



Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Atas Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Pembeli dan Akibat Hukumnya

Nendang Yusup^{1*}, Yuliana Setiadi², Refki Ridwan³

¹⁻³Universitas Jayabaya, Indonesia

yusupnendang@gmail.com^{1*}, dryulianasetiadi@gmail.com², refki.ridwan@gmail.com³

Korespondensi Penulis: yusupnendang@gmail.com*

Abstract. Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles Article 5 states that customary law in the context of land sale and purchase adheres to the principles of clarity and cash payment. Therefore, the drafting of a land sale and purchase deed is not mandatory to require full payment as long as both parties agree. However, this often leads to legal issues later, including cases where the seller commits a breach of contract (default). For this reason, the author conducted this study with the following research questions: 1. What are the legal consequences of the sale and purchase deed concerning default in land sale and purchase transactions carried out by the buyer? 2. How is the legal protection for the seller in the event of a default in a land sale and purchase transaction? The theories used to address these research questions are, first, the theory of agreements, and second, the theory of legal protection. This study employs normative legal research. The research approaches used include a legislative approach and a case approach. The legal material collection technique involves identifying and inventorying positive legal regulations, books, journals, and other legal material sources. Legal material analysis techniques are conducted through grammatical interpretation and legal construction methods. The research findings indicate that land sale and purchase transactions under the principles of clarity and cash payment allow for the drafting of sale and purchase deeds even though the transaction has not been fully paid by the buyer. This creates an opportunity for the seller to commit a breach of contract in such transactions, revealing a lack of preventive legal protection for the buyer. The legal consequence of the sale and purchase deed is that it lacks legal force if it can be proven that a breach of contract occurred during its drafting.

Keywords: Cancellation of Sale Due to Default, Legal Consequences of AJB Default, Purchase Deed (AJB),

Abstrak. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 5 menyatakan bahwa hukum adat dalam konteks jual beli tanah mengikuti prinsip kejelasan dan pembayaran tunai. Oleh karena itu, pembuatan akta jual beli tanah tidak mewajibkan pembayaran penuh selama kedua pihak sepakat. Namun, hal ini sering menimbulkan masalah hukum kemudian hari, termasuk dalam kasus di mana pihak penjual melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian ini dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1. Apa akibat hukum dari akta jual beli terkait dengan wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual apabila terjadi wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah? Teori yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian ini adalah teori perjanjian dan teori perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan legislasi dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Analisis bahan hukum dilakukan melalui interpretasi gramatikal dan metode konstruksi hukum. Temuan penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah dengan prinsip kejelasan dan pembayaran tunai memungkinkan pembuatan akta jual beli meskipun transaksi belum dibayar penuh oleh pembeli. Hal ini membuka peluang bagi penjual untuk melakukan wanprestasi dalam transaksi tersebut, yang menunjukkan kurangnya perlindungan hukum preventif bagi pembeli. Akibat hukum dari akta jual beli adalah tidak memiliki kekuatan hukum jika dapat dibuktikan bahwa terjadi wanprestasi pada saat penyusunannya.

Kata kunci: Akibat Hukum Cidera Janji AJB, Akta Pembelian (AJB), Pembatalan Penjualan Karena Cidera Janji,

1. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negeri agraris hal demikian ini menjadikan tanah sebagai penunjang kehidupan guna tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia. Pengelolaan tanah sendiri diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, sebagaimana diketahui akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna kecuali dapat dibuktikan ketidak benarannya, seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPer kepada para pihak yang membuatnya. PPAT dalam hal jual beli tanah menerapkan asas hukum adat yakni terang dan tunai sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria,

Akan tetapi faktanya yang terjadi saat ini asas terang dan tunai tidak jarang terjadi sering timbul permasalahan diantaranya ketika para pihak yang melakukan jual beli tanah bersepakat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli, walaupun jual beli tersebut belum dilakukan pelunasan, dan dikemudian hari ternyata pembeli tersebut tidak kunjung membayar pelunasan jual beli tersebut, sehingga terjadi sengketa yang dikarenakan hal demikian itu.

