



ISSN Print: 2722-287X
ISSN Online: 2985-3060



Publisher : Program Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang | E-ISSN : 2722-287X | P-ISSN : 2985-3060

Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +628156543534
E-mail: notarylaw@untagsmg.ac.id
Website : <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/NLR>

115-133

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)

Cadhika Suryapradana^a Edy Lisdiyono^b

- ^a Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Cadhikasurya58@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. E-mail: cahyo-edylisdiyono@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>Cancellation; Sale and Purchase Agreement; Default.</i></p> <p>Kata Kunci: Pembatalan; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Wanprestasi.</p> <p>Artikel History Received: Nov 06, 2023; Reviewed: Nov 29, 2023; Accepted: Des 20, 2023; Published: Des 20, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/NLR</p>	<p><i>Cancellation of the Deed of Agreement on Sale and Purchase of Land Rights because the buyer does not carry out payment obligations to the seller in accordance with what has been stated in the Deed of Agreement on the Sale and Purchase of Land Rights. The condition for canceling an agreement is that there is a breach of contract so that the party who feels aggrieved can demand cancellation of the agreement. Prosecution to cancel the agreement must be carried out through the court so that the person who cancels the agreement is through a judge's decision. Problems in this research: (1) How to prove the party who has committed an act of breach of contract? (2) How is the deed of agreement for sale and purchase of land rights canceled by the court due to default (Case Study of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 1650 K/Pdt/2015)? (3) What are the legal consequences for the parties following the cancellation of the deed of agreement for the sale and purchase of land rights by the court due to default (Case Study of Indonesian Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015)? The approach method used in this research is the normative juridical approach method, the research specifications used are analytical descriptive, the source and type of data used in this research is secondary legal data. Research results: 1) Before submitting legal action in the form of a lawsuit to court, you are required to provide a warning or summons. It must be focused on what obligations are not fulfilled according to the agreement and supported by valid (legitimate) evidence to prove that the breach of contract actually occurred. 2) The Panel of Judges of the Supreme Court is of the opinion that the Denpasar High Court was not wrong and was correct, the Denpasar High Court's decision stated that Deed Number: 12, dated 4 February 2011, concerning Sale and Purchase Agreements was legally valid, which was then canceled due to default by the Defendant so that it had no legal force. tie. 3) The Supreme Court's decision rejects the Cassation Application, so the legal consequences for the parties are: the Defendant is declared to have committed a breach of contract; The Deed of</i></p>

Sale and Purchase Agreement was canceled because the Defendant was in default so it did not have binding legal force; and Payment of Rp. 2,000,000,000.00 (two billion rupiah) is the right of the Plaintiff and cannot be requested back.

Abstrak

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah karena pihak pembeli tidak melakukan kewajiban pembayaran terhadap pihak penjual sesuai apa yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Permasalahan dalam penelitian ini: (1) Bagaimana pembuktian terhadap pihak yang telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi? (2) Bagaimana pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)? (3) Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak setelah batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, sumber dan jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data hukum sekunder. Hasil penelitian: 1) Sebelum mengajukan upaya hukum berupa gugatan ke pengadilan disyaratkan memberikan peringatan atau somasi. Harus difokuskan kewajiban apa yang tidak dipenuhi sesuai perjanjian serta didukung bukti-bukti yang valid (sah) untuk membuktikan benar terjadinya wanprestasi. 2) Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah dan telah benar, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan sah dalam hukum Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. 3) Putusan Mahkamah Agung menolak Permohonan Kasasi, maka akibat hukum terhadap para pihak yaitu: Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan karena Tergugat wanprestasi sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; dan Pembayaran sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) menjadi hak Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

¹Suardi, "Hukum Agraria," Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hlm. 1.

Untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah ada beberapa cara yang dapat dilakukan, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses inilah hak atas tanah dapat beralih atau berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati.²

Dilihat dari cara pembayarannya, ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan dalam pembayaran pembelian tanah. Pertama, pembelian secara tunai atau *cash*. Kedua, pembelian dengan cara mencicil atau bertahap. Kedua cara pembayaran ini memiliki proses dan akibat hukum yang berbeda. Dalam hal jual beli tanah, pembeli dan penjual mengadakan peralihan hak atas tanah dengan didasarkan pada kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli.

