



## **ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH AKIBAT WANPRESTASI**

**Delima Roito Pasaribu, Beby Sindy**

Universitas Panca Budi Medan

### **Abstrak**

Penelitian ini analisis perlindungan hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli atas tanah akibat wanprestasi. Yang mana dalam hal ini terjadi antara penggugat melawan tergugat dengan mana pihak tergugat melakukan wanprestasi terhadap ketentuan dalam akta perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak karena pada dasarnya Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli merupakan dokumen resmi yang disusun di depan seorang Notaris. Dalam teori kontrak modern, ada kecenderungan untuk mengeliminasi kebutuhan syarat-syarat formal dalam menciptakan kepastian hukum, yang memerlukan pengaturan hukum yang lebih jelas untuk mengatasinya. Saat ini, undang-undang belum secara spesifik mengatur tentang perlindungan hukum bagi penjual jika pembeli melakukan wanprestasi dalam kesepakatan jual beli tanah. Akibatnya, wanprestasi sering terjadi, dan jika hal ini terjadi, konsekuensi hukumnya adalah perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dapat dibatalkan atau dianggap batal secara otomatis. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, berfokus pada jenis penelitian yuridis normatif yang mengandalkan data sekunder. Data ini berasal dari studi kasus putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, dengan analisis dilakukan terhadap bahan hukum terkait. Penelitian ini mengkaji bentuk perlindungan hukum untuk penggugat sebagai pihak yang dirugikan dalam kasus tersebut. Berdasarkan pasal-pasal pendukung yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam surat perjanjian yang sah, serta mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penelitian ini menunjukkan bahwa penggugat dapat memperoleh kembali haknya secara utuh sebagaimana kondisi awal sebelum transaksi dengan pembeli, tanpa mengalami pengurangan apa pun.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli.

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Jual beli adalah kesepakatan yang mengikat penjual untuk menyerahkan barang atau benda, dan pembeli untuk membayar harga yang disepakati. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli didefinisikan sebagai perjanjian di mana satu pihak berkomitmen menyerahkan kebendaan, dan pihak lain berkomitmen membayar harga yang telah disepakati. Ketika kesepakatan antara kedua pihak tercapai, perjanjian jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), perjanjian jual beli dalam hukum perdata bersifat obligatoir, yang berarti perjanjian tersebut hanya menciptakan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Dengan kata lain, dalam hukum perdata, perjanjian jual beli belum secara langsung memindahkan hak milik dari penjual ke pembeli. Hak milik tersebut baru benar-benar berpindah ketika terjadi penyerahan atau 'levering' barang yang bersangkutan.

Berdasarkan isi Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), perjanjian jual beli tanah dianggap telah terbentuk antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai objek tanah dan harganya, meskipun tanah tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar. Perjanjian yang terbentuk ini bersifat mengikat bagi kedua belah pihak, yaitu baik bagi pihak penjual maupun pihak pembeli.

Perjanjian Pengikat Jual Beli mengaplikasikan Asas Kebebasan Berkontrak, di mana para pihak bebas menentukan isi perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, yang kemudian diwujudkan dalam bentuk klausula perjanjian. Namun, asas ini dapat menimbulkan ketidakadilan, karena

efektivitasnya dalam mencapai kesejahteraan yang optimal bergantung pada keseimbangan bargaining power antara para pihak. Dalam praktik, sering kali terjadi ketidakseimbangan bargaining power, sehingga negara menganggap perlu untuk turut campur tangan guna melindungi pihak yang lebih lemah. Campur tangan ini diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan serta intervensi pengadilan melalui putusan-putusannya, untuk memastikan keadilan dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Perjanjian Pengikat Jual Beli merupakan akta otentik yang disusun di hadapan Notaris. Dalam teori kontrak modern, ada kecenderungan untuk mengurangi syarat-syarat formal dalam menciptakan kepastian hukum. Oleh karena itu, menjadi penting untuk memiliki pengaturan hukum yang jelas dan tegas untuk mengatur masalah ini, sehingga dapat menjamin kepastian hukum serta melindungi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban, ingkar janji, atau melakukan kelalaian, baik dengan tidak melaksanakan apa yang telah disepakati maupun dengan melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan berdasarkan perjanjian. Dalam konteks perjanjian jual beli, perjanjian ini bersifat riil, yang berarti bahwa objek perjanjian harus secara fisik diserahkan. Jika objek perjanjian belum diserahkan, maka perjanjian dianggap belum ada atau tidak terjadi. Selain itu, perjanjian jual beli juga mengikuti asas terang dan tunai, yang berarti penyerahan hak dilakukan untuk selamanya dan pembayaran dari pembeli kepada penjual dilakukan secara langsung pada saat transaksi.