Sebagai percontohan dalam sengketa tanah yang terjadi sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 267/Pdt.G/2022/PN.Plg yang dimana telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dimana dr. Siti Mirza Nuria selaku ahli waris dari dr. Emir Rasyid menggugat Agung Budi yang dimana dr. Emir Rasyid telah menjual sebidang tanah kepada Agung budi dalam proses penandatanganan akta jual beli tersebut dilakukan diketahui pembayaran atas objek jual beli tersebut belum dilunasi akan tetapi karena atas kepercayaan dari dr. Emir Rasyid terhadap pembeli maka penandatanganan akta jual beli tersebut dilakukan, akan tetapi seiring berjalannya waktu rupanya sisa pelunasan dari akta jual beli tersebut tak kunjung dilunasi dan diketahui ternyata tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain, oleh karenanya penjual yang telah menunaikan kewajibannya tetapi belum mendapatkan haknya selaku penjual dalam hal ini pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut. Dalam penelitian ini mengangkat permasalahan dengan contoh kasus:

1. Putusan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Palembang Nomor Perkara : 267/Pdt.G/2022/PN.Plg. Antara dr. Siti Mirza Nuria melawan Agung Budi.
2. Putusan Pemeriksaan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Bantul Nomor. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl.
3. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Nomor Perkara : 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk,

Guna menunjang penelitian demikian ini dengan penelitian lainnya, oleh karenanya dilakukan perbandingan dengan penelitian terdahulu, diantaranya ialah sebagai berikut :

1. Cindy Annisa, Tinjauan Yuridis Pembatala Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasa, Tahun 2022.
2. Muhammad Bilal Kurnia Ramadhon, Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak, Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tahun 2021.
3. Penelitian Tesis Nur Susanti S.H, Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2022.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Perlindungan Hukum Muchsin

Menurut J.B.J.B.M. Berge, berkaitan dengan penggunaan kewenangan pemerintah, ada beberapa bentuk perlindungan hukum (*rechtsbescherming*), diantaranya *Bescherming via juridische voorzieningen* (perlindungan melalui pengaturan yuridis), bentuk layanan bahwa keputusan penguasa yang disengketakan melalui kewenangan kekuasaan kehakiman

Teori Perjanjian J. Satrio

Suatu perjanjian adalah tindakan hukum yang terjadi (dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang) melalui pernyataan kehendak yang saling tergantung dan bersesuaian oleh dua atau lebih pihak dan ditujukan untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak lainnya, atau untuk kepentingan dan atas beban kedua belah pihak (seluruhnya) secara timbal balik. Dalam perjanjian akan timbul yang namanya perikatan yang dimanakan nantinya akan adanya Hak dan Kewajiban dibebankan pada debitor dan kreditor untuk melaksanakan Hak dan Kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati. Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak. Akan tetapi dalam praktiknya kadang-kadang sebagian pihak tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “wanprestasi”.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian hukum *normatif*, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Bagaimana Akibat Hukum Akta Jual Beli Terkait Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Pembeli

Hukum nasional tanah di Indonesia, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bersumber pada hukum adat, terutama yang mengatur tentang tanah. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah, istilah "balik nama" tidak lagi digunakan karena hak atas tanah dianggap berpindah secara otomatis setelah transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses ini dilanjutkan dengan pendaftaran di kantor pertanahan sebagai persyaratan administrasi. Transaksi jual beli dianggap sah setelah adanya akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, disaksikan oleh dua saksi, dan disetujui oleh PPAT. Jika terjadi wanprestasi (ingkar janji), pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan.

Sanksi Wanprestasi:

1. Kewajiban Membayar Ganti Rugi: Pembeli yang wanprestasi wajib membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara).
2. Hak Membatalkan Perjanjian dalam Perjanjian Bilateral: Pihak yang dirugikan dapat membatalkan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Peralihan Risiko kepada Pembeli: Risiko beralih ke pembeli jika terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
4. Kewajiban Membayar Biaya Perkara: Pembeli yang wanprestasi wajib membayar biaya perkara (Pasal 181 HIR).
5. Pelaksanaan Perjanjian atau Pembatalan dengan Ganti Rugi: Jika perjanjian tidak dapat dilaksanakan, dapat dibatalkan dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).

Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdato):

1. Prasa Sepakat: Harus ada kesepakatan tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
2. Prasa Kecakapan: Pihak yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum.
3. Suatu Hal Tertentu: Objek perjanjian harus jelas.
4. Suatu Sebab yang Halal: Tujuan perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak melanggar kesusilaan.

Jenis Perjanjian:

1. Perjanjian Otentik: Dibuat oleh atau di hadapan pejabat berwenang (Pasal 1868 KUHPerdato).
2. Perjanjian di Bawah Tangan: Dibuat langsung oleh pihak-pihak tanpa melibatkan pejabat.

