

AKIBAT HUKUM TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 560/PDT.G/2020/PN SBY).

Syarifah Desi Putriani Ramadhanty*, Mohamad Fajri Mekka Putra**.

Program Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Kampus UI Depok, Depok, Jawa Barat, 16424 Indonesia

E-mail: Syarifahdess@gmail.com

Naskah diterima : 31/07/2022, revisi : 28/09/2022, disetujui 09/11/2022

Abstrak

Perjanjian Jual Beli merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bagaimana akibat hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli, ialah meskipun pembeli telah membayar secara lunas sebagaimana harga yang telah disepakati. namun penjual telah ingkar janji dengan mempersulit proses balik nama sertifikat tanah. karena penjual tidak menyerahkan data-data identitas, serta belum menandatangani akta jual beli. Agar terciptanya apa yang hendak menjadi tujuan perjanjian, dibutuhkan solusi yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak terutama pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Pejanjian, Jual Beli, Wanprestasi

Abstract

The Sale and Purchase Agreement is a reciprocal agreement in which one party (the seller) promises to give up ownership rights to an item. In contrast, the other party (the buyer) promises to pay the price consisting of a sum of money in exchange for the acquisition of these rights. is why there is a default in the land sale and purchase agreement and what are the legal consequences and legal protection for the injured party. the occurrence of a default in the sale and purchase agreement between the seller and the buyer, even though the buyer has paid in full as the agreed price. however, the seller has broken his promise by complicating the process of changing the name of the land certificate. because the seller did not submit identity data and had not signed the deed of sale and purchase. To create what is intended to be the purpose of the agreement, a solution is needed that can protect the parties, especially the injured party.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Default



A. Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk hidup mempunyai kebutuhan dasar, salah satunya ialah kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi.¹

Seiring dengan perkembangan zaman, manusia yang pada awalnya hidup berpindah-pindah kini berfikir untuk memiliki bangunan dan tanah sendiri yang dapat dijadikan tempat tinggal menetap. Untuk mendapatkan tanah beserta bangunan terlebih dahulu harus dilakukan proses, salah satunya dengan perjanjian jual beli yang dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT.

Pengertian Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikat diri dan bersepakat. Sehingga perjanjian melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang mengadakannya.

Perjanjian semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum, persetujuan ini merupakan dasar untuk melakukan transaksi dagang dalam jual beli. Sedangkan jual beli Menurut Pasal 1457 KUHPer adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Wirjono Podjodikoro dalam bukunya mengemukakan bahwa Jual-Beli merupakan suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang telah disepakati bersama.² Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu dan berwujud uang.³

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian Jual-Beli merupakan perjanjian timbal balik antara pihak-pihak yang menyatakan kehendaknya untuk mengikat dirinya kepada pihak lain, dimana kewajiban penjual merupakan hak pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak penjual. Sedangkan unsur- unsur yang tercantum didalamnya ialah adanya unsur subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli dan adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam Praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual bel tidak jarang ditemukan permasalahan. Sebagai contoh tidak dipenuhinya oleh salah satu pihak apa yang telah

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hlm 1.

² Wirjono Podjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung, Sumur, 1991), hlm 17.

³ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung, Tarsito, 1996), hlm 14.

disepakati, bahkan sering pula secara sengaja salah satu pihak melarikan diri dengan tujuan agar tidak terlaksanakannya perjanjian yang sebagaimana telah diperjanjikan.

Pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau ingkar janji oleh salah satu pihak, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi:

henantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Ragam wanprestasi terdiri dari 4. Pertama, tidak melakukan apa yang di samggup untuk di lakukan sesuai perjanjian. Kedua, melakukan apa yang di perjanjikan tapi tidak sebagaimana yang di perjanjikan dalam perjanjian. Ketiga, melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Keempat, melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut, menarik bagi saya untuk mengkaji permasalahan bagaimana akibat hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan yang akan dituangkan dalam sebuah karya ilmiah berjudul "AKIBAT HUKUM TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN Sby).

