

Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli

Nabila Annisa Fuzain

Universitas Tarumanagara, nabilannisafuzain@gmail.com

Article Info

Article history:

Received April 2023

Revised April 2023

Accepted April 2023

Kata Kunci:

Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, kesepakatan

Keywords:

Default, sale and purchase agreement, agreement

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji wanprestasi penjual terhadap pembeli dalam suatu akta jual beli. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan perjanjian jual beli tanah, untuk mengetahui pengaturan perjanjian jual beli tanah, mengetahui akibat hukum serta penyelesaian sengketa perjanjian jual beli jika terjadi wanprestasi dari penjual dan mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, penelitian hukum yang dilakukan melalui kajian data primer, data sekunder dan bahan tersier. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian jual beli tanah dapat terlaksanakan dengan baik apabila para pihak sepakat melaksanakan syarat-syarat dan kewajiban yang telah diperjanjikan tanpa merugikan salah satu pihak. Dengan tidak terpenuhinya kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut atau melakukan ingkar janji yang telah diperjanjikan serta berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian. Pembeli yang telah dirugikan oleh penjual dalam akta jual beli, pembeli dapat menuntut penjual melakukan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai biaya ganti rugi.

ABSTRACT

This study examines the seller's default on the buyer in a sale and purchase deed. The purpose of this research is to find out the land sale and purchase agreement arrangements, to find out the land sale and purchase agreement arrangements, to find out the legal consequences and dispute resolution of the sale and purchase agreement in the event of default from the seller, and find out the legal protection for the buyer. This study uses normative legal methods, and legal research conducted through a study of primary data, secondary data, and tertiary materials. The results of this study indicate that a land sale and purchase agreement can be implemented properly if the parties agree to carry out the terms and obligations that have been agreed upon without harming either party. By not fulfilling the obligations listed in the agreement or by breaking a promise that has been agreed upon and by doing something that should not be done in the agreement. Buyers who have been harmed by the seller in the sale and purchase deed, the buyer can sue the seller to fulfill the agreement or cancel it accompanied by compensation costs.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Name: Nabila Annisa Fuzain.

Institution: Universitas Tarumanagara, Jl. Letjen S. Parman No.1, RT.3/RW.8, Tomang, Kec. Grogol petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11440.

Email: nabilannisafuzain@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Dalam hal transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli diperlukan adanya kesepakatan bersama yang tertuang dalam suatu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal tersebut menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli dimana penjual setuju untuk memindahkan hak atas barang kepada pembeli dan pembeli setuju untuk membayar sejumlah harga barang tersebut. Dalam suatu perjanjian jual beli tanah penjual dan pembeli akan timbul suatu hak dan kewajiban secara timbal balik, penjual berkewajiban untuk peralihan hak atas tanah kepada pembeli dan berhak untuk menerima sejumlah uang dari pembeli begitu juga pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga tanah yang disepakati dan berhak menerima tanah tersebut (Marvita Langi, 2016). Dalam jual beli tanah tidak hanya melibatkan penjual dan pembeli saja tetapi harus juga melibatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah.

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik penjual kepada pihak penjual. Dengan beralihnya suatu hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli hanya dapat dibuktikan dengan suatu Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. AJB memuat kesepakatan dan perjanjian yang mengikat bagi mereka yang membuatnya (Mastang akbar, 2022). Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 (1) KUHPperdata, perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian yang dibuat mengikat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membentuknya. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa jika salah satu pihak melanggar syarat-syarat perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka ia telah benar-benar melanggar hukum bagi pihak yang membuatnya dan dengan demikian telah melakukan cedera janji atau wanprestasi (Marvita Langi, 2016). Bahwa Pasal 1338 ini menyatakan perjanjian dibuat secara sah, mengikat, mengikat dan mempunyai daya laku. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu sah menurut Pasal 1320 dalam buku 3 KUHPperdata, yaitu:

- a. Sepakat mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Sesuatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab hal halal;

Menurut empat syarat sahnya suatu perjanjian di atas syarat pertama dan kedua, kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subyektif karena berhubungan dengan pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, maka dikatakan bersifat subjektif. Syarat ketiga dan keempat, hal-hal tertentu dan sebab akibat merupakan syarat obyektif karena perjanjian itu atau objek dari perbuatan yang dilakukan (Marvita Langi, 2016). Apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Suatu perjanjian jual beli tanah

dapat terlaksanakan dengan baik apabila para pihak melaksanakan isi dari perjanjian jual beli serta melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian jual beli tanah tanpa merugikan salah satu pihak. Akan tetapi bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi dan kewajiban-kewajiban dari perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji (Made erik Krimeina, 2020).

