

# **Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Bekasi Jati Asih: Studi Kasus Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek.**

**Dwi Ratna Kartika, Mathew Halomoan\***

*Fakultas Hukum, Universitas Krisnadwipayana, Jakarta*  
Email: [mathewhalomoan@gmail.com](mailto:mathewhalomoan@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Penelitian ini menganalisa penyelesaian sengketa terhadap jual beli tanah adat. Dalam penelitian ini adapun rumusan masalah yang diteliti oleh penulis. Pertama, bagaimana proses penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah menurut ketentuan hukum dalam Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek. Kedua, Bagaimana tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli tanah untuk mencegah wanprestasi. Hasil dari penelitian penulis adalah pertama, ada beberapa proses dilakukan oleh penggugat yaitu (1) meminta upaya itikad baik dari Tergugat (2) melakukan mediasi (3) melalui pengadilan Kedua, dari pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek majelis hakim yang berperkara mempertimbangkan semua tuntutan dan jawaban dari penggugat dan tergugat berdasarkan hukum yang berlaku, dengan begitu majelis hakim bertindak adil dalam memutus perkara ini dengan tetap berpedoman pada aturan hukum yang berlaku, mempertimbangkan bukti yang diajukan, serta menyeimbangkan hak dan kewajiban kedua belah pihak secara proporsional.

**Kata Kunci:** Perjanjian; Jual Beli; Tanah.

## **ABSTRACT**

*This study analyzes the settlement of customary land sales and purchases. In this study, the author formulated the following research problems: First, how is the process of resolving disputes due to default in a land sale and purchase agreement according to the legal provisions in Decision Number 413/Pdt.G/2020/PN.Bek? Second, what are the responsibilities of each party in a land sale and purchase agreement to prevent default? The results of the author's research are: first, there are several processes undertaken by the plaintiff: (1) requesting good faith efforts from the defendant (2) mediation (3) through the courts. Second, based on the judge's considerations in Decision Number 413/Pdt.G/2020/PN.Bek, the panel of judges in the case considered all demands and responses from the plaintiff and defendant based on applicable law. Therefore, the panel of judges acted fairly in deciding this case while adhering to applicable legal regulations, considering the evidence presented, and balancing the rights and obligations of both parties proportionally.*

**Keywords:** Agreement; Sale and Purchase; Land.

## **A. PENDAHULUAN**

Setelah bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, sejak saat itu menjadi tumpuan awal pembangunan hukum dan politik bangsa Indonesia. Dengan dicanangkannya kemerdekaan bangsa Indonesia, pemerintah Indonesia merumuskan Undang-Undang Dasar Negara yang menjadi landasan konstitusional bagi penyelenggaraan pemerintahan dan penyelenggaraan

pembangunan bangsa di segala bidang kehidupan.<sup>1</sup>

Titik awal perkembangan hukum negara kita. Persoalan agraria merupakan persoalan di mana menyita perhatian pun aturan yang khusus, jelas serta cepat. Dan karenanya, pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terdandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pada saat membentuk berbagai peraturan, Pemerintah Indonesia membuat suatu aturan Perundang-undangan dalam bidang pertanahan/agraria. Ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 memiliki sifat imperatif, yang artinya perintah terhadap negara atau bangsa supaya bumi, air dan kekayaan beserta isi yang terkandung, di mana menempatkan pada penguasaan negara agar dipergunakan guna mencapai kesejahteraan untuk Warga Negara Indonesia.

Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar bisa diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum di mana terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pokok.<sup>2</sup> Perjanjian jual beli tanah adalah salah satu bentuk transaksi yang biasanya dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah untuk memindahkan peralihan kepemilikan tanah. Perjanjian jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan dalam masyarakat untuk mengalihkan tanah kepada pemilik yang baru. Mengingat tanah sebagai salah satu aset penting dalam kehidupan maka dalam prosesnya harus dibuat perjanjian yang mengikat.<sup>3</sup>

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>4</sup> Berlainan dengan Subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>5</sup>

Menurut Kitab Hukum Undang-Undang Perdata ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kata sepakat, cakap untuk melakukan suatu perikatan, suatu hal tertentu dan causa yang halal.<sup>6</sup> Suatu hal tertentu syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).

<sup>2</sup> Dwi Ratna Kartikawati, *Dasar-Dasar Hukum Agraria* (Farha Pustaka, 2020).

<sup>3</sup> Retno Kus Setyowati dan Asmaniar Asmaniar, "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas," *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2023): 57-66, <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.362>.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Intermasa, 2003).

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Liberty, 2008).

<sup>6</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* (Balai Pustaka, 2017) Pasal 1320.