Di negara-negara yang menganut sistem common law, seperti Amerika Serikat, doktrin promissory estoppel digunakan untuk memberikan

perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena telah mempercayai dan mengandalkan janji yang diberikan oleh pihak lain. Doktrin ini menanggapi situasi di mana seseorang telah mengambil tindakan atau membuat keputusan berdasarkan janji yang diberikan oleh pihak lain, meskipun janji tersebut mungkin tidak memenuhi semua syarat formal perjanjian yang mengikat secara hukum. Jika pihak yang memberikan janji kemudian ingkar atau menarik kembali janjinya, dan hal ini menyebabkan kerugian bagi pihak yang berharap atau mengandalkan janji tersebut, promissory estoppel dapat digunakan sebagai dasar untuk meminta ganti rugi atau penerapan janji tersebut. Doktrin ini bertujuan untuk mencegah ketidakadilan yang mungkin terjadi akibat penarikan kembali janji yang secara wajar diandalkan oleh pihak lain.

Oleh karena itu dalam penelitian pada studi kasus putusan perkara Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn dengan Dalam duduk perkara pada putusan pengadilan nomor: 316/Pdt.G/2023/PN. Mdn menjelaskan bahawasannya pihak yang berperkara PT. Barumum Agro Sentosa sebagai penggugat dan PT. Gunung Bangun sebagai pihak tergugat dimana pihak tergugat melakukan wanprestasi dan melanggar salah satu ketentuan pasal dalam Akta No. 104/1987 terkait pemutusan pembatalan jual beli jika salah satu pihak melanggar ketentuan terkait. Dalam hal ini penulis tertarik untuk meneliti terkait **“Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Akibat Wanprestasi Studi Putusan Perkara Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn”**.

#### RUMUSAN MASALAH

Mengacu pada latar belakang masalah yang telah dibahas, perumusan masalah yang menjadi fokus utama

dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana peraturan perjanjian jual beli atas benda-benda tak bergerak (Tanah)?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli atas tanah akibat wanprestasi dalam studi putusan (Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN. Mdn) ?

#### TUJUAN PENELITIAN

Mengingat permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. untuk mengetahui konsep peraturan perjanjian jual beli atas benda-benda tak bergerak (Tanah)
2. Mengetahui apa penegakan hukum terhadap penjual yang melakukan wanprestasi
3. Mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli atas tanah akibat wanprestasi dalam studi putusan (Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN. Mdn)

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi dan data konkret tentang analisis pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Tujuan utamanya adalah untuk memahami dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada korban akibat pembatalan perjanjian yang

disebabkan oleh wanprestasi salah satu pihak.

Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah analisis bahan hukum dengan pendekatan deduktif. Pendekatan ini melibatkan proses analisis dari perspektif umum hingga aspek-aspek khusus guna mencapai pemahaman yang mendalam tentang masalah yang diteliti. Pendekatan ini membantu dalam menginterpretasikan masalah secara keseluruhan dari kacamata hukum.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, yang merupakan metode pengumpulan data melalui informasi yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan studi kasus yang diangkat. Metode ini memungkinkan peneliti untuk menggali perspektif subjek melalui data dan dokumen terkait. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terutama adalah data sekunder, yang meliputi data utama terkait kasus yang diteliti, seperti putusan pengadilan, serta pendekatan terhadap perundang-undangan yang relevan. Pendekatan ini memastikan bahwa analisis yang dilakukan didasarkan pada informasi yang akurat dan relevan dengan konteks hukum.

