PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

RIVAN BUDI PRAKOSO
C 100 130 044

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

RIVAN BUDI PRAKOSO
C100130 044

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

Nuswardhani, S.H., S.U.

HALAMAN PENGESAHAN

PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

OLEH
RIVAN BUDI PRAKOSO
C 100 130 044

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 19 November 2019
dan dinyatakan memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Nuswardhani, S.H., S.U.** ( )
   (Ketua Dewan Penguji)
2. **Darsono, S.H.,M.H.** ( )
   (Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati, S.H.,M.H.** ( )
   (Anggota II Dewan Penguji)

Dekan,

(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M. Hum)
NIK. 537/ NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 19 November 2019

Penulis

RIVAN BUDI PRAKOSO

C100130044

PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

Abstrak

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisa kesimpulan pembuktian oleh majelis hakim, pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan, dan akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif karena yang diteliti adalah aspek-aspek, kaidah-kaidah, dan asas-asas tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah. Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini menjelaskan secara menyeluruh dan sistematis tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri. Sumber data menggunakan data sekunder berupa putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, Kesimpulan Hakim dari hasil pembuktian: proses jual beli hak atas tanah telah menjadi cacat hukum karena Tergugat II tidak hadir dan tidak ikut menandatangani akta-akta tersebut. Penolakan Tergugat untuk menyelesakan transaksi dan menyerahkan sertifikat adalah perbuatan wanprestasi; Kedua, Pertimbangan Hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah: perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan. Semua hak dan kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut menjadi ditiadakan, segala hal yang telah diterima oleh para pihak harus dikembalikan. Oleh karena wanprestasi ditolak, maka tuntutan tersebut harus dibaca sebagai tuntutan pembayaran bunga sebesar 6% per tahun; Ketiga, akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah: membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko karena penjual belum menyerahkan sertifikat kepada pembeli, dan membayar biaya perkara.

Kata Kunci: perkara jual beli tanah, wanprestasi, penyelesaian perkara melalui pengadilan negeri

Abstract

This study aims to analyze the conclusions evidenced by the panel of judges, the judge's judgment in passing the verdict, and the legal consequences of the case of default in the sale and purchase of land. This research is a type of normative legal research which examines the law which is conceived as a norm or norm that applies in society. The study was conducted in the Surakarta District Court. Data sources using secondary data in the form of court decisions. Data analysis techniques using qualitative analysis. The results of the study show that: First, the process of buying and selling land rights has been clear because it was conducted before PPAT but has become legally flawed because Defendant II was absent and did not sign the deeds. The Defendant's refusal to complete the transaction and submit the certificate is a breach of contract; Secondly, the deeds were made without the presence of Defendant II (Defendant I's wife), so that the issued deeds made legal defects and were canceled. The legal consequences between the

Plaintiff and Defendant II are not bound in the sale and purchase agreement, therefore there is no breach of contract committed by the Defendant. Since the Plaintiff has made the payment while the sale and purchase is declared canceled, then the money that has been submitted for the payment must be returned to the Plaintiff. Compensation claim is as a demand for interest payment of 6% per year from the amount of money Rp.260,000,000. Confiscation of the object of dispute is necessary. Defendants must be punished for paying legal fees; Third, the legal consequences of the party that defaults are that he may be subject to sanctions or penalties in the form of: paying compensation, canceling the agreement, transferring the risk to the debtor since the time of the default, and paying the court fee.

Keywords: case settlement process, default, sale and purchase of land

1. PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau perspsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu (Wibawanti dan Murjiyanto, 2013). Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli tanah yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya (Sarjita, 2005).

Merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri (PN) Surakarta No, 57/Pdt.G/2011/PN.Ska, yaitu sengketa yang terjadi terkait jual beli hak atas tanah yang dimana para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli atas tanah. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah menyerahkan atau membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah pada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijual kepada pembeli. Pihak penjual beralasan karena sertifikat tanah tersebut hilang dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru ke kantor pertanahan. Belakangan diketahui, sertifikat objek jual beli tanah tersebut tidak hilang, melainkan dikuasai oleh istri penjual. Apapun kondisinya, tidak dilaksanakannnya kewajiban penjual untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli merupakan tindakan wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik (Satrio, 2012). Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi dengan demikian adalah sesuatu keadaan dimana si debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, keadaan ini disebabkan debitur alpa atau lalai atau ingkar janji. Menurut Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah). c) melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat. d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti, 2002).

