

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI
PENGADILAN NEGERI PADANG
(Studi Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg)**

Dwikornida dan Hakimu Avied, Fakultas Hukum Universitas Tamansiswa Padang
dwikornida@gmail.com

Abstrak

Default can arise due to intentional or negligent commitment to being bound by an agreement and the presence of compelling circumstances. The default between the Plaintiff and Defendant I and Defendant II was a land sale and purchase case where Defendant I and Defendant II did not have the good faith to assist in the process of changing the name of the certificate because they had left their residence so that the Plaintiff could not change the name to the Plaintiff's name. Article 1365 of the Civil Code explains that every act that violates the law and causes loss to another person requires the person who caused the loss through his fault to compensate for the loss. The formulation of the problem is 1) What is the judge's consideration in resolving the default in the land sale and purchase case at the Padang District Court in Case Decision Number. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg. 2) To find out the judge's decision in resolving defaults on land sales and purchases at the Padang District Court in Case Decision Number. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg. The objectives of the research are 1) To find out the judge's considerations in resolving defaults in land sale and purchase cases at the Padang District Court in Case Decision Number. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg. 2) To find out the judge's decision in resolving defaults on land sales and purchases at the Padang District Court in Case Decision Number. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg. The benefits of research are theoretical and practical benefits. The research method is normative law and the data source is secondary data. Document study and literature study data collection techniques. Data processing is editing and coding. The analysis technique is qualitative. The results of the research, first: The judge's considerations in resolving default on land sale and purchase cases at the Padang District Court were carried out by accepting, examining and adjudicating the case and the judge decided that the Plaintiff was on the winning side and could change the name of the Ownership Certificate from the name of Defendant I to the name The plaintiff punished Co-Defendant II (BPN) for assisting in the process of changing the name of the certificate. Second: The judge's decision in resolving the default on the sale and purchase of land at the Padang District Court was carried out with a *uit voorbaar bij vooraat* and a *verstek* decision so that the Plaintiff was on the winning side and was entitled to a transfer of name certificate and Defendant I and Defendant II were punished jointly to pay costs case amounting to Rp. 2,980,000 (two million nine hundred and eighty thousand rupiah).

Keywords: Default, Agreement, Land Sale And Purchase

A. PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli, tukar penukar, sewa-menyewa, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap atau abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian merupakan perjanjian yang bersifat khusus, yang disebut perjanjian nominaat. Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang dikenal di dalam KUH

Perdata.¹ Pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Perkara jual beli tanah yang dibahas pada penelitian ini merupakan suatu perjanjian yang mengalami cacat dalam perjanjian (wanprestasi) sehingga dapat merugikan orang yang membeli tanah. Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian dari terikat dalam suatu perjanjian dan adanya keadaan memaksa.² Wanprestasi yang dibahas pada penelitian ini adalah perkara jual beli tanah terjadi pada Pengadilan Negeri Padang dimana yang menjadi sebagai Penggugat adalah Syamsurizal, yang beralamat di Jl. Hidayah RT.002/RW.006 Kelurahan Dadok Tunggul Hitam, Kec. Kota Tengah, Kota Padang. Sedangkan menjadi Tergugat 1 (Erna Nasrul dan Noviar Abdul Kadir Firmansah (Notaris/PPAT), Tergugat 2 (Nasrul Wiradinata dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang).³

Penggugat dalam surat gugatannya yang tertanggal 07 Maret 2022 diterima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2022/PN.Pdg. Objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor :807, Kel. Dadok Tunggul Hitam, Kec. Koto Tengah, Kota Padang. Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB) 03.01.05.01.00191, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 167/DTH/1998, tanggal 14 September 1990, seluas 377M² yang tercatat atas nama Tergugat I (Erna Nasrul). Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat 1 pada Rabu tanggal 15 November 2006, sebagaimana yang termuat dalam Akta Tanda Penerimaan Pelunasan Jual Beli Nomor; 8. Akta Tanda Penerimaan Pelunasan Harga Jual Beli Nomor: 8 tersebut, telah di pegang oleh Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 807 atas nama Tergugat 1.⁴

Kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam jual beli tidak mengandung adanya paksaan, kekhilafan maupun penipuan dengan disetujui oleh para pihak dalam kesepakatan itu hingga terjadi hubungan jual beli maka kesepakatan yang terjadi adalah sah sesuai ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata.⁵ Tujuan gugatan yang Penggugat lakukan pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual atas adanya

¹ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm 155.

² Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2016, hlm 292.

³ Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, hlm 1.

⁴ Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, hlm 2.

⁵ Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, hlm 11.

hubungan jual beli yang terjadi dengan Penggugat selaku pembeli terhadap sebidang tanah. Namun, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada itikad baiknya untuk membantu dalam proses balik nama sertifikat tersebut. Padahal dalam proses pengurusan perubahan atau balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat 1 untuk pemenuhan administrasi yang diberlakukan oleh Turut Tergugat 2 (BPN), akibatnya penggugat tidak dapat menikmati Hak atas Tanah secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak balik nama sertifikat tersebut.⁶

Wanprestasi yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II disebabkan karena Tergugat I dan Tergugat II telah pergi meninggalkan kediamannya, sehingga Penggugat secara langsung mengunjungi Turut Tergugat II (BPN) untuk proses balik nama tetapi permintaannya tidak dikabulkan karena tidaknya adanya Tergugat I sebagai nama yang tertera di Sertifikat Hak Milik. Selanjutnya Penggugat meminta bantu kepada Turut Tergugat I yang telah mengeluarkan surat jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun permintaannya juga tidak memenuhi hasil. Selain itu saksi-saksi tidak tahu maupun melihat pelaksanaan jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, demikian pula tidak ada saksi-saksi Penggugat yang mengetahui Tergugat I masih hidup, sehingga keberadaan Tergugat I tidak ketahui keberadaannya.⁷

Berdasarkan uraian hal tersebut di atas mendorong dan melatar belakangi penulisan untuk membuat proposal penelitian ini dengan judul **“Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Padang (Studi Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg)”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian ini, adalah:

1. Apakah pertimbangan hakim dalam menyelesaikan wanprestasi atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg?
2. Bagaimanakah putusan hakim dalam penyelesaian wanprestasi pada jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang Pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg?

C. PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Atas Perkara Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Padang pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg.

Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan wanprestasi atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, dilakukan

⁶ Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, hlm 8.

⁷ Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Pdg, hlm 9.

dengan menerima, memeriksa dan mengadili perkara. Perkara yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 07 Maret 2022 dan telah diperiksa oleh hakim akta otentik berupa surat-surat bukti dan keterangan dari saksi dan telah sah menurut hukum. Surat-surat bukti yang diajukan Penggugat berupa P1-P3 merupakan serangkaian perbuatan yang membuktikan adanya hubungan jual beli. Selanjutnya P4-P7 merupakan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga syarat pelengkap yang membuktikan telah terjadinya jual beli dari rangkaian peralihan hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Sedangkan surat bukti P8 merupakan Surat Pemberitahuan balik nama yang tertuju kepada Penggugat atas surat Permohonan Penggugat yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang membuktikan **tidak dipenuhinya syarat sah** peralihan hak atas tanah dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yaitu dilakukannya peralihan hak atas tanah bersertifikat dihadapan PPAT dalam bentuk akta jual beli. Saksi-saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dan telah membelinya dari. Tergugat I. Namun, saksi-saksi **tidak mengetahui maupun melihat** pelaksanaan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan juga saksi-saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I masih hidup.

Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan suatu perjanjian, yang mana Pasal 1313 KHUPerdata menjelaskan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan sehingga dalam peraturan perundang-undangan tidak ditemukan ketentuan yang menegaskan suatu perjanjian harus berbentuk tertulis (otentik) namun beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu dan apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah seperti perjanjian pengibahan atau perjanjian perkawinan sebagai alat bukti pelengkap yang menyebabkan tidak terpenuhi dalam bentuk tertulis menjadi perjanjian itu tidak sah.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka Penggugat berada pada pihak yang menang sehingga Penggugat bisa melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat dengan menghukum Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) untuk membantu dalam proses balik nama sertifikat tersebut. Perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan kehendak, adanya wewenang atau percakapan berbuat menurut hukum, adanya objek yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut halal atau diperbolehkan. Sebagaimana kesepakatan itu terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam jual beli sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 807 tahun

1998 di Kelurahan Dadok Tunggul Hitam **tidak mengandung adanya paksaan**, kekhilafan maupun penipuan dengan disetujuinya oleh para pihak dana kesepakatan itu sehingga telah terjadi jual beli maka kesepakatan yang terjadi adalah sah.

B. Putusan Hakim dalam Penyelesaian Wanprestasi pada Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Padang Pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg.

Putusan hakim dalam penyelesaian wanprestasi pada jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang Pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg adalah dilakukan dengan *uit voorbaar bij vooraat* karena Penggugat mengajukan alat-alat bukti yang kuat, otentik dan sah menurut hukum, oleh karena itu hakim dapat memberikan dalam perkara ini yang Amarnya dapat dijalankan terlebih dahulu.

Selanjutnya hakim juga menerapkan putusan verstek (*verstek vonis*) yaitu putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut untuk datang menghadap. Berdasarkan putusan verstek yang diterapkan oleh hakim tersebut membuat penggugat berada pada pihak yang menang dan berhak untuk peralihan nama sertifikat, karena perjanjian yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sah menurut hukum yang berlaku.

D. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat ditarik pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan wanprestasi atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg dilakukan dengan menerima, memeriksa dan mengadili perkara. Perkara yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 07 Maret 2022 dan telah diperiksa oleh hakim akta otentik berupa surat-surat bukti serta keterangan dari saksi dan telah sah menurut hukum, sehingga Penggugat berada pada pihak yang menang dan Penggugat bisa melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat dengan menghukum Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) untuk membantu dalam proses balik nama sertifikat tersebut.
2. Putusan hakim dalam penyelesaian wanprestasi pada jual beli tanah di Pengadilan Negeri Padang Pada Putusan Perkara Nomor. 46/Pdt.G/2022/PN Pdg dilakukan dengan *uit voorbaar bij vooraat* karena Penggugat mengajukan alat-alat bukti yang kuat, otentik dan sah menurut hukum, oleh karena itu hakim dapat memberikan dalam perkara ini yang Amarnya dapat dijalankan terlebih dahulu. Selain itu hakim juga menerapkan putusan verstek (*verstek vonis*) yaitu putusan yang dijatuhkan hakim karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut untuk

datang menghadap. Berdasarkan putusan verstek yang diterapkan hakim membuat penggugat berada pada pihak yang menang dan berhak untuk peralihan nama sertifikat, karena perjanjian yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sah menurut hukum yang berlaku sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.980.000 (dua juta Sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).

E. DAFTAR PUSTAKA

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Gatot Supramono, *Perjajian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.

Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotaritan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Jimmy Joses Sembiring, *Cara Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Transmeda Pustaka, Jakarta, 2011.

Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, 2021.

Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, 2017.

Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligator)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.

Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2016.

Yadhil Yahid, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, 2020.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, 2015.