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, sedangkan pendekatan masalah yaitu secara perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang- undangan dilakukan untuk meneliti akibat hukum perjanjian jual beli hak atas tanah dan bagaimana perlindungan hukum. Pada penelitian ini menggunakan jenis data sekunder dengan bahan data primer dan bahan data sekunder. Adapun bahan data primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kemudian, bahan data sekunder yaitu berpedoman pada literatur-literatur, artikel-artikel, jurnal hukum dan yang lain terkait dengan permasalahan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan selanjutnya analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif artinya, yaitu proses menguraikan yang berisi kata-kata yang dapat ditafsirkan yaitu data yang didapatkan dalam bentuk tulisan. Hasil peneilitian ini disajikan dalam bentuk Karya Ilmiah dengan menguraikan hasil pengolahan data dan analisis data.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

D.1. KASUS POSISI

Pada surat gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dibawah register perkara Nomor 560/Pdt.G/2020/PN Sby oleh PENGGUGAT:

1. Sabrina Ayu Alnamira, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Juni 2020, terlampir dalam berkas perkaram untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT

Dalam hal ini melawan:

1. Sanky Said, Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I
2. Elly Fauziana, Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT

Pengadilan Negeri tersebut telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini.

Alasan PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Surabaya dikarenakan:

1. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2020 PENGGUGAT telah membeli secara lunas dari tergugat sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di JL. Jenderal S. Parman IV A No. 58, RT.001, RW. 001, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana sertifikat hak milik No. 408 Desa Waru, sesuai surat ukur tanggal 24-02-2000 No.03/02/2020, seluas 135 m²NIB:12.10.18.02.00256, atas nama pemegang hak : Sanky Said (Tergugat I), dengan harga RP 350.000.000,-;
2. Bahwa setelah PENGGUGAT membeli sebidang tanah dan bangunan, penggugat diperbolehkan untuk bertempat tinggal dan menguasai objek aquo tersebut;
3. Bahwa terkait dengan jual beli hak atas tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang mendapat persetujuan dari TERGUGAT II;
4. Bahwa berdasarkan 1457 KUHPerdara dan doktrin menyatakan unsur-unsur jual beli dalam pasal 1457 KUHPerdara telah terpenuhi yang dilangsungkan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II;
5. Bahwa jual beli hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana PENGGUGAT bersama Tergugat I telah sepakat terhadap hak atas tanah tersebut beserta harganya, serta dilangsungkan oleh para pihak yang cakap bertindak secara hukum;
6. Bahwa para tergugat telah menerima harga hak atas tanah yang PENGGUGAT bayar secara lunas namun para tergugat telah ingkar janji kepada PENGGUGAT karena TERGUGAT I tidak mau menghadirkan TERGUGAT II yang mempersulit jalannya proses balik nama sertifikat objek aquo;
7. Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat dengan cara para TERGUGAT sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, yaitu tidak mau membantu memberikan data identitas serta TERGUGAT II belum menandatangani akta jual beli objek Aquo karena TERGUGAT I tidak menghidarkannya;
8. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi telah merugikan PENGGUGAT, karena sampai saat ini PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dan sertifikat atas objek aquo beratas nama TERGUGAT I.

PENGGUGAT dalam gugatannya meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menagadili serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli atas tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat dengan TERGUGAT I sebagaimana akta Jual Beli No. 09/2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Sidoarjo, Hengki Budi Priyanto Putro, S.H., adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat
4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik;
5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa terhadap penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PARA PENGGUGAT selaku penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan

PPAT apabila baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT;