## **Hasil**

### ***Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Akibat Wanprestasi***

#### **1. perjanjian jual beli atas benda-benda tak bergerak (Tanah)**

##### **a. Pengertian Perjanjian Menurut KUH Perdata**

Perjanjian dalam makna kecil cuma mencakup perjanjian yang diperuntukan kepada ikatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja sebagaimana yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum perjanjian dibicarakan selaku bagian dari hukum perikatan

sebaliknya hukum perikatan ialah bagian diri hukum harta kekayaan, hingga ikatan hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian merupakan ikatan dalam lapangan hukum harta kekayaan, serta bisa disimpulkan kalau perjanjian memunculkan perikatan. Ada pula perjanjian dalam makna luas mencakup seluruh perjanjian yang memunculkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki para pihak. Jadi perjanjian dalam makna luas tidak cuma diatur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja, namun pula mencakup Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dari definisi ini, dapat diidentifikasi unsur-unsur utama dari sebuah perjanjian, yaitu::

#### 1) Unsur perbuatan

Kata perbuatan didefinisikan mengandung kelemahan, karena mempunyai makna yang terlalu luas, dimana kata perbuatan bias mengandung arti:<sup>1</sup>

- a) Perbuatan/Tindakan hukum
- b) Perbuatan manusia lainnya (bukan tindakan hukum)
- c) *Zaakwaarneming* (tindakan mengurus kepentingan orang lain tanpa di minta oleh orang tersebut untuk kepentingannya)
- d) *Onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum)

*Zaakwaarneming* dan *Onrechtmatigedaad* timbul dikarenakan perbuatan manusia atau tindakan manusia dan akibatnya menimbulkan perikatan diantara para pihak, dimana diantara para pihak timbul hak dan kewajiban secara timbal balik. *zaakwaarneming* dan *onrechtmatigedaad* tidak

didasarkan/tidak didahului oleh perjanjian diantara para pihak, dan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak tidak diperjanjikan sebelumnya, tetapi ditentukan oleh ketentuan undang-undang, jadi adakalanya akibat hukum yang ditimbulkan tidak dikehendaki oleh para pihak.

Jadi untuk kata perbuatan mengandung beberapa makna dan akan lebih tepat jika diganti dengan “perbuatan hukum/tindakan hukum”, sehingga terlihat bahwa akibat dari perjanjian tersebut memang dikehendaki (dianggap dikehendaki) oleh para pihak yang membuat perjanjian.<sup>2</sup>

2) Faktor mengikat diri terhadap satu orang lain ataupun lebih

Faktor ini dialami memiliki arti yang sangat kecil, sebab jika kita cermati perkataan mengikat diri terhadap satu orang lain ataupun lebih hingga hendak mencuat kesan terdapatnya satu orang ataupun lebih maka akan timbul kesan adanya satu orang atau lebih yang tertarik kepada satu orang lainnya atau lebih, seolah-olah hanya salah satu pihak saja yang aktif mengikat dirinya, sedangkan pihak lainnya hanya pasif, jadi di satu pihak hanya ada kewajiban serta di pihak lain cuma terdapat hak, perihal ini cuma sesuai buat perjanjian sepihak saja, sebab jika perjanjian yang bertimbang balik ada hak serta kewajiban pada kedua belah pihak secara bertimbang balik, padahal perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih banyak bersifat dua pihak atau perjanjian timbal balik, dimana bagi kedua belah pihak terdapat kewajiban dan juga hak.

Dengan demikian sebaiknya perumusan unsur tersebut di atas diubah menjadi “dimana kedua belah pihak saling mengikat diri” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlu

disempurnakan menjadi : “perbuatan hukum dimana satu orang maupun lebih silih mengikat diri terhadap satu orang lain ataupun lebih tentang suatu hal”.

Rumusan perjanjian sebagaimana tersebut menurut para sarjana hukum diantaranya subekti mengandung kelemahan-kelemahan.

### **b. Asas-Asas dalam perjanjian Perjanjian**

Dalam perjanjian terdapat 5 (lima) asas pokok yaitu asas kebebasan berkontrak, asas kepribadian, asas mengikat (*Pacta Sun Servanda*), asas konsensualisme, asas dan asas i'tikad baik. Kelima asas tersebut telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 1) Asas Bebas Berkontrak

Bahwa setiap orang dapat secara bebas membuat atau terikat dalam suatu perjanjian dan bebas menyepakatinya sepanjang itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan kepentingan umum.