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:³

- Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- Berkas administrasi yang berupa surat/ dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli;
- Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut **Herlien Budiono**, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/ pokok.⁴

PPJB biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.⁵

²Boedi Harsono, “*Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*,” Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 27.

³Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>, hlm. 5, diakses pada tanggal 17 Juni 2023.

⁴Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*,” Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

⁵Arina Ratna Paramita, dkk., “*Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*,” Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hlm. 2.

Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya masalah-masalah dibidang hukum khususnya di Wilayah Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1650 K/Pdt/2015 berawal pada tahun 2011 antara Tuan SUTIKNO sebagai Penjual (Penggugat/ Pembanding/ Terbanding/ Termohon Kasasi) dengan Tuan HENDRA PANGESTU sebagai Pembeli (Tergugat/ Terbanding/ Pembanding/ Pemohon Kasasi) melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang terletak di Desa Sempidi (sekarang Desa Lukluk), Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Transaksi jual beli tersebut dituangkan oleh para pihak dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. Notaris di Kota Denpasar dengan nomor akta: 12 tertanggal 4 Februari 2011.

Namun sampai dengan Penjual mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014, Pembeli belum juga melakukan pembayaran tahap III terhadap Penjual. Pembeli baru melakukan pembayaran tahap I dan II sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penjual. Untuk memenuhi ketentuan pada Pasal 1238 KUHPerdara, Penjual telah mengirimkan surat pemberitahuan/ peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Pembeli dengan maksud supaya segera melakukan pembayaran tahap III sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah). Tetapi Pembeli juga tidak segera melakukan pembayaran tahap III kepada Penjual.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps pada intinya: “Menyatakan Tergugat (Pembeli) telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. Nomor Akta: 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, menyatakan sah dalam hukum Akta Pengikatan Jual Beli tersebut kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi (Penjual) untuk mengembalikan uang pembayaran tahap I dan tahap II yang telah diterima dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi (Pembeli) sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) secara tunai dan seketika, setelah putusan berkekuatan hukum tetap.”

Penjual (Penggugat/ Pembanding/ Terbanding/ Termohon Kasasi) dan Pembeli (Tergugat/ Terbanding/ Pembanding/ Pemohon Kasasi), keduanya mengajukan banding. Pada tingkat banding Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS: “Mengadili menerima permohonan banding dari Pembanding/ Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan dari Terbanding/ Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Dalam konvensi, dalam eksepsi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Oktober 2014 Nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut. Dalam pokok perkara memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps. untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya termasuk menyatakan sah dalam hukum pembayaran tahap I dan tahap II yang sudah diterima penggugat menjadi hak Penggugat dan tidak bisa diminta kembali. Dalam rekonvensi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Oktober 2014 Nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps tersebut, menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut.”

Pada tingkat kasasi, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1650 K/Pdt/2015 berpendapat bahwa: “*Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah dan telah benar menerapkan hukum, bahwa Tergugat (Pembeli/ Terbanding/Pemohon Kasasi) telah disurati sebanyak 3 (tiga) kali yang menyatakan surat-surat/ dokumen telah lengkap dan siap untuk diproses jual beli dan peralihan hak, serta tanah yang tumpang tindih (overlap) sudah dipisahkan. Terbukti Tergugat tetap tidak bersedia melakukan pembayaran tahap III dengan demikian Tergugat dinyatakan wanprestasi. Maka Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tuan HENDRA PANGESTU tersebut.”

Kasus serupa yang lain, terjadi pada tahun 2018 di Wilayah Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor: 01/Pdt.G/2020/PN.Kdl. tanggal 23 Juni 2020, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal menjatuhkan amar putusan: “Mengadili: Mengabulkan gugatan Penggugat (Penjual) sebagian; menyatakan Akta Perikatan Jual Beli, Nomor: 40 tanggal 14 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris YOHANA SITI AMINAH HADIJANTO, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) adalah sah; menyatakan Tergugat (Pembeli) telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kekurangan pembayaran jual beli tanah sebesar Rp 1.345.385.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah) berdasarkan Pasal 2 Akta Perikatan Jual Beli, Nomor: 40 tanggal 14 September 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sampai berakhir masa berlakunya; menyatakan Akta Perikatan Jual Beli, Nomor: 40 tanggal 14 September 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat telah berakhir masa berlakunya dan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam bentuk apapun yang mengikat Penggugat dengan Tergugat dan Pihak manapun; menyatakan dengan berakhirnya masa berlakunya Akta Perikatan Jual Beli, Nomor: 40 tanggal 14 September 2018 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat maka sepenuhnya hak atas tanah obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat; menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan keenam sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat; memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong yang bebas dari perikatan dan jaminan hutang piutang; menyatakan Penggugat (Penjual) dapat menjual obyek sengketa kepada Pihak Lain dan uang hasil penjualannya untuk sebagian yaitu sebesar Rp 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan kepada Tergugat (Pembeli) sebagai pengganti uang milik Tergugat yang dikeluarkan dalam pelaksanaan perikatan jual beli obyek sengketa setelah obyek sengketa laku dijual oleh Penggugat; menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini; menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.519.000,00 (tiga juta lima ratus sembilan belas ribu rupiah); menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.”