Asas Perjanjian:

1. Asas Kebebasan Berkontrak: Pihak bebas menentukan isi perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdato).
2. Asas Konsensualisme: Perjanjian sah jika ada kesepakatan.
3. Asas Itikad Baik: Perjanjian harus dilaksanakan dengan jujur.
4. Asas Pacta Sunt Servanda: Perjanjian yang sah mengikat seperti undang-undang.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam akta jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat terjadi karena beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi: a) tidak terpenuhinya persyaratan yang diwajibkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil tertentu, b) tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, c) terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian yang bersyarat, dan d) adanya tindakan dasar pauliana yang memungkinkan pihak ketiga untuk melakukan pembatalan.

Kasus Putusan Pengadilan:

1. Putusan No. 267/Pdt.G/2022/PN.Plg: Pengadilan menyatakan pembeli wanprestasi dan membatalkan akta jual beli karena pembeli tidak melunasi pembayaran.
2. Putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL: Pengadilan membatalkan akta jual beli karena pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran.
3. Putusan No. 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk: Pengadilan menolak gugatan karena kedua pihak dianggap telah memenuhi kewajiban, meskipun pembeli mengalami kebangkrutan.

Oleh karena itu, studi ini menarik perhatian penulis untuk membahas lebih lanjut mengenai “Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Tjk)” sebagai topik utama penelitian yang diangkat.

Melihat fenomena tersebut, dapat dipahami bahwa setiap hakim memiliki sudut pandang dan penafsiran hukum yang berbeda-beda dalam menangani suatu perkara yang diajukan ke pengadilan. Perbedaan pandangan ini mengakibatkan beragam interpretasi yang muncul dalam pengambilan keputusan hakim. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dalam kasus ini, hakim menilai bahwa transaksi terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai secara hukum dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini didasarkan pada adanya kesepakatan antara para pihak yang bersengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli, meskipun pembayaran untuk harga tanah tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pihak pembeli.

Namun demikian, hakim tetap memutuskan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas sisa pembayaran yang belum dilunasi, dan sisa pembayaran tersebut dikategorikan sebagai piutang yang harus dibayarkan oleh pihak Tergugat kepada Penggugat. Kondisi ini mencerminkan bahwa walaupun pembuatan AJB telah dianggap sah, hak-hak penjual belum sepenuhnya terlindungi, terutama terkait pelunasan pembayaran.

Analisa Bagaimana Perlindungan Hukum Penjual Terkait Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.

Perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak masyarakat dari tindakan yang melanggar hukum, menciptakan keamanan, dan memastikan martabat manusia dihormati. Perlindungan ini penting dalam transaksi jual beli tanah, terutama ketika terjadi pelanggaran seperti wanprestasi (ingkar janji). Dalam kasus Perkara Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg, penjual merasa dirugikan karena pembeli tidak melunasi pembayaran meskipun Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembeli memberikan cek yang tidak dapat dicairkan, menunjukkan itikad tidak baik.

Perlindungan Hukum Preventif dan Represif:

1. Preventif: Bertujuan mencegah sengketa dengan memastikan transaksi dilakukan sesuai hukum, seperti pembuatan AJB di hadapan PPAT.
2. Represif: Diberikan ketika sengketa terjadi, seperti melalui gugatan ke pengadilan untuk menuntut hak yang dilanggar.

Prinsip "Terang dan Tunai" dalam Hukum Adat:

1. Terang: Transaksi harus dilakukan di hadapan PPAT atau pejabat berwenang untuk memastikan legalitas.
2. Tunai: Pembayaran dan penyerahan hak harus dilakukan bersamaan. Namun, dalam praktik, pembayaran tidak harus lunas saat transaksi, tetapi kekurangan pembayaran menjadi utang terpisah.

Kekosongan Hukum yang dimaksud yaitu, tidak ada perlindungan hukum preventif yang memadai bagi penjual jika pembeli belum melunasi pembayaran. Penjual harus menempuh jalur represif (gugatan) untuk menuntut haknya.

Akta Jual Beli (AJB) sebagai Alat Bukti. AJB yang dibuat di hadapan PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat dan menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Meskipun pembayaran belum lunas, status tanah telah beralih ke pembeli, dan kekurangan pembayaran menjadi utang piutang.

