

WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH SECARA LISAN

Anastasya Triastutie P.S., Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: anastasyanya98@gmail.com

I Made Pria Dharsana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: dharsanaimade@yahoo.co.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i05.p07>

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah secara lisan dan akibat hukum apabila jual beli dilakukan secara lisan. Penelitian ini menggunakan penelitian Doktrinal yang bersumber pada undang-undang atau peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam Jual Beli secara lisan tidak perlu memerlukan pernyataan lalai, cukup hanya dengan tidak memenuhi prestasi. Berdasarkan kasus perkara Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. Penggugat sudah berulang kali menanyakan dan mengingatkan kepada Tergugat untuk memenuhi prestasinya dengan melunasi pembayaran namun Tergugat tidak kunjung melaksanakan prestasinya dan Akibat Hukum dilakukannya jual beli secara lisan pada pokoknya pembeli akan sulit untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang dibelinya serta tidak adanya bukti tertulis untuk memperkuat perbuatan hukum jual beli.

Kata Kunci: *Jual Beli; Wanprestasi; Akibat Hukum.*

ABSTRACT

This study aims to analyze defaults that occur in the sale and purchase of land verbally and the legal consequences if the sale and purchase is carried out orally. This study uses doctrinal research that originates from applicable laws or legal regulations. Based on the results of the study it can be concluded that default in verbal buying and selling does not need to require a statement of negligence, it is enough just to not fulfill the achievement. Based on case number 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. The Plaintiff has repeatedly asked and reminded the Defendant to fulfill his achievements by paying off payments but the Defendant has not carried out his achievements and the Legal Consequences of buying and selling orally, in essence, the buyer will find it difficult to prove that the land rights he purchased and there is no written evidence to strengthen the action buying and selling law.

Keywords: *Sale and Purchase; Default; Legal Consequence.*

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri dan mempunyai hubungan dengan manusia lain atau hidup secara berkelompok. Dalam menjalani kehidupan ini manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri sehingga membutuhkan bantuan dari orang lain. Dengan berkembangnya bentuk hubungan antar manusia dalam pemenuhan kebutuhan hidup, hal yang paling sering dilakukan adalah jual beli tanah. Peristiwa jual beli tersebut merupakan contoh dari

salah satu perbuatan hukum antar manusia yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.¹

Sesuai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar dengan harga yang telah disepakati.² Bentuk perjanjian sendiri dibagi menjadi dua macam yaitu perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis atau kontrak dan perjanjian lisan yang dibuat oleh para dalam wujud lisan atau hanya cukup kesepakatan para pihak.³ Masing-masing bentuk perjanjian memiliki kelebihan dan kekurangan yang mana apabila para pihak memilih untuk membuat perjanjian secara tertulis maka akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna.⁴ Sedangkan bagi mereka yang hanya secara lisan lemah pada pembuktian.

Pada prinsipnya perjanjian yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat bagi pihak dalam perjanjian serta berlaku sebagai Undang-Undang, dengan catatan apa yang diperjanjikan telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain (1) Kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu pokok persoalan tertentu; dan (4) Suatu sebab yang tidak terlarang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁵

Melihat ketentuan pada peraturan perundang-undangan secara tegas menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁶, dengan dibuatnya Akta Jual Beli menjadi bukti bahwa benar telah terjadi suatu perbuatan hukum atas pemindahan hak atas suatu tanah yang diikuti dengan pembayaran.⁷ Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan perbuatan hukum jual beli secara lisan, hal ini berisiko lemah pada sisi pembuktian sehingga dikhawatirkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau disebut Wanprestasi.

Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya atau lalai, maka ia dapat dikatakan Wanprestasi. Wanprestasi sendiri memiliki arti yaitu keadaan dimana kelalaian atau kesalahan debitur secara sadar dan bukan dalam keadaan memaksa, sehingga debitur tidak dapat melaksanakan prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.⁸ Seperti kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor: 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. dimana antara

¹ Soeroso, R.. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 291

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Titjtrosudibio, Ps. 1457

³ AK, Syahmin. *Hukum Kontrak Internasional*, (Depok: Rajawali Press, 2017), 43

⁴ Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 33

⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 20

⁶ Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 77

⁷ Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Volume 5, Nomor 1, (2014), 91

⁸ Mahfuzh, Alyani dan Roisah, Kholis. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Kpg.)", *Notarius*, Volume 14, Nomor 2, (2021), 684

Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan secara lisan untuk melakukan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2667/Jatikerto, seluas 3.214 m² (Tiga Ribu Dua Ratus Empat Belas Meter Persegi).

Kasus tersebut bermula dari jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didasari rasa saling percaya. Sebagai bentuk kesepakatannya, Tergugat membayar uang panjar atau *Down Payment* sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dari total harga keseluruhan sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk melakukan pelunasan dalam waktu paling lama 6 (Enam) bulan sekaligus untuk membuat Akta Jual Beli dan penyerahan Sertipikat. Seiring berjalannya waktu, Tergugat tidak kunjung melakukan pelunasan dan melaksanakan kesepakatan, Sehingga akibat dari Wanprestasi tersebut, Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri.

Sehubungan dengan kasus yang terjadi, perbuatan hukum jual beli lazimnya menjadi dasar peralihan hak atas tanah bagi masyarakat dituangkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Namun pada praktiknya, sebagian masyarakat memilih untuk melakukannya secara lisan. Terhadap kekuatan hukum mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan tetap berlaku sah bagi para pihak, namun hal tersebut dapat dihindari dikarenakan terdapat beberapa risiko yang timbul bagi para pihak apabila salah satu pihak melakukan Wanprestasi. Dengan adanya penulisan ini diharapkan masyarakat mengetahui akibat yang timbul dari dilakukannya jual beli secara lisan dan kerugian apa yang dipikul terhadap calon pembeli apabila perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara lisan, sehingga dapat meminimalisir terhadap perkara yang sama terjadi di kemudian hari.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang mengenai wanprestasi dalam jual beli lisan serta penjelasan secara ringkas mengenai kasus dalam putusan, maka beberapa permasalahan dalam penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana perbuatan Tergugat kepada Penggugat dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dalam kasus pada Putusan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn.?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari dilaksanakannya jual beli secara lisan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. mengenai wanprestasi dalam jual beli secara lisan serta akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual beli yang dilakukan secara lisan.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dimana penelitian dilaksanakan dengan landasan bahan hukum dan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Peneliti meninjau hal yang bersifat teoritis mengenai jual beli

tanah secara lisan.⁹ Sesuai dengan jenis penelitian yang digunakan Peneliti, data penulisan diperoleh melalui data sekunder atau bahan kepustakaan.¹⁰ Penelitian menggunakan metode pendekatan secara kualitatif. Peneliti bermaksud memahami permasalahan dan dari data yang diperoleh dianalisis untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk kata atau bahasa atas suatu konteks khusus yang ilmiah.¹¹

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Secara Lisan

Pada dasarnya perjanjian antara kedua belah pihak dibuat secara tertulis dengan menguraikan hak dan kewajiban para pihak. Dikarenakan perjanjian tidak mempunyai ketentuan mengikat maka perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis. Kekurangan pada perjanjian yang dibuat secara lisan apabila ditinjau dari hukum pembuktian akan sulit dibuktikan antara para pihak apabila dalam hal terjadinya Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Adapun yang dimaksud Wanprestasi sendiri yaitu tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.¹²

Seseorang dapat dikatakan Wanprestasi apabila ia terlambat atau tidak memenuhi prestasi serta kewajibannya tergantung dengan apa yang telah diperjanjikan antara para pihak.¹³ Selain itu, terdapat unsur-unsur dalam Wanprestasi antara lainnya adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi yang dapat berupa ganti rugi dan pembatalan perjanjian.¹⁴ Sedangkan bentuk dari Wanprestasi dapat berupa kelalaian atau kealpaan dan perbuatan tersebut dapat berupa¹⁵ :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Dalam Kasus Wanprestasi pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. diketahui dari fakta hukum bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat. Hal ini bermula dari Penggugat menjual sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2667 seluas 3.214 m² (Tiga Ribu Dua Ratus Empat Belas Meter Persegi),