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶ Wanprestasi atau tidak

⁶Salim H.S., “*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*,” Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁷ Seorang pembeli dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pembuktian terhadap pihak yang telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi?
2. Bagaimana pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak setelah batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)?

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder untuk memahami asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/ gejala-gejala lainnya. *Deskriptif* artinya menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai pembatalan akta pengikatan jual beli tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi, sedangkan *analitis* artinya karena akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi.

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data hukum sekunder, data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui data pustaka meliputi:

- a. Bahan hukum primer

⁷Ahmadi Miru, “*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*,” Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 74.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*),⁸ bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar berupa KUHPerdara, peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, serta semua publikasi hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi.⁹ Untuk penelitian ini, bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, jurnal hukum, artikel ilmiah, makalah, tesis dan disertasi yang berhubungan dengan topik penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris serta kamus bahasa lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan merangkum data melalui studi pustaka dan dokumentasi karena diperoleh dari penelusuran sejumlah studi kepustakaan dan dokumen yang sesuai dengan judul penelitian. Kemudian data-data yang sudah diperoleh, dirangkum dan disusun agar dapat menghasilkan laporan yang baik dan mudah dimengerti.

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses pengolahan data dengan tujuan untuk menemukan informasi yang berguna supaya dapat dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan untuk solusi suatu permasalahan. Proses analisis ini meliputi kegiatan pengelompokan data berdasarkan karakteristiknya, melakukan pembersihan data, mentransformasi data, membuat model data untuk menemukan informasi penting dari data tersebut. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan tipe penelitian yuridis normatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pembuktian Terhadap Pihak yang Telah Melakukan Suatu Perbuatan Wanprestasi

Wanprestasi atau perbuatan cidera/ ingkar janji (*breach of contract*), secara etimologis berasal dari Bahasa Belanda, yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (dalam penelitian ini Pembeli) dalam melaksanakan suatu perjanjian. Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan pembeli baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁰

⁸Zainuddin Ali, “*Metode Penelitian Hukum*,” Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 47.

⁹*Ibid.*, hlm. 54.

¹⁰Kristiane Paedong, Herts Taunaumang, 2018, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20514/20121>, diakses pada tanggal 22 Maret 2023.

Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Seperti yang sudah disebutkan, kegagalan dalam memenuhi prestasi disebut wanprestasi. Kemudian, ketentuan atau dasar hukum wanprestasi dimuat dalam KUHPerdara.

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUHPerdara adalah kondisi dimana debitur (dalam penelitian ini Pembeli) dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur (pembeli) harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, **Subekti** dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- b) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila pihak debitur (pembeli) melakukan wanprestasi, pihak kreditur (penjual) umumnya memberikan surat perintah atau peringatan yang menerangkan bahwa pihak debitur (pembeli) telah melalaikan kewajibannya. Surat ini dikenal dengan surat somasi. **Jonaedi Efendi** dalam *Kamus Istilah Hukum Populer* menilai somasi merupakan Langkah efektif untuk menyelesaikan sengketa sebelum pengajuan perkara ke pengadilan dilakukan. Somasi bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada calon tergugat untuk berbuat atau menghentikan suatu perbuatan yang dituntut.¹¹

Pada kasus dalam penelitian ini, pembuktian terhadap pihak yang telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi dimulai dengan melihat pokok gugatan dari Tuan SUTIKNO (Penggugat) selaku Penjual atas 11 (sebelas) bidang tanah yang terletak di Desa Sempidi (sekarang Desa Lukluk), Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan surat gugatannya tertanggal 22 April 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014 dibawah register perkara nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps adalah gugatan wanprestasi terhadap Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat) selaku Pembeli tanah.