#### 2) Asas Kepribadian

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak lain yang tidak memberikan kesepakatan. Asas ini dijelaskan dalam pasal 1315 dan ditegaskan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUHPerdata).

#### 3) Asas Mengikat

Dasar hukum asas ini sesuai ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut KUHP) yaitu “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang

membuatnya” maka perjanjian yang dibuat secara sah dari para pihak mengikat mereka yang membuat.

4) **Asas Konsensualitas**

Asas ini menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah ada sejak detik tercapainya kata sepakat tentang hal-hal pokok yang telah diperjanjikan. Pengecualian bila sesuatu perjanjian disyaratkan sesuatu wujud tertentu (perjanjian formil) dengan ancaman batal bila tidak terpenuhinya formalitas tersebut.

5) **Asas Iktikad Baik**

Ketentuan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yaitu “Perjanjian- perjanjian harus dilaksanakan dengan i’tikad baik” maka kedua belah pihak dalam perjanjian harus dijalankan terhadap satu dengan yang lain.

**c. Jenis-Jenis Perjanjian**

1) **Perjanjian Konsensul**

Perjanjian dengan adanya kata sepakat diantara para pihak sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian yang bersangkutan. Pada biasanya perjanjian yang terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bertabiat konsensuil, kecuali sebagian perjanjian tertentu yang masuk dalam perjanjian formil.<sup>3</sup>

2) **Perjaanjian Riil**

Perjanjian yang baru terjadi apabila barang menjaid objek perjanjian telah di jelaskan, contoh:

- a) Perjanjian piutang
- b) Perjanjian pinjam pakai
- c) Perjanjian penitipan barang

3) **Perjanjian Formil**

Perjanjian yang tidak mensyaratkan kata sepakat saja, namun

juga mensyaratkan peuangan perjanjian dalam suatu bentuk perjanjian tertentu (diertai formalitas tertentu). Undang-undang menentukan bahwa suatu perjanjian baru sah apabila memenuhi syarat umum untuk sahnya perjanjian, dan harus dituangkan dalam akta otentik.

**d. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah**

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>4</sup>

1) **Syarat Materiil**

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a) **Penjual harus berhak atas tanah yang di jualnya**

(1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

(2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.

(3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang

dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- b) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah:

- (1) Hak Milik
- (2) Hak Guna Usaha
- (3) Hak Guna Bangunan
- (4) Hak Pakai

## 2) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat

oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

## **2. Penagakan Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah**

Menurut Hukum Perdata, jual beli merupakan jenis perjanjian atau perikatan yang secara khusus diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berfokus pada perikatan. Mengacu pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli didefinisikan sebagai persetujuan di mana satu pihak

(penjual) berkomitmen untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya (pembeli) berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati.

Mengacu pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, transaksi jual beli dikategorikan sebagai sebuah perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu: pertama, tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat; kedua, pihak-pihak tersebut memiliki kapasitas hukum untuk mengadakan perikatan; ketiga, terdapat objek perjanjian yang jelas; dan keempat, adanya alasan yang sah. Jika syarat kesepakatan dan kapasitas hukum (syarat subjektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan oleh hakim, artinya perjanjian tersebut tetap berlaku sampai adanya putusan hakim. Namun, jika syarat objek perjanjian dan alasan yang sah (syarat objektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli yang diatur dalam Hukum Perdata bersifat obligatoir. Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli hanya menciptakan hak dan kewajiban yang saling berkaitan antara kedua pihak yang terlibat. Dengan kata lain, dalam konteks Hukum Perdata, perjanjian jual beli belum secara langsung mengalihkan hak milik atas barang atau objek yang diperjualbelikan. Alih hak milik baru terjadi saat penyerahan atau levering (delivery) barang tersebut dilakukan. Ini menunjukkan bahwa perpindahan hak milik tergantung pada pelaksanaan penyerahan barang, bukan hanya berdasarkan kesepakatan jual beli itu sendiri.<sup>5</sup>

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

menegaskan bahwa dalam kasus jual beli benda tidak bergerak, seperti tanah, perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi meskipun tanah tersebut belum diserahkan atau harganya belum dibayar sepenuhnya. Namun, untuk pemindahan hak atas benda tidak bergerak tersebut, diperlukan tindakan hukum tambahan berupa penyerahan. Proses penyerahan ini harus dilakukan sesuai dengan metode yang diatur dalam peraturan lain.