⁹ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya, 2004), 134

¹⁰ Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta, Rajawali Press, 2001), 14

¹¹ Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya. 2005), 56

¹² Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 204

¹³ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BV)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 180

¹⁴ Sinaga, Niru Anita dan Darwis, Nurlely. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen*, Voume. 7, Nomor 2, (2020), 44

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), 59

jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan secara lisan dan saling percaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Penggugat telah menerima uang muka atau *Down Payment* sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai wujud keseriusan Tergugat untuk membeli tanah. Pelunasan akan dilakukan dalam waktu paling lama 6 (Enam) bulan diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan penyerahan Sertipikat. Namun hingga sekarang Tergugat tidak kunjung membayar kekurangan dari pembayaran pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membayar kekurangan tetapi Tergugat tidak juga membayar. Dengan adanya kejadian ini kemudian mengajukan Gugatan atas dasar Wanprestasi dan untuk meminta haknya dari perjanjian lisan tersebut,

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. antara lain :

1. Antara Penggugat dan Tergugat telah ada sepakat dalam hal melakukan jual beli sebidang tanah milik Penggugat dengan harga sebesar Rp. 450.000.000 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagaimana bukti yang dilampirkan;
2. Penggugat dengan melampirkan buktinya, baru menerima sebagian dari total pembayaran yang disepakati, yaitu sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah);
3. Melalui Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan Somasi terkait dengan Kewajiban Tergugat untuk melaksanakan pelunasan sisa pembayaran pembelian tanah sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
4. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1238 KUHPer, adalah "keadaan dimana si berutang lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau lalai demi perikatannya sendiri dalam waktu yang telah ditentukan";
5. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, untuk melaksanakan kewajiban, namun Tergugat dianggap lalai karena lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Dengan memberikan peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa Tergugat wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu tersebut Tergugat tidak memenuhinya, maka Tergugat dinyatakan telah lalai atau Wanprestasi.
6. Bahwa perbuatan tergugat dengan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana perjanjian jual beli yang telah disepakati dengan Penggugat tersebut, maka dengan demikian Tergugat telah ingkar Janji atau Wanprestasi.

Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, kemudian Majelis Hakim memberikan Amar Putusan berkaitan dengan Wanprestasi sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar janji(wanprestasi);
2. Menghukum Tergugat membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah milik penggugat sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan ganti rugi sejumlah Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah);

Untuk membuktikan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat termasuk Wanprestasi tidak perlu memerlukan pernyataan lalai, cukup hanya dengan tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi. Hal ini melihat dari sebelum diajukannya gugatannya ke Pengadilan Kepanjen, Penggugat sudah berulang kali menanyakan dan mengingatkan kepada Tergugat untuk memenuhi prestasinya dengan melunasi pembayaran namun Tergugat tidak kunjung melaksanakan prestasinya. Sedangkan terkait pada perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan mengenai pembelian dan harga penjualan tanah tersebut, maka Perjanjian tersebut tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang telah melakukan Wanprestasi.

Pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dengan menjadikan dasar Pasal 1320 KUHPer untuk memutus perkara Wanprestasi dalam perjanjian jual beli secara lisan, juga didukung dengan Hal ini diperkuat dengan Hakim menimbang Pasal 1238 KUHPer, dimana Tergugat berulang kali diingatkan untuk melakukan kewajibannya atas pelunasan pembayaran pembelian tanah. Menurut peneliti kejadian juga ini dapat dikaitkan dengan melihat unsur-unsur dalam Wanprestasi, antara lain:

1. Perjanjian yang sah,

Tergugat telah sepakat secara lisan dan saling percaya untuk melakukan jual beli dengan Penggugat. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, perjanjian sah dan mempunyai akibat hukum sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Apabila dikaitkan dengan salah satu asas perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, artinya para pihak dapat bebas untuk membuat kontrak mengenai apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas bentuknya dapat secara tertulis maupun lisan. Namun dengan pembatasan perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan;¹⁶

2. Kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan,

Dalam kesepakatan perjanjian para pihak yang mengikatkan diri, kata sepakat dikecualikan dalam keadaan tertentu yang diatur dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPer yang berbunyi :

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Sedangkan pada prinsipnya yang dijelaskan dalam Pasal 1322 KUHPer mengenai kekhilafan bahwa kekhilafan bukan merupakan alasan untuk dapat membatalkan suatu perjanjian dan terdapat pengecualian atas perjanjian tersebut, yaitu kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan terjadi hanya mengenai diri orang dengan seseorang yang mempunyai maksud untuk mengadakan persetujuan. Berdasarkan perjanjian jual beli atas tanah yang dilakukan secara lisan ini bahwa kekhilafan terjadi mengenai pihak pembeli dengan melakukan Wanprestasi sehingga perjanjian tidak dapat mengakibatkan kebatalan.

Wanprestasi sendiri terjadi karena adanya suatu kelalaian, kesalahan maupun

¹⁶ Bintang, Sanusi dan Dahlan. *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 16

kesengajaan dari salah satu pihak sehingga tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam perjanjian tersebut.¹⁷ Atas perjanjian jual beli secara lisan tersebut telah ditetapkan harga pembelian tanah yang harus dibayarkan kepada Penggugat, dan jangka waktu pelunasan pembayaran. Namun berjalannya waktu pelunasan tersebut tidak juga dibayarkan oleh Tergugat. Melalui Kuasa Hukum Penggugat telah memberikan somasi kepada Tergugat untuk segera melakukan kewajibannya tersebut tetapi Tergugat tidak melaksanakannya. Sehingga, Tergugat telah melakukan kelalaian karena tidak melaksanakan prestasinya untuk membayar pelunasan pembelian tanah;

3. Sanksi berupa ganti rugi,

Bahwa oleh karena adanya kerugian yang diderita Penggugat berupa tidak diterimanya uang pelunasan pembelian tanah serta tidak dapat memperoleh hasil dari tanah tersebut. Maka Penggugat menuntut ganti rugi. Majelis Hakim melalui Amar Putusannya memutuskan untuk menghukum tergugat membayar sisa pembayaran kepada Penggugat.

Dengan pertimbangan hakim melalui proses persidangan berdasarkan bukti-bukti yang dilampirkan oleh Penggugat serta dipenuhinya unsur-unsur Wanprestasi yang telah diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa telah terbukti bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi.

Perjanjian jual beli tanah berdasarkan ketentuan seharusnya dilakukan secara tertulis yang pada umumnya bersisi antara lain mengenai letak tanah, luas tanah, harga yang telah disepakati, maupun jangka waktu pembayaran pembelian tanah tersebut jika dilakukan secara angsuran, dan untuk menghindari kelalaian dapat diatur mengenai ketentuan biaya ganti rugi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Selain itu pada saat transaksi pembayaran pembelian tanah juga disarankan agar para pihak menghadirkan saksi-saksi.

3.2 Akibat Hukum Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Secara Lisan

Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian, yaitu pada prinsipnya jual beli merupakan suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, dimana adanya kesepakatan terjadi antara kedua belah pihak, dan harus memenuhi unsur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHP.¹⁸ Melihat pada ketentuan hukum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA") yang menyatakan bahwa:

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."¹⁹

¹⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 83.