Sebelum SUTIKNO (Penggugat) mengajukan gugatan, pada tahun 2011 SUTIKNO (Penggugat) dan HENDRA PANGESTU (Tergugat) telah melakukan suatu perjanjian

¹¹Tim Hukumonline, “*Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*,” 2022. <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>, diakses pada tanggal 22 Maret 2023.

yang dituangkan dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., Notaris di Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011.

Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjelaskan bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli atas 11 (sebelas) bidang tanah dengan harga keseluruhan sejumlah Rp 27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), mengenai metode dan waktu pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 yaitu sebagai berikut:

- a) “Tahap I (pertama) sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) telah dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- b) Tahap II (kedua) sejumlah Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Februari 2011;
- c) Tahap III (ketiga) sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), akan dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli setelah Penggugat selaku Penjual melengkapi semua dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakannya proses jual beli atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan dari penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- d) Tahap IV (keempat) sejumlah Rp 21.235.500.000,00 (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), akan dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak proses jual beli dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.”

Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Namun setelah semua dokumen untuk proses jual beli lengkap, Tergugat sampai saat gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar belum juga membayar kewajibannya yaitu pembayaran tahap III (ketiga) sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah).

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPdata Penggugat telah mengirimkan Surat Pemberitahuan/ Peringatan sebanyak 4 (empat) kali yaitu Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke I (kesatu) pada tanggal 6 Februari 2012, Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke II (kedua) pada tanggal 10 September 2012 dan Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke III (ketiga) pada tanggal 18 September dan Surat Pemberitahuan/ Peringatan terakhir pada tanggal 20 September 2012, namun Tergugat selaku Pembeli tidak pernah merespon niat baik dari Penggugat selaku Penjual. Penggugat juga telah meminta bantuan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. untuk mencoba membicarakan

perihal pemenuhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat, namun tidak membuahkan hasil.

Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk menegaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13. Selain mengajukan bukti surat, untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi. Saksi ke-1, bernama NI KOMANG YUDISANI, S.H. dan Saksi ke-2, bernama YOHANES TEYSERAN.

Untuk menyatakan salah satu pihak melakukan wanprestasi maka disyaratkan memberikan peringatan atau somasi kepada pelakunya sebelum mengajukan upaya hukum berupa gugatan ke pengadilan. Saat akan melakukan upaya hukum harus difokuskan kewajiban apa yang tidak dipenuhi sesuai perjanjian, dengan demikian fokus pembuktiannya mengungkapkan kebenaran kewajiban yang tidak terlaksana itu, jangan salah sasaran dan jangan membias kepada hal-hal yang tidak substansial. Tentunya harus ada bukti-bukti yang *valid* (sah) membuktikan benar terjadinya wanprestasi. Maka untuk ketepatan alat-alat bukti yang harus digunakan harus merujuk kepada Pasal 1866 KUHPerdato Jo. Pasal 164 HIR/ 284 Rbg dimana alat-alat bukti terdiri dari:

- a) Bukti tertulis;
- b) Saksi
- c) Persangkaan;
- d) Pengakuan;
- e) Sumpah.

Dalam perkara wanprestasi dipersyaratkan adanya perjanjian yang terlebih dahulu ada, untuk itu perjanjian harus dijadikan bukti di persidangan. Perjanjian itu yang menerangkan benar adanya hak dan kewajiban yang telah disepakati dan telah diingkari oleh salah satu pihak. Alat bukti tertulis lebih diutamakan dibandingkan bukti saksi, utamanya adalah akta otentik. Oleh karena itu surat-surat berkaitan dengan suatu perbuatan hukum harus dibuat dan disimpan dengan baik sebagai antisipasi jika diperlukan untuk pembuktian. Terkait dengan alat bukti yang lain tetap dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah untuk dijadikan pendukung atau menguatkan. Dan saksi yang dihadirkan jangan sampai memberikan keterangan yang bertolak belakang dengan bukti tertulis. Demikian pula jangan sampai keterangan antara satu saksi dengan saksi yang lain saling bertentangan atau bahkan saling bantah membantah.¹²

2. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)

¹²Litigasi.co.id., “Pembuktian Adanya Wanprestasi,” 2021. <https://www.litigasi.co.id/posts/pembuktian-adanya-wanprestasi>, diakses pada tanggal 24 Maret 2023.

Pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:¹³

- a) Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan Ayat (2) KUHPerdata, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
- b) Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan Ayat (4), perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapus perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semua seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata. Menurut **Subekti**, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.¹⁴

Berdasarkan penelitian pada kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1650 K/Pdt/2015, Penggugat (pemilik tanah) mengajukan gugatan terhadap Tergugat (pembeli tanah) sebagaimana surat gugatan Penggugat tertanggal 22 April 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014 dengan register perkara nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps karena sebelumnya Penggugat telah mengirimkan Surat Pemberitahuan/ Peringatan sebanyak 4 (empat) kali yaitu Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke I (kesatu) pada tanggal 6 Februari 2012, Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke II (kedua) pada tanggal 10 September 2012 dan Surat Pemberitahuan/ Peringatan ke III (ketiga) pada tanggal 18 September dan Surat Pemberitahuan/ Peringatan terakhir pada tanggal 20 September 2012, namun Tergugat selaku Pembeli tidak pernah merespon niat baik dari Penggugat selaku Penjual. Penggugat juga telah meminta bantuan Notaris I WAYAN

¹³Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L., *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 3.

¹⁴P.N.H. Simanjuntak, "Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia," Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 347.

SUGITHA, S.H. untuk mencoba membicarakan perihal pemenuhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat, namun tidak membuahkan hasil.

Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada intinya menyatakan bahwa: “Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., Notaris di Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, didalam akta tersebut dijelaskan bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan dengan cara bertahap sebanyak 4 (empat) kali pembayaran.” Penggugat telah menerima pembayaran sebanyak 2 (dua) kali yaitu pembayaran tahap I (pertama) sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan pembayaran tahap II (kedua) sejumlah Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah). Mengenai pembayaran tahap III (ketiga) sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) akan dibayarkan setelah Penggugat melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli tanah tersebut atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pembayaran tahap IV (keempat) sejumlah Rp 21.235.500.000,00 (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak proses jual beli dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Dalam akta tersebut juga dijelaskan bahwa terdapat tanah yang tumpang tindih (overlap). Namun, setelah dilakukannya pengukuran ulang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tanah yang tumpang tindih (overlap) tersebut tidak diikutkan dalam jual beli. Setelah 1 (satu) tahun dari penandatanganan akta tersebut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka Penggugat mengirim surat peringatan kepada Tergugat sampai sebanyak 4 (empat) kali, tetapi Tergugat juga tidak ada niat untuk melaksanakan kewajibannya. Maka untuk mendapatkan kepastian hukum, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar. Majelis Hakim melakukan upaya mediasi untuk mendamaikan kedua belah pihak berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat. Atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis beserta gugatan reconpensi (gugatan balik) terhadap Penggugat yang pada prinsipnya: “Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.”

Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa: “Setelah dalam tenggang waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta dan penggugat telah melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan maka Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran tahap III (ketiga) sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) kepada pihak Penggugat. Mengacu pada Pasal 1 huruf c Akta Notaris, Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli tersebut kewajiban

Penggugat untuk melengkapi dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli adalah selambat-lambatnya tanggal 4 Mei 2011, namun faktanya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya karena dokumen yang semestinya diperlukan untuk proses jual beli tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat. Terbukti Penggugat mengakui dalam suratnya yang ditujukan kepada Tergugat, perihal Pembayaran Tahap III (ketiga), Harga Jual Beli, tertanggal 26 September 2012 belum dapat menyelesaikan kewajibannya atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 676/Desa Lukluk, luas: 1.520 m² (seribu lima ratus dua puluh meter persegi).”