Dari paparan di atas, transaksi penjualan tanah dalam Hukum Perdata dibagi menjadi dua bagian utama: kesepakatan jual beli dan transfer hak. Kedua proses ini berlangsung secara terpisah. Oleh karena itu, meskipun kesepakatan jual beli telah selesai, biasanya ditandai dengan akta notaris, namun jika proses transfer hak belum dilaksanakan, status tanah tersebut masih dianggap sebagai hak milik penjual

### **3. Analisis Keputusan Hakim Atas Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Akibat Wanprestasi Studi Kasus Perkara Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN/Mdn**

Dalam duduk perkara pada putusan pengadilan nomor: 316/Pdt.G/2023/PN. Mdn menjelaskan bahawasannya pihak yang berperkara PT. Barumum Agro Sentosa sebagai penggugat dan PT. Gunung Bangun sebagai pihak tergugat dimana penggugat pada tanggal 18 Februari tahun 1985 telah mendapat persetujuan dari menteri kehutanan atas pelepasan areal hutan torgamba seluas

15.00 Ha. Dengan mana dalam hal ini untuk selanjutnya penggugat dan tergugat sepakat melakukan jual beli dengan akte 104/1987 yang dengan akte tersebut di bayarkan kepada penggugat dengan dua kali pembayaran dengan perjanjian yang di tuangkan dalam pasal



2 Akta No. 104/1987 sebagai berikut:

“Harga jual beli atas areal tanah seluas kurang lebih 2.358,50 ha (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan dan lima puluh perseratus hektar) yang dimaksud dalam pasal 1 di atas yang akan dilakukan jual belinya itu kelak dikemudian hari antara kedua belah pihak, ditetapkan sekarang ini untuk di kemudian hari oleh kedua belah pihak adalah sebesar Rp 105.000,- (seratus lima ribu rupiah) per-hektar, sehingga dengan demikian harga seluruhnya adalah sebesar Rp.247.642.500,- (dua ratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari jumlah uang mana sebagian sejumlah Rp 47.642.500, (empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) telah diterima oleh pihak pertama dengan tunai dan dengan sempurna dari pihak..., sedangkan sisanya sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) lagi akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama...”

Dengan demikian dalam pasal selanjutnya di jelaskan bahwasannya pihak penggugat akan mengikat diri dan akan melunasi sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang di sepakati. Dan perjanjian tersebut pihak penggugat telah menyerahkan fisik atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan SK HGUNo. 12/HGU/DA/88 sebagai bentuk seluruh kewajiban sehingga berdasarkan fakta tersebut tidak terbantahkan lagi penggugat telah menyerahkan tanah tersebut kepada tergugat secara keseluruhan.

Dalam jual beli tanah berdasarkan akta No. 104/1987 pembeli sekaligus tergugat dalam perkara ini telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara penggugat dan pembeli dengan tidak lagi beriktikad baik membayarkan sisa pembayaran

sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan bukti-bukti dan saksi baik dari pihak penggugat dan tergugat hakim mempertimbangkan bahwa dengan Akta No. 104/1987 adalah suatu perjanjian yang berlaku dan sah mengikat bagi penggugat dan tergugat dengan ketentuan pasal-pasal di dalamnya dan dengan jelas tergugat (Pembeli) melakukan wanprestasi terhadap perjanjian dan di hukum berdasarkan pasal 1233, pasal 1320 dan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada pasal 1233 KUH Perdata

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”

Pada pasal 1320 KUH Perdata

Untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan nya 4 syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
  - c. Suatu hal tertentu, dan
  - d. Suatu sebab yang halal
- Pasal 1338 KUH Perdata

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”