¹⁸ Hutagalung Arie S. dan Sujadi, Suparjo. *"Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia"*, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. XXXV, No. 1, 2005, hlm. 37

¹⁹ Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960*, Ps. 5

Maka dapat diketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam ketentuan UUPA adalah berlandaskan pada hukum adat.²⁰ Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Keduanya mempunyai arti bahwa sifat terang dalam penyerahan hak atas tanahnya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta sifat tunai yang artinya pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Akibat dari adanya jual beli tersebut adalah pemindahan atau peralihan hak atas tanah secara yuridis yang mana hal ini harus di buktikan dengan akta otentik,²¹ yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu di tempat dimana akta dibuat.²²

Dalam proses jual beli, peran PPAT sangat penting hal ini dapat dilihat dari ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur mengenai tugas dan kewenangan PPAT, antara lain :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.²³
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar-menukar; c. hibah; d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian harta bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.²⁴

Berdasarkan uraian Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas jabatannya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum khususnya mengenai hak atas suatu tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2). Hal lain yang menyangkut prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Pasal 19 UUPA *jo.* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT"). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut bermaksud untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli.

Dengan adanya ketentuan tersebut, suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan

²⁰ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), 163

²¹ SP, Florianus. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), 22

²² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1868

²³ Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Nomor 37 Tahun 1998, Ps. 2

²⁴ *Ibid.*

selanjutnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.²⁵ Tujuan lain dari dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT adalah agar tercapainya tertib hukum dalam administrasi pertanahan serta kepastian hukum kepada pemilik tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa negara menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah, pasal tersebut menyatakan:

“Pendaftaran Tanah tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Perlindungan hukum akan diperoleh pemilik tanah apabila ia dapat membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan miliknya dengan menunjukkan sertipikat yang didapat atas pendaftaran peralihannya di Kantor Pertanahan oleh PPAT.²⁶ Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan hal yang harus dilakukan sebelum atau menjadi jembatan dari proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dalam kegiatan peralihan secara yuridis atau lebih dikenal dengan balik nama pada pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menetapkan hak bagi pembeli sebagai pemilik yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum.

Dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli di hadapan PPAT, maka akan terpenuhinya sifat terang berdasarkan pengertian jual beli menurut hukum adat. Akta Jual Beli ditandatangani oleh para pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya disertai harga yang telah disepakati, hal ini juga bersamaan dengan pembayaran sebagaimana pemenuhan syarat tunai dan menunjukkan secara nyata perbuatan jual beli antara para pihak telah dilaksanakan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya. Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan merupakan pemindahan hak, maka akta tersebut sebagai dasar yang menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.²⁷

Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan Akta Jual Beli tersebut serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan dimana letak tanah berada, maka akan diterbitkan Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat atas nama penerima hak (pemilik tanah yang baru). Sertipikat berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.²⁸ Sertifikat tanah menjadi bukti

²⁵ Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, dan Wirasila, A.A. Ngurah. *“Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”*, Jurnal Kertha Semaya, Volume 7, Nomor 6, (2019), 3

²⁶ Silviana, Ana, Anami, Khairul, Handojo dan Waloejo, Djoko. *“Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah”*, Law, Development & Justice Review, Volume 3, Nomor 2, (2020), 194

²⁷ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djembatan, 2003), 296

²⁸ Munfarid, Husnul, Kuswahyono, Imam, dan Suhariningsih. *“Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Ppat Terhadap Proses Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*

penting apabila telah terjadinya perubahan mengenai hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁹

Namun dalam praktiknya, tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli atas tanah secara lisan tanpa adanya bukti otentik yang tertulis atau tanpa adanya campur tangan dari PPAT. Seperti dalam kasus pada Putusan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn. dimana antara para pihak melakukan jual beli secara lisan dan atas dasar saling percaya. Melihat dari ketentuan syarat sah perjanjian, jual beli tetaplah sah menurut Pasal 1320 KUHPerduta. Namun terdapat beberapa resiko akibat dari jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, dan dengan tidak dibuktikan perbuatan hukum jual beli tersebut, antara lain³⁰:

1. Pada dasarnya Pembeli akan sulit untuk membuktikan hak atas tanah yang dibelinya sehingga tetap perlu dibuatkan sebuah Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai peralihan yuridisnya;
2. Tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka Pembeli tidak secara serta merta mendapatkan perolehan izin pemindahan hak atas tanah yang dimilikinya dari Kantor Pertanahan di wilayah yang berwenang;
3. Kepala Kantor Pertanahan di wilayah yang berwenang akan menolak untuk melakukan peralihan ataupun pencatatan terhadap hak atas tanah milik Pembeli;
4. Apabila timbul sengketa antara para pihak atau terjadinya Wanprestasi, hal ini sering terjadi mengingat bahwa tidak adanya bukti tertulis untuk memperkuat perjanjian sehingga salah satu pihak dapat melakukan Wanprestasi. Maka dalam hukum pembuktian, kekuatan hukumnya akan lemah dan masih dapat disangkal oleh pihak yang melakukan Wanprestasi. Hal ini memerlukan alat bukti lain untuk memperkuat bahwa memang telah terjadinya jual beli antara para pihak. Untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan paling tidak Penggugat atau pihak yang merasa dirugikan memiliki bukti paling tidak dua alat bukti untuk membuktikan bahwa Tergugat benar-benar melakukan pelanggaran.³¹
5. Tidak bisa memproses balik nama atas tanah yang sudah dibeli, dikarenakan Pembeli hanya memiliki bukti pembayaran atau kwitansi. Sehingga hal tersebut perlu pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Untuk peralihan yuridis, kantor pertanahan memerlukan Akta Otentik yang pembuatannya dilakukan oleh PPAT.

4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dengan meninjau pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn, sudah tepat dengan mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPer dan Pasal 1238 KUHPer dimana dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian jual beli secara lisan, tidak memerlukan pernyataan lalai, cukup

(Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/Pn.Lmg)", Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, (2014), hlm. 8

²⁹ Ekawati, Dian, Wardhani, Dwi Kusumo, dkk. "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang Volume 2, Nomor 1, (2021), 91

³⁰ Parangin, Efendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis*, (Jakarta: Rajawali, 1989), 29

³¹ Wauran, Regina Veronika, Aneke. R, Said dan Tampi, Butje. "Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPerduta Pasal 1338", *Lex Privatum*, Volume VIII, Nomor 4, (2020), 90

dengan tidak memenuhi prestasi. Apabila telah berulang kali melakukan peringatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi prestasinya namun tidak juga melaksanakan prestasinya. Maka pihak tersebut dinilai telah melakukan wanprestasi, sedangkan beberapa unsur yang dapat terpenuhi dalam wanprestasi apabila adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan baik kelalaian maupun kesengajaan, adanya sanksi yang berupa ganti rugi. Adapun akibat dari dilakukannya jual beli secara lisan adalah Pembeli akan sulit untuk membuktikan hak atas tanah yang dibelinya dan tidak adanya bukti tertulis dalam hal untuk memperkuat jual beli yang telah dilaksanakan, sehingga dapat beresiko untuk salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Daftar Pustaka

Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003
- SP, Florianus. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya. 2005
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Soeroso, R.. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- AK, Syahmin. *Hukum Kontrak Internasional*, Depok: Rajawali Press, 2017
- Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya, 2004
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta, Rajawali Press, 2001
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1970
- Bintang, Sanusi dan Dahlan. *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016

Jurnal

- Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014).
- Ekawati, Dian, Dwi Kusumo Wardhani, and Dian Eka. "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Community Service Journal* 2 (2021): 90-101.
- Hutagalung Arie S. dan Sujadi, Suparjo. "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan* XXXV, no. 1 (2005).
- Mahfuzh, Alyani, Kholis Roisah, and Adya Paramita Paramita Prabandari. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan

- Negeri Kupang Nomor 18/PDT. G/2016/PN. KPG)." *Notarius* 14, no. 2: 681-693.
- Munfarid, Husnul, Kuswahyono, Imam, dan Suhariningsih. "Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Ppat Terhadap Proses Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/Pn.Lmg)", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, (2014).
- Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, and AA Ngurah Wirasila. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 6 (2019).
- Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handoyo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3, no. 2 (2020): 191-195.
- Sinaga, Niru Anita, and Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020).

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Titjtrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006)

Putusan

- Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 228/Pdt.G/2019/PN.Kpn.