Tergugat mengatakan bahwa: “Tindakan Penggugat pada tanggal 29 Desember 2012 melakukan peralihan hak yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Badung PUTU TRISNA ROSILAWATI, S.H. atas 11 (sebelas) sertipikat tanah yang dijadikan objek jual beli dalam Akta Notaris, Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Pengikatan Jual Beli, dimana peralihan hak atas 11 (sebelas) sertipikat tanah saat ini menjadi 12 (dua belas) sertipikat dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat adalah perbuatan wanprestasi terhadap Akta Notaris dan tindakan Penggugat tersebut memiliki resiko terjadinya peralihan hak yang belum tentu di atasnamakan Penggugat. Tentunya atas adanya resiko peralihan hak kepada yang tidak berhak memiliki potensi terjadinya sengketa yang nantinya akan mengakibatkan kerugian pada pihak Tergugat selaku Pembeli itikad baik yang telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat.” Atas pemecahan dan peralihan menjadi atas nama Penggugat berakibat pada berubahnya wilayah administratif dari Desa Sempidi sekarang telah berubah menjadi wilayah administratif Desa Lukluk, terindikasi Penggugat akan mengaburkan objek jual beli yang menyebabkan kerugian bagi Tergugat selaku Pembeli itikad baik.

Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 37 (tiga puluh tujuh) surat bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-37. Selain mengajukan surat-surat bukti, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi, yaitu Saksi ke-1 bernama: NI KOMANG YUDISANI, S.H., Saksi ke-2 bernama: YOHANES TEYSERAN. Begitu pula terhadap Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan 3 (tiga) surat bukti tertulis yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 dan juga mengajukan saksi-saksi, yaitu Saksi ke-1 bernama: Dra. HERIAWATI, Saksi ke-2 bernama: I MADE WEDARMA.

Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa dan hasilnya sebagaimana tergambar dan tersebut secara lengkap dalam berita acara pemeriksaan setempat.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menemukan fakta bahwa: “Pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) (bukti T-2 dan T-3) telah dibayar oleh Tergugat, tetapi untuk pembayaran tahap III (ketiga) dan tahap IV (keempat) tidak dilaksanakan oleh Tergugat dengan alasan karena Penggugat belum melengkapi

seluruh dokumen yang disyaratkan untuk peralihan balik nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat atau yang ditunjuk oleh Tergugat dan juga karena adanya pengurangan/ pengurangan luas tanah akibat pemecahan sertifikat dan *overlap* terhadap luas tanah, sehingga tanah menjadi tidak pasti. Bahwa atas adanya masalah tentang kelengkapan dokumen dan adanya tanah yang *overlapping* tersebut Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat dan pada Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. pada tanggal 6 Februari 2012, 10 September 2012, 18 September 2012 dan 26 September 2012 dan surat tersebut telah diterima oleh Tergugat yang dibuktikan dengan adanya tanda terima (bukti P-1 s/d P-11), surat pemberitahuan tersebut dijawab oleh Tergugat dengan adanya surat tertanggal 6 September 2012 (bukti P-12) yang menerangkan bahwa Tergugat belum mau membayar dengan alasan *overlapping*, walaupun sikap Tergugat telah diingatkan oleh I WAYAN SUGITHA, S.H. selaku Notaris agar Tergugat untuk segera membayar tahap III (ketiga) karena semua dokumen telah lengkap dan sudah bisa diproses untuk jual beli dan peralihan hak menjadi atas nama Tergugat dan mengenai tanah yang *overlapping* telah dipisahkan, sehingga bisa dilakukan perhitungan pembayaran (bukti P-34), tapi Tergugat tetap tidak bersedia melakukan pembayaran untuk tahap III (ketiga).”

Bahwa dari fakta di persidangan, maka secara hukum Tergugat telah melakukan “tidak memenuhi prestasi untuk pembayaran tahap III (ketiga)” maka secara hukum Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi dan Penggugat berdasarkan Pasal 1267 KUHPerduta berhak mengajukan pembatalan akan perjanjian yang telah dilakukannya, oleh karenanya Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., Notaris di Denpasar, Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli dibatalkan karena hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut petitum gugatan Penggugat nomor 2 (dua) dan nomor 3 (tiga) wajib untuk dikabulkan yaitu “Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli” dan “Menyatakan sah dalam hukum Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”.

