikatan. Dengan kata lain perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan.

## 2. Perjanjian Pada Umumnya

Istilah perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

3) Mengenai suatu hal tertentu

4) Sebab yang diperbolehkan

## 3. Tinjauan Umum Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah di perjanjikan.

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual kepada pihak pembeli. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan ketentraman atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat barang yang dijual belikan yang tersembunyi.

Hak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli terdapat dalam Pasal 1481 KUHPerdata, yaitu: hak menerima barang dan hak menunda pembayaran. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian dalam waktu dan tempat

sesuai dengan yang ada dalam perjanjian. Ada pula kewajiban pelengkap bagi pembeli dalam Pasal 1476 KUHPerdata yaitu pembeli wajib memenuhi biaya pengambilan benda. Maksudnya adalah segala sesuatu yang wajib dikeluarkan untuk mengangkut benda dari tempat penjual ke tempat pembeli.

#### 4. Pengertian Jual Beli Tanah

##### a. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sistem hukum tanah terbagi menjadi dua sistem hukum sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan dahulu, yaitu:

##### 1) Jual beli tanah menurut hukum barat

Menurut hukum barat tidak ada bedanya jual beli tanah dengan jual beli benda-benda bukan tanah.

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut dengan penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar

harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan hukum barat adalah tanah-tanah hak barat.

##### 2) Jual beli tanah menurut hukum adat

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah yang bersifat terang dan tunai. Dikatakan terang karena jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Kepala Adat, yang fungsinya adalah untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku. Sedangkan tunai adalah pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

##### b. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA

Dalam jual beli tanah menurut hukum tanah positif sekarang ini, terjadi pemindahan hak yang berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, ada kalanya pemindahan hak tersebut harus secara yuridis saja karena fisik tanah masih ada dibawah penguasaan

orang lain.

Terdapat dua kemungkinan pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual yaitu dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli atau baru dibayar sebagian. Walaupun demikian, jual beli telah dinyatakan selesai dan sah apabila sudah terjadi penyerahan secara yuridis dan telah dibayar sebagian.

Sebelum melakukan jual beli tanah harus diperhatikan syarat materiil sahnya jual beli tanah, yaitu:

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- 2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum
- 4) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

#### 5. Tinjauan Umum Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata ada tiga macam perikatan, yaitu perikatan untuk berbuat sesuatu, perikatan untuk menyerahkan sesuatu dan perikatan untuk tidak

berbuat sesuatu.

Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Debitur juga dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian dengan melakukan atau berbuat sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian debitur diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau

- dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
  3. Peralihan resiko;
  4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.
- A. Kewajiban Hukum Pihak Penjual Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pihak Pembeli
- Kewajiban Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan: "Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji, untuk membayar harga". Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli sekaligus membebangkan dua kewajiban yaitu:<sup>4</sup>

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak sepakat untuk menentukan hak dan kewajiban yang mengikatkan mereka untuk ditaati dan dijalankan. Hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan
- b. Memberi jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembebanan. Penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan :
  - 1) Tenteram dan damai dalam kekuasaan kepemilikan pembeli tanpa gangguan dari siapapun juga.
  - 2) Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

Hak pembeli adalah

---

<sup>4</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181

menerima barang yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

B. Akibat Hukum Wanprestasi

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi dan jika tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan dari pihak yang berhak agar pihak yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya. Adapun akibat hukum dalam wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa :

- a. Membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUHPerdata)
- b. Membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdata)
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUHPerdata)
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim
- e. Memenuhi perjanjian jika

masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata)

C. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1593 K/PDT/2016

Merujuk pada putusan No. 1593 K/Pdt/2016 Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Hj. Endang Suprapti.

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, apakah gugatan Penggugat mengenai hutang piutang atau jual beli, karena dalil dan bukti yang diajukan rancu antara hutang dengan jual beli.

Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, tidak ada suatu perjanjian atau pernyataan yang menguatkan bukti kwitansi tanggal 28 Januari 2012 yang diajukan Penggugat sebagai bukti adanya jual beli, tetapi tidak ada syarat-syarat dan klausula yang harus dipenuhi, baik oleh Penggugat atau Tergugat sebagaimana lazimnya dalam perjanjian jual beli, oleh karena itu gugatan kabur (*obscur libel*).

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Hj. Endang Suprapti tersebut harus ditolak.

Berdasarkan kasus tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa benar terjadi hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan pihak Tergugat yakni sebidang tanah dan rumah sebagaimana dalam gugatan Penggugat.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan alasan bukti P.1 dan P.2 bukanlah bukti jual beli tanah dan bangunan rumah, sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang menjadi bukti jual beli di dalam perkara kasasi ini adalah bukti P.3 yaitu Kwitansi Jual Beli tanggal 28 Januari 2012, bukti P.4 adalah Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 09 September 2008 dan bukti P.5 berupa Foto Copy SIM C an. Eri

Sandora sebagai pengganti KTP.

Bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah menyampangkan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dan juga asas-asas kebebasan berkontrak. Mengingat asas-asas perjanjian tersebut haruslah dihormati dan dijunjung tinggi sepanjang tidak bertentangan dengan Kepatutan, Keadilan dan Pri Kemanusiaan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada Bab sebelumnya maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak sepakat untuk menentukan harga dan kewajiban yang mengikatkan mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum,

- menimbulkan hak dan kewajiban dan jika dilanggar ada akibat hukumnya yaitu adanya tuntutan dari pihak yang berhak agar pihak yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya berupa hukuman atau sanksi.
2. Dalam putusan Nomor 1593 K/Pdt/2016 bahwa ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus suatu perkara yaitu fakta-fakta yang ada di persidangan serta mengenai bukti yang diajukan oleh Penggugat terutama bukti kwitansi tanggal 28 Januari 2012 sebagai bukti adanya jual beli.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku:**

Harahap, M.Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.  
Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Cetakan III, Bandung: Alumni.  
Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Jakarta: PT. Intermasa.

Subekti, R., 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Edisi 5, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

**Peraturan Perundang-Undangan:**  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)