Tidaklah mudah untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, sebab dalam perjanjian sering tidak disebutkan secara tepat kapan para pihak diwajibkan untuk memenuhi prestasi tersebut. Seseorang dianggap melakukan wanprestasi setelah diberi surat peringantan secara tertulis

terlebih dahulu dari pihak pembeli, surat peringatan tersebut disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau penyertaan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa penjual menghendaki pemenuhan prestasi dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.

Apabila pihak pembeli dan penjual tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya (Muhammad, 2000).

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk membuat penelitian yang berjudul "Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)."

Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: *Pertama*, Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?; *Kedua,* Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?; *Ketiga,* Bagaimana akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu hukum dikonsepkan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Penelitian hukum normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat (Soekanto dan Mamudj, 2001). Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif karena yang diteliti adalah aspek-aspek, kaidah-kaidah, dan asas-asas tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah. Penelitian ini bersifat deskriptif karena

penelitian ini menjelaskan secara menyeluruh dan sistematis tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri.

Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder berupa putusan pengadilan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah

Berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh pihak Penggugat maupun Terguat, maka Hakim memberikan kesimpulan pembuktian: Bahwa benar yang menjadi obyek perkara aquo adalah tanah dan bangunan SHM No. 3340 luas ± 229 m2 yang terletak di Kel. Gayam, Kec. Sukoharjo Kab. Sukoharjo dan tanah sawah SHM No. 160 luas ± 2708 m2 yang terletak di Kel. Nguter, Kec. Nguter, Kab. Sukoharjo, a/n. Sabar Broto Suharjo.

Berdasarkan bukti P-1 sampai P-5 dan TII-1 hingga TTII-2, Hakim menyimpulkan bahwa proses jual beli hak atas tanah telah bersifat terang karena dilakukan dihadapan PPAT hal ini sesuai dengan sistem hukum Pertanahan Nasional. Berdasarkan bukti P-1 sampai P-5 dan TII-1 hingga TTII-2 dan saksi dari Tergugat II Supriyanto, Hakim menyimpulkan bahwa proses jual beli hak atas tanah telah menjadi cacat hukum karena Tergugat II tidak hadir dan tidak ikut menandatangani akta-akta tersebut.

Berdasarkan saksi dari pihak Penggugat yaitu Sri Purwanti dan saksi dari pihak Tergugat yaitu Supriyanto bahwa Tergugat I dalam pikiran yang sehat saat melakukan transaksi, sertipikat tanah obyek sengketa tidak hilang namun masih ada pada Tergugat II, Tergugat II menolak untuk menyerahkannya kepada Penggugat karena tidak pernah diajak kompromi mengenai penjualan tanah tersebut. Penolakan Tergugat untuk menyelesakan transaksi dan menyerahkan sertifikat adalah perbuatan wanprestasi

Berdasarkan kesimpulan dari pembuktian tersebut, maka majelis hakim menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM No. 3340 luas ± 229 m2 yang terletak di Kel. Gayam, Kec. Sukoharjo Kab. Sukoharjo dan tanah sawah SHM No. 160 luas ± 2708 m2 yang terletak di Kel. Nguter, Kec. Nguter, Kab. Sukoharjo, a/n. Sabar Broto Suharjo adalah batal atau cacat hukum karena Tergugat II tidak hadir dan tidak ikut menandatangani perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, dalam perkara No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska Majelis Hakim telah mempertimbangkan berbagai alat bukti, di antaranya adalah alat bukti surat dan alat bukti saksi. Hal ini sesuai dengan alat bukti yang diakui oleh peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Pasal 164 HIR yaitu alat bukti surat/tulisan, alat bukti saksi, persangkaan/dugaan, pengakuan, dan sumpah.

Pertimbangan Hakim terhadap alat bukti surat otentik ini sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, alat bukti surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dalam hukum pembuktian, bukti tulisan atau surat merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat bukti yang lain.