Sebagaimana pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi, bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi (Tergugat) secara hukum telah dinyatakan terbukti melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka secara hukum Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi wajib secara hukum dinyatakan ditolak.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar (perkara nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS) menimbang bahwa: “Menurut Pasal 1266 KUHPerduta khususnya Pasal 1267 KUHPerduta dinyatakan pada pokoknya bahwa apabila sesuatu perjanjian/ perikatan

tidak dilaksanakan, dapat memilih ia jika apakah hal itu masih dapat dilaksanakan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar adalah menguatkan dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps dengan menyatakan sah dalam hukum Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”

Majelis Hakim Mahkamah Agung (perkara nomor: 1650 K/pdt/2015) berpendapat bahwa: “Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah dan telah benar menerapkan hukum karena Tergugat telah disurati sebanyak 4 (empat) kali yang menyatakan surat-surat/dokumen telah lengkap dan siap untuk diproses jual beli dan peralihan hak, serta tanah *overlapping* sudah dipisahkan. Tergugat terbukti tetap tidak bersedia melakukan pembayaran tahap III (ketiga) dengan demikian Tergugat dinyatakan wanprestasi. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat) tersebut ditolak.”

3. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Setelah Batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian.¹⁵ Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat-syarat subjektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum.¹⁶

Pada tingkat kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara nomor: 1650 K/Pdt/2015 menjatuhkan putusan yang berbunyi: “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tuan HENDRA PANGESTU tersebut.”

Definisi dan arti kata Menolak Permohonan kasasi adalah pernyataan yang menetaokan status permohonan terhadap kasasi menjadi ditolak. Istilah ini dapat ditemukan dalam amar putusan pada tingkat kasasi yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung. Dengan ditolaknya Permohonan Kasasi, secara umum putusan yang berlaku

¹⁵Agus Yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*,” Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 294.

¹⁶Yustinus Hura, “*Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Oleh Para Pihak Menurut KUHPerdara*,” 2022. <https://logikahukum.com/akibat-hukum-pembatalan-perjanjian-oleh-para-pihak-menurut-kuhperdata/>, diakses pada tanggal 13 Juni 2023.

ialah putusan sebelumnya kecuali melalui Putusan Kasasi dilakukan perbaikan.¹⁷ Maka akibat hukum terhadap para pihak setelah batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli oleh pengadilan akibat wanprestasi mengacu pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS. yang pada intinya dalam amar putusannya adalah:

- a) “Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat (Pembeli tanah) telah melakukan wanprestasi;
- b) Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. adalah sah menurut hukum kemudian dibatalkan karena Tergugat (Pembeli tanah) wanprestasi sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- c) Menyatakan bahwa pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) dengan total pembayaran sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dari Tergugat (Pembeli tanah) yang sudah diterima Penggugat (Penjual tanah) adalah menjadi hak Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.”

E. PENUTUP

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: Dalam penelitian ini pihak pembeli tanah melakukan wanprestasi, pihak penjual tanah umumnya memberikan surat perintah atau peringatan yang menerangkan bahwa pihak pembeli telah melalaikan kewajibannya. Surat ini dikenal dengan surat somasi. Terkait somasi, menerangkan bahwa si berutang (pembeli tanah) dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu perikatan ini mengakibatkan pembeli tanah harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. **Jonaedi Efendi** dalam Kamus Istilah Hukum Populer menilai somasi merupakan Langkah efektif untuk menyelesaikan sengketa sebelum pengajuan perkara ke pengadilan dilakukan. Somasi bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada calon tergugat untuk berbuat atau menghentikan suatu perbuatan yang dituntut. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah oleh Pengadilan akibat wanprestasi pada dasarnya pihak penjual tanah menuntut apa yang sudah diperjanjikan dalam Akta Notaris, Nomor: 12 tersebut. Didalam Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”. Ada 2 (dua) cara pembatalan perjanjian yaitu Pertama, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Kedua, pembatalan perjanjian dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015 terbukti bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat) telah menerima surat sebanyak 4 (empat) kali dari Termohon Kasasi (Penggugat) yang menyatakan surat-surat/ dokumen-dokumen telah lengkap dan siap untuk diproses jual beli dan peralihan hak, serta tanah yang tumpang tindih (overlapping) telah dipisahkan namun Pemohon Kasasi

¹⁷Kamus Hukum Online Indonesia, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/menolak-permohonan-kasasi/#:~:text=Dengan%20ditolaknya%20Permohonan%20Kasasi%2C%20secara,melalui%20Putusan%20Kasasi%20dilakukan%20perbaikan>, diakses pada tanggal 15 Juni 2023.