Penulis akan membahas bagaimana pihak penjual melakukan wanprestasi terhadap objek perjanjian dan merugikan pihak pembeli, padahal pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan membayar harga tanah. Oleh karena itu tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan perjanjian jual beli tanah, untuk mengetahui akibat hukum dan bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli atas tanah jika terjadi wanprestasi, serta untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam perjanjian jual beli jika terjadi wanprestasi dari pihak penjual.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini diteliti dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap data sekunder yang mencakup bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka buku, artikel dan sebagainya. Seluruh data tersebut di atas dikumpulkan dan diolah serta dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan pemahaman gejala yang diteliti dengan melalui penggunaan logika deduktif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam transaksi jual beli tanah haruslah sesuai asas terang dan tunai dengan artian harus ada transparansi dan kejelasan mengenai subjek dan objek kepemilikan rumah serta kelengkapan surat-surat kepemilikan tanah tersebut. Tunai yang dimaksudkan adalah penyerahan hak dan seluruh pembayaran atas tanah dilakukan pada saat yang bersamaan (Kenotariatan dkk., 2021). Menurut Pasal 1458 KUHPerdata jual beli tetap dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila mereka telah menyepakati barang dan harganya, meski belum diserahkannya barang atau harga belum dibayarkan, tetap perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat. Perjanjian jual beli memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang merupakan objek perjanjian dimana diatur secara khusus dan dibuat di depan Notaris atau PPAT. Dengan demikian para pihak harus tunduk dan mengikat apa yang diperjanjikan dalam AJB (Erik Krimeina Legawantara dkk., 2020.)

Suatu perjanjian jual beli tanah dapat terlaksanakan dengan baik apabila para pihak melaksanakan isi dari perjanjian jual beli serta melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian jual beli tanah tanpa merugikan salah satu pihak. Akan tetapi bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi dan kewajiban-kewajiban dari perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji (Made erik Krimeina, 2020).

Dengan ditandatanganinya suatu akta jual beli oleh penjual dan pembeli maka telah beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hak atas tanah merupakan objek perjanjian yang tertuang klausula Akta Jual Beli. Pada umumnya objek perjanjian jual beli tanah meliputi tanah, bangunan, dan segala turutannya seperti aliran listrik dan aliran air. Setelah ditandatanganinya AJB. Ketika penyerahan objek perjanjian Pihak penjual melakukan wanprestasi berupa pencabutan aliran listrik dan aliran air tanpa memberitahu pihak pembeli. Dalam hal ini Penjual telah merugikan pembeli.

Bahwa dikatakan wanprestasi ketika tidak terlaksanakan kewajiban yang seharusnya dipenuhi, suatu tindakan melanggar apa yang telah diperjanjikan ataupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam bukunya Hukum Perjanjian, menurut Subekti ada empat komponen yang membentuk wanprestasi (kelalaian/kealpaan), yaitu: (Subekti, 2005)

- a. Tidak melakukan apa yang mampu dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dia janjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian.

Menurut Subekti, wanprestasi memiliki empat akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan mempunyai konsekuensi dengan timbulnya hak pihak yang dirugikan, sebagai berikut:

1. Dengan membayar ganti rugi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1423 KUHPerduta.
2. Perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu tidak pernah ada sejak awal, dan akibat hukum dari wanprestasi dapat diminta untuk dibatalkan baik uang maupun barang harus dilunasi jika salah satu pihak menerima sesuatu dari pihak lain.
3. Pengalihan resiko, Dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerduta istilah resiko adalah Kewajiban untuk menanggung kerugian dalam hal terjadi insiden di luar kendali salah satu pihak yang menimpa suatu objek perjanjian. Selain itu, Pasal 1460 KUH Perdata memberikan penjelasan rinci tentang pengalihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, jika perkaranya dibawa ke hadapan hakim maka akibat yang timbul adalah membayar. Ketentuan ini diatur pada Pasal 181 ayat (2) HIR.

Penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sebagai berikut; Secara hukum perjanjian menurut KUHPerduta dapat lahir karena perjanjian itu sendiri atau perjanjian lahir karena undang-undang. Bila dilihat, akibat hukum dari lahirnya dari perjanjian yang dibuat kedua belah pihak, dilanggar maka dapat diajukan gugatan wanprestasi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Dalam hal ini kehilangan berupa mesin air dan aliran listrik yang dicabut oleh penjual setelah ditandatangani Akta Perjanjian Beli. Pasca ditandatangani akta jual beli, penjual tidak memberitahu pihak pembeli mencabut sumber aliran listrik dan sumber air di dalam rumah yang menjadi objek jual beli tersebut. Dalam hal ini, Penjual tidak memenuhi syarat objek perjanjian jual beli, dimana dalam akta jual beli telah diuraikan bahwa yang menjadi objek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan dengan segala turutannya. Turutannya yang dimaksud adalah sumber aliran listrik dan sumber air. Pihak penjual telah melakukan perbuatan yang merugikan pembeli dan perbuatan tersebut penjual harus mengganti kerugian dengan mencabut mesin air dan listrik tanpa sepengetahuan pembeli. Perbuatan pihak penjual tersebut memenuhi satu unsur wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerduta Pihak pembeli dapat menuntut penjual yang telah melakukan wanprestasi dengan menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai biaya, rugi, bunga. Dapat disimpulkan pembeli dapat memilih: (Subekti, 2005)

- a. tuntutan pemenuhan perjanjian;
- b. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;

e. Pembatalan disertai ganti rugi.