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa dalam suatu perkara perdata bahwa alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan. Selanjutnya apabila tidak terdapat bukti-bukti yang berupa tulisan, maka pihak yang diwajibkan membuktikan sesuatu berusaha mendapatkan orang-orang yang telah melihat atau mengalami sendiri peristiwa yang harus dibuktikan. Orang atau orang-orang itu dimuka hakim diajukan sebagai saksi. Adalah mungkin bahwa orang-orang tadi pada waktu terjadinya peristiwa itu dengan sengaja telah diminta untuk menyaksikan kejadian yang berlangsung itu (jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya). Ada pula orang-orang secara kebetulan melihat atau mengalami peristiwa yang dipersengketakan itu.

3.2 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Atas Perkara Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah

Berdasarkan kesimpulan hasil pembuktian yang telah diuraikan. Selanjutnya Hakim membuat pertimbangan-pertimbangan dalam membuat putusan antara lain sebagai berikut:

Petitum No. 2: Oleh karena itu Akta No. 2 tanggal 4 April 2009 tentang perikatan jual beli, Akta No.3 tanggal 8 April 2009 tentang kuasa menjual, Akta No.4 tanggal 8 April 2009 tentang pengikatan jual beli, dan Akta No.5 tanggal 8 April 2009, tentang kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris/PPAT Bambang Prihandoko, SH., maka meskipun akta-akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan Undang-Undang, namun ternyata akta-akta tersebut dibuat tanpa dihadiri oleh Tergugat II (istri Tergugat I), sehingga akta yang terbit menjadikan cacat hukum, maka tuntutan Penggugat pada Petitum nomor 2 haruslah ditolak. Artinya perjanjian pengikatan jual beli yang tertuang dalam akta-akta tersebut dibatalkan.

Pertimbangan pembatalan akta yang dibuat oleh PPAT telah memperhatikan bahwa akta PPAT tersebut mengandung kecacatan yurisdis yakni tidak terpenuhinya ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang memuat syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian) dan syarat obyektif (obyek yang jelas, suatu sebab yang halal), dengan demikian apabila syarat tersebut terpenuhi maka akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim batal demi hukum.

Petitum No. 3: Tergugat telah melakukan wanprestasi. Dengan dibatalkannya akta jual beli atau adanya cacat hukum atas akta No.2, Akta No.3, Akta No.4 dan Akta No.5 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Bambang Prihandoko, SH, maka akibat hukumnya antara Penggugat dan Tergugat II tidak terikat dalam perjanjian jual beli, karena itu tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

Pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian

dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi (Hernoko, 2010).

Petitum No. 4: Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa sejumlah Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). Oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran sedang jual beli dinyatakan batal, maka uang yang telah diserahkan untuk pembayaran terssebut harus dikembalikan kepada Penggugat.

Pengembalian uang pembayaran adalah sebagai akibat atas dibatalkannnya Akta Notaris No. 2 dan No. 4 tanggal 04 April 2009 tentang Pengikatan Jual Tanah di Sukoharjo yang dikeluarkan oleh Bambang Prihandoko, SH Notaris Surakarta. Oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran sedang jual beli dinyatakan batal, maka uang yang telah diserahkan untuk pembayaran terssebut harus dikembalikan kepada Penggugat.

Petitum No. 5: Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp 461.000.000,- (empat ratus enam puluh satu juta rupiah). Oleh karena perjanjian jual beli batal, maka tidak ada perbuatan wanprestasi, maka tuntutan tersebut harus dibaca sebagai tuntutan pembayaran bunga, dan untuk itu Majelis akan menentukan sendiri besarnya kerugian tersebut dengan melihat situasi dan kondisi daerah Surakakarta serta status social kedua belah pihak, sesuai dengan patokan/standar bunga menurut Undang-Undang yaitu 6% per tahun dari jumlah uang Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) terhitung sejak perkara didaftarkan sampai pelaksanaan putusan.

Petitum No. 6: Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terlebih dahulu atas tanah sengketa. Oleh karena penetapan sita terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan maka tuntutan Penggugat pada petitum no.6 ini patut untuk dikabulkan.