Peran PPAT bertanggung jawab memastikan transaksi dilakukan sesuai hukum. Kelalaian PPAT dapat menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pihak-pihak terkait.

Konteks jual beli tanah di Indonesia, yang diatur berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang harus dipatuhi dalam setiap transaksi jual beli tanah agar dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Artinya jika dalam kenyataan terjadi bahwa pembayaran belum diselesaikan sepenuhnya, maka hal tersebut tidak membatalkan proses jual beli. Sebaliknya, kewajiban pembayaran yang tersisa akan dianggap sebagai utang yang dimiliki oleh pembeli kepada penjual. Hutang ini tidak lagi terkait langsung dengan transaksi jual beli tanah, melainkan berubah status menjadi utang piutang pribadi antara penjual dan pembeli. Dengan adanya pembuatan AJB, proses jual beli secara hukum telah selesai dan penjual tidak bisa membatalkan atau mengklaim kembali tanah tersebut hanya karena pembayaran belum lunas. Semua kewajiban finansial yang tertunda akan dianggap sebagai urusan terpisah yang harus diselesaikan secara pribadi antara kedua pihak.

3. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan dari analisis ini menunjukkan bahwa dalam transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum terhadap penjual sangat penting untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dapat merugikan pihak penjual, terutama jika pembeli belum memenuhi kewajibannya

secara penuh. Celah hukum yang ada, seperti pengalihan hak sebelum pembayaran lunas, menambah risiko terjadinya sengketa di masa mendatang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan pengawasan yang lebih ketat, termasuk peraturan yang melarang pengalihan hak sebelum pembayaran dilunasi. Selain itu, akibat hukum dari wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah dapat berujung pada pembatalan Akta Jual Beli (AJB), yang menunjukkan bahwa transaksi tersebut tidak sah dan pembeli kehilangan hak atas tanah yang dibeli. Hal ini menegaskan bahwa kepatuhan terhadap kewajiban pembayaran dalam transaksi jual beli tanah merupakan hal yang sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa atau kerugian bagi pihak yang terlibat.

Saran

Penulis berpendapat bahwa sangat penting adanya perlindungan hukum secara preventif untuk mencegah munculnya permasalahan di masa depan, terutama dalam konteks pembuatan akta jual beli. Penulis menilai bahwa sistem pembayaran yang saat ini diterapkan, yaitu pembayaran secara tunai dan terang, belum cukup memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak pembeli. Hal ini menyebabkan adanya celah hukum yang sering kali berujung pada permasalahan di kemudian hari. Oleh karena itu, penulis beranggapan bahwa diperlukan suatu ketentuan hukum yang lebih tegas dan jelas mengenai pembuatan akta jual beli, yaitu bahwa transaksi tersebut hanya dapat dinyatakan sah apabila pembayaran dari pembeli kepada penjual telah selesai atau lunas. Dengan demikian, dapat tercipta keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR REFERENSI

- Asikin, Z., & Amirudin. (2003). Pengantar metode penelitian hukum. PT Raja Grafindo Persada.
- Darusman, Y. M. (2017). Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *Jurnal Hukum Adil*, 7(1), 46.
- Dezytasari, O. R. (2021). Perlindungan hukum bagi penjual dalam perjanjian jual beli hak atas tanah akibat penyalahgunaan keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017). *Indonesian Notary*, 3(4).
- Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia. PT Bina Ilmu.
- I Dewa Gede Atmadja, & I Nyoman Putu Budiarta. (2018). Teori-teori hukum. Setara Press.
- Marizal, M. (2011). Tinjauan yuridis atas praktek pengalihan atau oper kredit kepemilikan rumah obyek hak tanggungan [Tesis, Universitas Indonesia], 10-11.

- Meliala, Q. S. (1985). Pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya. Liberty.
- Mertokusumo, S. (1999). Mengenal hukum (Suatu pengantar). Liberty.
- Muchsin. (2003). Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia [Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret].
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2003). Perikatan yang lahir dari perjanjian. PT. RajaGrafindo Persada.
- Nurjannah, T. (2016). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah (Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar). *Jurnal Hukum*, 3(12).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696), Pasal 37 ayat (1).
- Rachmad, S. (2020). Hukum perikatan ajaran umum perjanjian. Yrama Widya.
- Setiawan, I. K. (2018). Hukum perikatan. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2014). Aneka perjanjian. PT Aditya Bakti.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.