

# **AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI KABUPATEN BADUNG**

Oleh :  
Gde Yogi Yustyawan  
Marwanto

Program Kekhususan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Wanprestasi atau cidera janji itu merupakan suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, Pembeli tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Permasalahan yang diangkat yakni tentang akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang belum lunas. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis empiris. Kesimpulan hasil penelitian dari tulisan ini, bahwa akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang belum lunas Menurut I Gede Raka Sukarta Notaris/ PPAT Kabupaten Badung adalah sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Akibat Hukum, Jual Beli**

## **ABSTRACT**

*Default or breach of contract it is a condition that is due to negligence or mistake, Buyer can not meet achievement as defined in the agreement and not in a state of force. Issues raised about the legal consequences of default in the purchase agreement of land that has not been paid. The method used in this paper is empirical juridical. Conclusion of the study of this paper, that the legal consequences of default in the purchase agreement of land that has not been paid off, I Gede Raka Sukarta Notary/ PPAT Badung is in accordance with the binding sale and purchase agreement made by the parties.*

**Key Word : Default , Legal Consequences , Sale and Purchase**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu ( pasir, cadas, napal ).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, DJambatan, Jakarta, hal. 19.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karna tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan.<sup>2</sup>

Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya masalah – masalah dibidang hukum khususnya di wilayah Kabupaten Badung, dimana suatu perjanjian antara penjual dan pembeli agar memiliki suatu kekuatan hukum mereka menuangkannya ke dalam suatu perjanjian jual beli yang harus dibuat dan disahkan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Kewenangan Notaris dalam perjanjian jual beli tanah menurut pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang – Undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang – Undang. Selain itu Notaris juga berwenang melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya, membuat akta risalah lelang.

Menurut pasal 1313 buku III KUHPerdara tetang perikatan – perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian menyatakan : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1457 Bab V bagian kesatu tentang jual beli buku III KUHPerdara menyatakan : “Jual – beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

---

<sup>2</sup> Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, hal. 11.

## **1.2. TUJUAN**

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh Pembeli dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas di Kabupaten Badung.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut melakukan cara dengan meneliti peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan data sekunder yang kemudian dikaitkan dengan kenyataan di lapangan. Sedangkan data primernya, yakni data langsung yang diperoleh dari informan. (Notaris)

### **2.2. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **2.2.1. Pengertian Wanprestasi**

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagai mana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Penjual dan Pembeli.

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

#### **2.2.2 Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas**

Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

- a) Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- c) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>3</sup>

Menurut I Gede Raka Sukarta Notaris/ PPAT Kabupaten Badung mengatakan akibat hukum Wanprestasi dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas yaitu :

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para Pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Jual Beli tersebut, ada kalanya pula 50 % menjadi milik penjual dan 50 % lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.
- b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ini adalah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (Wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya.
- c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban

---

<sup>3</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian Cetakan ke-10*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 47.

pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak.

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, DJambatan, Jakarta.

Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang.

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian Cetakan ke-10*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.