Pembeli dapat melakukan damai dengan penjual. Penjual melakukan perbuatan tersebut dengan alasan apa, yang bisa menjadi bahan pertimbangan bagi pembeli. Jelaslah penjual tidak jujur dan tidak mempunyai itikad baik terhadap pembeli yang telah melakukan itikad baik terhadap penjual. apalagi telah membayar semua uang sudah lunas, yang disayangkan adalah setelah ditandatangani perjanjian Akta Jual Beli, penjual melakukan perbuatan tersebut tanpa sepengetahuan pembeli dan notaris. Di dalam pasal 1473 disebutkan bahwa perjanjian dalam pembuatan akta jual beli, membebani kepada penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa penjual mengikatkan dirinya. Pasal ini dengan tegas membebani kewajiban kepada penjual untuk memberikan keterangan yang sejujur-jujurnya kepada pembeli tidak ada yang ditutup-tutupi. Namun kenyataannya pihak penjual telah melakukan wanprestasi.

Dalam hal ini pembeli mendapat perlindungan hukum dari penjual yang tidak jujur. penjual jelas sudah melanggar asas itikad tidak baik. Asas itikad tidak merupakan standar yang digunakan dalam perjanjian termasuk Akta Jual Beli. Tanah dengan segala turutannya adalah standar objek jual beli tanah.

Penyelesaian sengketa wanprestasi antara para pihak dapat dilakukan dengan cara musyawarah, melalui litigasi dengan perantara hakim atau dapat dilakukan dengan cara non litigasi, sebagai berikut: (Marvita Langi, 2016)

1. Konsultasi, upaya ini para pihak berkonsultasi pada konsultan supaya mendapatkan masukan untuk permasalahan para pihak.
2. Negosiasi, upaya penyelesaian sengketa ini para pihak saling mendiskusikan permasalahan yang dihadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.
3. Mediasi, upaya ini dengan cara perundingan dengan bantuan pihak ketiga untuk mencari penyelesaian yang disepakati para pihak.
4. Konsiliasi, upaya ini melalui perundingan agar membantu pihak yang bersengketa.
5. Penilaian ahli, upaya ini dengan cara mendatangi ahli untuk menyatakan pendapat dan pertimbangan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.
6. Arbitrase, penyelesaian alternatif suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan perjanjian yang dibuat oleh pihak yang sengketa.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas maka dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

Jual beli merupakan kesepakatan penjual dengan pembeli dalam suatu perjanjian dimana sahnya perjanjian adalah terpenuhi syarat subjektif dan syarat objektif harus dipenuhi. Akta Jual beli harus dibuat di hadapan notaris pejabat yang berwenang haruslah berisi keterangan penjual yang jujur dimana penjual harus memberikan keterangan yang jelas, dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Akta Jual Beli haruslah memenuhi unsur kebebasan terkontrak dan haruslah memenuhi unsur pasal 1320 KUHP.

Jika para pihak melakukan transaksi jual beli haruslah para pihak melakukan pengikatan jual beli. Penjual dan pembeli haruslah mempunyai itikad baik karena jika salah satu pihak tidak mempunyai itikad tidak baik akan merugikan salah satu pihak, dalam hal ini pihak pembeli, dengan mengambil mesin air dan mencabut listrik setelah tanda tangan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pembeli. Dalam upaya penyelesaian sengketa pembeli dalam hal ini bisa melakukan negosiasi jalur

damai atau jalur kekeluargaan. Jika jalur ini tidak terpenuhi maka dapat mengambil jalur hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- AKIBAT HUKUM TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI 1 Oleh: Marvita Langi 2. (2016).
- Anggatiastara Cipta, R., & Paramita Prabandari Program Studi Magister Kenotariatan, A. (2020). AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. NOTARIUS, 13.
- Bambang, O., & Muljono, E. (t.t.). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL TERHADAP PIHAK PEMBELI WANPRESTASI DALAM IKATAN JUAL BELI TANAH. Dalam Jurnal Independent (Vol. 4, Nomor 2).
- Erik Krismeina Legawantara, M., Gde Dwi Arini, D., & Putu Suryani, L. (t.t.). AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.
- Kenotariatan, J. R., Andriyani, S., Wahyuningsih, W., & Rahman, A. (2021). KEKUATAN HUKUM AKTA PENGIKATAN DALAM JUAL BELI TANAH (Vol. 2, Nomor 1). <https://doi.org/10.29303/>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mastang, A., & Muskibah, M. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik:(Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/2018/PT BTN). *Recital Review*, 4(2), 374-397.