Sesuai denan Pasal 227 ayat (4) HIR yang menyatakan apabila gugatan dikabulkan maka Sita yang telah diletakkan dinyatakan sah dan berharga; Menimbang, bahwa selama proses persidangan Majelis Hakim pernah menerima permohonan sita jaminan atas obyek sengketa tertanggal 8 September 2011, dan setelah persyaratan dan biaya yang diperlukan untuk penyitaan terpenuhi maka Majelis Hakim telah mengeluarkan penetapan sita terhadap obyek sengketa (Penetapan Nomor : 57/ G/2011/PN.Ska, tertanggal 14 September 2011); Menimbang, bahwa oleh karena penetapn sita terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan maka tuntutan Penggugat pada petitum no.6 ini patut untuk dikabulkan.

Petitum No. 7: Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp.2.267.000,- juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah). Oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka posisi Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat berada dipihak yang kalah) untuk itu para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan.

3.3 Akibat Hukum Setelah Hakim Memutu Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah

Pemenuhan prestasi merupakan hakekat dari perikatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi: ”Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Pihak Tergugat dalam perkara No. 57/Pdt.G/2011/PN.Ska tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk berprestasi kepada Penggugat disebabkan oleh kesalahan debitur yaitu dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban, yaitu menolak melaksanakan perjanjian dan menolak menyerahkan sertifikat.

Merujuk pada Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka pihak yang ingkar janji atau wanprestasi dapat dibebani untuk memenuhi perjanjian atau dibatalkannya perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Ini juga dapat diartikan bahwa pihak yang ingkar janji dapat hanya dibebani kewajiban ganti kerugian saja atau pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi saja.

Adapun akibat hukum dari pihak yang wanprestasi adalah ia dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa: Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur oleh kreditur atau ganti rugi (Pasal 1234 KUHPerdata); Pembatalan perjanjian melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdata); Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata); Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Pertimbangan Hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah: Proses jual beli hak atas tanah telah bersifat terang karena dilakukan dihadapan PPAT namun telah menjadi cacat hukum karena Tergugat II tidak hadir dan tidak ikut menandatangani akta-akta tersebut. Penolakan Tergugat untuk menyelesakan transaksi dan menyerahkan sertifikat adalah perbuatan wanprestasi;

Kedua, Pertimbangan Hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah: akta-akta yang dibuat tanpa dihadiri oleh Tergugat II (istri Tergugat I), sehingga akta yang terbit menjadikan cacat hukum dan dibatalkan. Akibat hukumnya antara Penggugat dan Tergugat II tidak terikat dalam perjanjian jual beli, karena itu tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran sedang jual beli dinyatakan batal, maka uang yang telah diserahkan untuk pembayaran tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat. Tuntutan ganti rugi adalah sebagai tuntutan pembayaran bunga sebesar 6% per tahun dari jumlah uang Rp.260.000.000. Perlu dilakukan penetapan sita terhadap obyek sengketa. Para tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara; *Ketiga,* akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah: pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa: membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, dan membayar biaya perkara.

4.2 Saran

Pertama, Masyarakat diharapkan berhati-hati dan bijaksana dalam setiap melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli tanah. Harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami isi dari perjanjian tersebut, berkomitmen ubtuk menjalankan isi perjanjian jual beli tersebut, sehingga proses jual beli bisa berjalan dengan lancar dan dapat menghindari hal-hal yang menimbulkan sengketa. Masyarakat dalam melakukan proses jual beli hak atas tanah hendaknya dilakukan di hadapan notaris/PPAT sehingga memenuhi unsur terang dan memiliki kekuatan hukum serta menghindari permasalahan di kemudian hari.

Hakim sebaiknya dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan sengketa tanah harus cermat dan teliti dalam memeriksa perkara tersebut. Sehingga dalam proses pembuktian dipersidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi. (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.

Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Jakarta: Kencana.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Mertokusumo, Sudikno. (1986). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Muhammad, Abdulkadir. (2000). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,

Putusan Pengadilan Negeri (PN) Surakarta No, 57/Pdt.G/2011/PN.Ska

Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.

Satrio, J. (2012). *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Soekanto, Soerjono dan Mamudj, Sri. (2001). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta: Raja Grafindo Persada

Subekti, R.. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Wibawanti, Erna Sri dan Murjiyanto, R. (2013). *Hak Atas Tanah dan Peralihannya.* Yogyakarta: Liberty.