Maka dalam perjanjian tersebut tergugat telah melanggar ketentuan yang di tuliskan dalam Akta 104/1987 tergugat melanggar ketentuan berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata dengan implikasi tindakan wanprestasi yang dilakukan tergugat dalam melaksanakan kewajiban pada Akta 104/1987 berdasarkan pasal 7 ayat 3 Akta 104/1987 sebagai berikut:

“Apabila dalam tempo 1 (satu) bulan dihitung sejak waktu yang telah ditetapkan dalam ayat 1 di atas, pihak kedua belum juga membayarkan kepada pihak pertama maka perjanjian batal dengan sendirinya menurut hukum

antarakedua belah pihak sedang kedua belah pihak dalam hal ini mengenyampingkan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 dalam kitab undang-undang hukum perdata dengan ketentuan dari seluruh jumlah”

Merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap penggugat sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara tersebut dan dengan berlandaskan pasal-pasal pendukung yang telah dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan surat perjanjian yang sah dan di dukung dengan ketentuan-ketentuan pasal dalam KUHPerdato maka pihak penggugat dalam perkara bisa mendapatkan hak nya kembali seperti awal pemberian kepada pembeli tanpa berkurang sedikitpun.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian terkait analisis hukum atas perlindungan terhadap pembatalan perjanjian jual beli atas tanah akibat wanprestasi Studi Kasus Perkara Nomor: 249/Pdt.G/2023/PN/Mdn. Dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akta perjanjian merupakan suatu benda yang berupa pengikat dalam tindakan jual beli benda tidak bergerak (tanah) perjanjian merupakan sutau tindakan yang merupakan perikatan yang mengikat antara pihak yang melakukan perjanjian agar dalam melakukan perjanjian para pihak tidak melanggar ketentuan dalam perjanjian yang telah di sepakati.
2. Pertanggung jawaban hukum pihak yang melakukan wanprestasi dapat di nilai dari kesepakatan perjanjian yang dituangkan dalam akta perjnjian yang secara tegas berkekuatan hukum untuk

menghukum yang melanggar dan melindungi pihak yang dirugikan terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut karena pada dasarnya pada pasal 1338 KUH Perdata yang menuliskan semua perjajian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang buatnya.

3. Berdasarkan pasal 1324 KUH Perdata menjelaskan jika pihak yang lalai maka pihak yang melakukan kecacatan dalam perjannjian berhak memberikan ganti rugi biaya dn bung karena tidak terpenuhinya perikatan sebagai bentuk perlindungan bagi pihak yang dirugikan

## **REFRENSI**

### **Buku**

Abdul R.Saliman, 2010, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta: . Jakarta: Prenada MediaGroup.

Franssiscus Xaverius Sumarja, 2017, *Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik*.

Lampung: LPPM Unila.

Lukman Santoso Az, 2016, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, KerjaSama, dan Bisnis)*. Malang: Setara Press.

Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdato Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

M.Yahya Harahap, 2015, *Pembahasan,Permasalahan dan Penerapan KUHPAP Penyidikan danPenuntutan*. Jakarta: Sinar Grafika.

P.N.H.Simanjuntak, 2018, *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Ridwan Khairandy, 2019, *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Yogyakarta: UII Press.

Rosa Agustina, 2022, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Sholehudin Umar, 2021, *Hukum dan Keadilan Masyarakat*. Malang: Setara Press.  
Soerjono Soekanto, 2019, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

### **Undang-Undang**

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

### **Jurnal**

Ahmad Mafaid. (2020). *Kecakapan Menerima Hak dan Melakukan Perbuatan Hukum dalam Tinjauan Ushul Fiqh*. El-Ahli Jurnal Hukum Keluarga Islam STAIN Mandailing Natal Vol. 1 No. 1, abstrak.

Alfiansyah. (2015). *"Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris."* Vol.1, No. 21,. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum., 5.

Arvi Tunaswati. (2023). *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual karena Adanya Cacat Hukum Akta*. Jurnal Akta Notaris, Vol. 2 No. 1 , abstrak.

Ghina Nadiannisa Nur Muhammad. (2021). *"Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Bernomor*

2712 K/PDT/2019). Tesis Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Katarina Dewi Cintya Anindita. (2020). *Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.*, Skripsi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 47.