(Tergugat) tetap tidak bersedia melakukan pembayaran tahap III (ketiga) dengan demikian Pemohon Kasasi (Tergugat) terbukti telah melakukan wanprestasi. Mahkamah Agung berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara *a quo* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat) dinyatakan ditolak dan kepastian hukum mengenai pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengacu pada Putusan sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS karena setelah diputusnya upaya hukum Kasasi oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung perkara nomor: 1650 K/Pdt/2015, para pihak tidak mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali. Akibat hukum terhadap para pihak setelah batalnya akta pengikatan jual beli mengacu pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS yaitu terhadap pihak pembeli selaku Tergugat dinyatakan secara hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi, dibatalkannya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 karena wanprestasi sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, uang pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) dengan total sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) menjadi milik pihak penjual selaku Penggugat dan tidak dapat diminta kembali. Sedangkan terhadap pihak penjual selaku Penggugat setelah dibatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut akibat Tergugat wanprestasi maka Penggugat secara hukum memiliki hak atas objek sengketa tersebut dan uang pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) dengan total sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) menjadi milik pihak penjual selaku Penggugat.

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan di atas, maka yang menjadi saran dari penulis adalah: Para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah khususnya untuk cara pembayaran yang tidak dilakukan secara lunas atau bertahap sehingga dibuatnya perjanjian pendahuluan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berbentuk Akta Notariil, harus betul-betul paham apa yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi supaya dapat mencegah atau meminimalisir terjadinya perbuatan tersebut, supaya para pihak dapat saling menghormati dan menepati perjanjian yang telah mereka buat dengan semestinya. Langkah pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut oleh Penggugat telah tepat karena melalui tahapan yang diatur oleh hukum. Seperti melakukan somasi sebanyak 4 (empat) kali untuk mengingatkan serta menyatakan bahwa Tergugat telah lalai atau tidak menepati janjinya sebelum mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar. Dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat terbukti secara hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi. Alangkah baiknya dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli juga diatur mengenai resiko syarat batalnya perjanjian tersebut sehingga menjadi jelas antara hak dan kewajiban para pihak, dalam hal ini mengenai uang pembayaran yang sudah diterima pihak penjual, seharusnya dalam akta perjanjian dijelaskan pula bahwa apabila dikemudian hari ketika terjadi batal transaksi jual beli ini maka uang yang sudah diterima pihak penjual agar menjadi hak pihak siapa atau bisa juga diatur dengan persentase dalam bagiannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Ali, Zainuddin, “*Metode Penelitian Hukum*,” Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

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

Hernoko, Agus Yudha, “*Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*,” Kencana, Jakarta, 2010.

Miru, Ahmadi, “*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*,” Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Salim H.S., “*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*,” Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Simanjuntak, P.N.H., “*Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*,” Djambatan, Jakarta, 2007.

Suardi, “*Hukum Agraria*,” Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Herziene Inlandsch Reglement (HIR).

Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

_____, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Nomor: 1650 K/Pdt/2015.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Perkara Nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps.

Putusan Pengadilan Negeri Kendal Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2020/PN.Kdl.

JURNAL

Arina Ratna Paramita, dkk., “*Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*,” *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*,” *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L., “*Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*,” Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

LAMAN WEBSITE/ INTERNET

Kamus Hukum Online Indonesia, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/menolak-permohonankasasi/#:~:text=Dengan%20ditolaknya%20Permohonan%20Kasasi%2C%20secara,melalui%20Putusan%20Kasasi%20dilakukan%20perbaikan>, diakses pada tanggal 15 Juni 2023.

Kristiane Paedong, Herts Taunaumang, “*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*,” 2018. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20514/20121>, diakses pada tanggal 22 Maret 2023.

Litigasi.co.id., “*Pembuktian Adanya Wanprestasi*,” 2021. <https://www.litigasi.co.id/posts/pembuktian-adanya-wanprestasi>, diakses pada tanggal 24 Maret 2023.

Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, Artikel Jurnal, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*,” <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>, diakses pada tanggal 17 Juni 2023.

Tim Hukumonline, “*Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*,” 2022. <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>, diakses pada tanggal 22 Maret 2023.

Yustinus Hura, “*Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Oleh Para Pihak Menurut KUHPerdata*,” 2022. <https://logikahukum.com/akibat-hukum-pembatalan-perjanjian-oleh-para-pihak-menurut-kuhperdata/>, diakses pada tanggal 13 Juni 2023.