6. Memerintakan kepada TURUT TERGUGAT untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau membalik nama atas sertifikat hak milik objek aquo dari nama pemegang hak: Sanky Said (TERGUGAT I) menjadi nama pemegang hak: Sabrina Ayu Alnamira (PENGGUGAT)
 7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT menerbitkan Sertifikat Hak milik atas objek aquo dengan nama pemegang hak : Sabrina Ayu Alnamira (PENGGUGAT)
 8. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.
- Akhirnya, hakim yang ditunjuk untuk mengadili dan memutuskan permohonan perkara ini menetapkan penggugat, bahwa:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir ; ^[1]_{SEP}
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek* ; ^[1]_{SEP}
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan Wanprestasi ; ^[1]_{SEP}
4. Menyatakan jual beli hak atas tanah beserta bangunan di atasnya ^[1]_{SEP} antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 09/2020 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupat - en Sidoarjo, HENGKI BUDI PRIYANTO PUTRO, S.H., adalah jual beli yang sah menurut hukum; ^[1]_{SEP}
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat; ^[1]_{SEP}
6. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik; ^[1]_{SEP}
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk ^[1]_{SEP} dan atas nama Para Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT ^[1]_{SEP}
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau membalik-nama atas Sertifikat Hak Milik objek *aquo* dari nama pemegang hak: SANKY SAID (Tergugat I) menjadi Nama Pemegang Hak: SABRINA AYU ALNAMIRA (Penggugat) berdasarkan Putusan Pengadilan; ^[1]_{SEP}
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas objek *aquo* dengan nama pemegang hak : SABRINA AYU ALNAMIRA (Penggugat) berdasarkan Putusan Pengadilan; ^[1]_{SEP}
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 2.026.000,- (dua juta dua puluh enam ribu rupiah) ;

D.2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)

Suatu perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik, apabila para pihak menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan serta memenuhi isi dalam perjanjian jual beli. Namun, adakalanya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ingkar janji terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati sehingga merugikan pihak lainnya, maka dari itu dikatakan pihak yang ingkar janji telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁴ Unsur-unsur wanprestasi antara lain: adanya perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian,

⁴ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung, Alumni, 1986), hlm 60

adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, per alihan risiko, dan membayar perkara apabila perkara tersebut telah di ajukan kepada Pengadilan.⁵

Dengan demikian, seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila:

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seseorang sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

Syarat Materill, adanya kesengajaan berupa:

1. kesengajaan yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki oleh dirinya sendiri serta disadarinya sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain
2. kelalaian yang dilakukan oleh seseorang wajib berprestasi dimana seharusnya dia mengetahui dan patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

Syarat Formil, yaitu syarat dengan adanya peringatan atau somasi karena adanya kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan secara resmi.⁶

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi)
- b. pembatalan perjanjian
- c. peralihan resiko. Benda yang dijanjikan objek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Selain itu pihak yang telah melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab terhadap tuntutan pihak dirugikan sebagaimana ketentuan Pasal 1276 KUHPerdata, berupa:

1. memenuhi perjanjian;
2. memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. membayar ganti rugi;
4. membatalkan perjanjian; dan
5. membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Sesuai dengan penjelasan di atas, Putusan Hakim dengan Nomor Perkara 560/Pdt.G/2020/PN Sby. Telah sesuai karena mengabulkan tuntutan PENGGUGAT untuk seluruhnya dengan Verstek. Hal ini dikarenakan Para Tergugat tidak turut hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 01 Juli 2020, 22 Juli 2020, 12 Agustus 2020, 16 September 2020, dan 07 Oktober 2020. Selanjutnya PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada PENGGUGAT dalam hal ini sebagai pembeli yang beritikad baik untuk membeli sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di JL. Jenderal S. Parman IV A No. 58, RT.001, RW. 001, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana sertifikat hak milik No. 408 Desa Waru, sesuai surat ukur tanggal 24-02-2000 No.03/02/2020, seluas 135 m²NIB:12.10.18.02.00256, atas nama pemegang hak : Sanky Said (Tergugat I), dengan harga RP 350.000.000,-; telah dirugikan. Karena dipersulit untuk merlakukan balik nama sertifikat objek aquo. Dimana

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 69.

⁶ <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> , diakses pada tanggal 13 Juli 2022

Tergugat I dan Tergugat II tidak melengkapi dan menyerahkan dokumen-dokumen untuk proses balik nama sertifikat, serta Tergugat II tidak turut hadir menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Hengki Budi Priyanto Putro, S.H.

Kemudian biaya yang timbul dari perkara ini ditanggung oleh Para Tergugat sebesar Rp 2.2026.000,- (dua juta dua puluh enam ribu rupiah).

D.3. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Sebagai Pihak Yang Dirugikan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN Sby)

Pada hakikatnya perjanjian Jual Beli menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakannya. Dimana pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati dan penjual berkewajiban menyerahkan akta jual beli tanah serta mengurus sertifikat tanah atas nama pihak pembeli pada saat pembeli telah melunasi pembayarannya. Pembeli juga berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila penjual melakukan wanprestasi, sebagaimana berlaku dalam hal perjanjian jual beli tanah.

Perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli, maka perlindungan itu sendiri didefinisikan sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁷

Menurut Purwahid Patrick, perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentu mempunyai konsekuensi hukum, antara lain:⁸

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian material yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat dihapuskan, maka jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Pasal 1457 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Maka dapat disimpulkan bagi pembeli diwajibkan untuk membayar sejumlah uang yang telah dijanjikan dan bagi penjual diwajibkan untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli yang mengikat dirinya dalam perjanjian tersebut.

Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dari penjual yang telah melakukan wanprestasi, maka dari itu segala bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki penjual tanah wajib diberikan kepada pembeli guna memenuhi prestasinya. Serta tidak menghalangi segala proses dalam pelaksanaan balik nama kepemilikan dan sertifikat tanah. Apabila penjual telah ingkar terhadap apa yang dijanjikan maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri melalui gugatan untuk mempermudah proses balik nama tersebut.

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Di Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987) hlm.1

⁸ Purwahid Patrik, *Asas-Asas Etikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang, Badan Penerbit UNDIP,1986), hlm 12

Berdasarkan Putusan Hakim dalam Nomor Perkara Nomor 560/Pdt.G/2020/PN Sby) menyatakan dapat memberi izin dan kuasa kepada pembeli selaku Penggugat untuk bertindak dan atas nama Para Tergugat selaku penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak turut hadir meskipun telah dipanggil secara patut. Serta pembeli dapat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah tersebut, guna pengurusan pendaftaran hak atas tanah atau nalik nama tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

E. kesimpulan dan Saran

Wanprestasi merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Unsur-unsur wanprestasi antara lain: adanya perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar perkara apabila perkara tersebut telah di ajukan kepada Pengadilan. Putusan Hakim dengan Nomor Perkara 560/Pdt.G/2020/PN Sby.

Telah sesuai karena mengabulkan tuntutan PENGGUGAT untuk seluruhnya dengan Verstek. Hal ini dikarenakan Para Tergugat tidak turut hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 01 Juli 2020, 22 Juli 2020, 12 Agustus 2020, 16 September 2020, dan 07 Oktober 2020. Selanjutnya PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada PENGGUGAT dalam hal ini sebagai pembeli yang beritikad baik untuk membeli sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jl. Jenderal S. Parman IV A No. 58, RT.001, RW. 001, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana sertifikat hak milik No. 408 Desa Waru, sesuai surat ukur tanggal 24-02-2000 No.03/02/2020, seluas 135 m² NIB:12.10.18.02.00256, atas nama pemegang hak : Sanky Said (Tergugat I), dengan harga RP 350.000.000,-; telah di rugikan.

Karena dipersulit untuk merlakukan balik nama sertifikat objek aquo. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dari penjual yang telah melakukan wanprestasi, maka dari itu segala bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki penjual tanah wajib diberikan kepada pembeli guna memenuhi prestasinya. Serta tidak menghalangi segala proses dalam pelaksanaan balik nama kepemilikan dan sertifikat tanah. Apabila penjual telah ingkar terhadap apa yang dijanjikan maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri melalui gugatan untuk mempermudah proses balik nama tersebut.

D. Biodata Penulis

Nama : syarifah desi putriani ramadhanty Ttl : jakarta, 03 desember 1999 Alamat : delatinos cluster la vintage p2 no 3, BSD, tangerang selatan Pekerjaan : - Pendidikan terakhir : sarjana hukum universitas diponegoro No tlpn : 081374137154.

F. Ucapan terimakasih

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada dosen pembimbing jurnal bapak Mohamad Fajri Mekka Putra, S.H., M.Kn. Yang telah membimbing penulis dalam penulisan jurnal ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepda pihak-pihak yang turut membantu dalam pembuatan jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*
Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II. Bandung: Alumni, 1986.
Patrik, Purwahid. *Asas-Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986
Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu., 1987
Podjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1991.
Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, 1996.
Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
Rubaie, Achmad . *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia, 2007.
<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> , diakses pada tanggal 13 Juli 2022