KUH Perdata menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang minimal harus tentukan jenisnya.<sup>7</sup>

Dalam proses jual beli, kedua belah pihak penjual dan pembeli diharapkan dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Namun, dalam prakteknya tidak jarang terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban yang telah disetujui.

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>8</sup> Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal, kesalahan yang disengaja atau tidak disengaja dan keadaan memaksa.<sup>9</sup>

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu prestasinya sama sekali tidak dipenuhi, keliru dipenuhi, terlambat dipenuhi, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>10</sup>

Wanprestasi dapat menyebabkan kerugian bagi pihak yang dirugikan dan menimbulkan sengketa hukum yang panjang. Seperti contoh dalam Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek yang di mana perunggugat menjual tanah yang dimilikinya dengan bangunan di atasnya kepada Tergugat senilai Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) pada tanggal 13 Juni 2016 dengan membuat perjanjian bahwa ketika ada keterlambatan pembayaran maka akan dikenakan biaya keterlambatan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pembayaran jual beli sudah dilakukan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dikarenakan ada keterlambatan pembayaran maka Tergugat dikenakan biaya keterlambatan.

Dengan berangsurnya waktu Penggugat akhirnya membayar sisa pembayaran jual beli dan pembayaran keterlambatan sebesar Rp1.000.700.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan sisa pembayaran yang kurang adalah sebesar Rp49.300.000,00 (empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah). Setelah 2 tahun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayarkan sisa pembayaran jual beli tersebut maka Penggugat melayangkan gugatan perdata ke Pengadilan Bekasi kepada Tergugat atas tuduhan perbuatan melawan hukum pada bulan April 2018, akan tetapi Tergugat memohon kepada Penggugat untuk melepas gugatannya dan akan berjanji melunasi sisa

---

<sup>7</sup> Dwi Ratna Kartikawati, *Kapita Selektia Hukum Perdata* (Elvarettabuana, 2022).

<sup>8</sup> Subekti Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum* (Pradnya Paramita, 1996).

<sup>9</sup> Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW* (Nuansa Aulia, 2012).

<sup>10</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan Pasal 1243*.

pembayaran pembelian tanah dan bangunan di atasnya.

Setelah gugatannya dicabut Tergugat masih tidak melakukan pembayaran kewajibannya dan tidak adanya itikad baik dari Tergugat maka Penggugat melayangkan gugatan perdata kembali ke Pengadilan Bekasi dengan tuduhan wanprestasi/ingkar janji.

Dalam putusan tersebut, terungkap bahwa berbagai aspek hukum yang relevan terkait pelanggaran perjanjian, termasuk analisis tentang konsekuensi hukum dan upaya penyelesaian sengketa. Melalui penelitian ini penulis akan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi, serta dampaknya terhadap hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implikasi hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan menawarkan rekomendasi untuk mencegah terjadinya sengketa serupa di masa mendatang. Dengan menganalisis putusan tersebut, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan transaksi tanah di Indonesia.

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam penyusunan penelitian hukum ini, metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan sifat penelitian yang bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus, dengan objek kajian berupa tindak pidana pencemaran nama baik sebagaimana yang terdapat dalam Studi Kasus Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek.

Jenis dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan adalah Studi Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek yang menjadi dasar dalam menganalisis aspek hukum kasus tersebut. Sementara itu, bahan hukum sekunder mencakup berbagai literatur hukum, seperti buku yang ditulis oleh para ahli hukum, artikel, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan isu pencemaran nama baik dan kebebasan berekspresi dalam hukum Indonesia.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, dengan menelaah berbagai putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta analisis akademik terkait permasalahan hukum yang diangkat.

### **C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **Analisa Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Adat Jati Asih dalam Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek.**

Dalam Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN.Bks, sengketa antara Agus Haryanto selaku Penggugat dan Mustafa Qaswar selaku Tergugat bermula dari keterlambatan pembayaran dalam transaksi jual beli tanah. Beberapa cara telah di lakukan oleh Agus Haryanto sebagai Penggugat berikut adalah upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Agus Haryanto:

##### **1) Itikad Baik**

Dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini berarti bahwa para pihak dalam suatu perjanjian wajib menjalankan kewajibannya secara jujur, tidak merugikan pihak lain, serta sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Pada kasus Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN.Bks ada Upaya dari Penggugat meminta itikad baik pelunasan pembayaran atas jual beli tanah adat persil total seluas 1.820 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi). Perjanjian awal dibuat tanggal 13 Juni 2016 mereka sepakat untuk membuat Perjanjian jual beli tanah adat persil sebanyak 7 (tujuh) bidang seluas 1.820 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi). dengan harga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) setelah Perjanjian itu dibuat Tergugat membayar sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan sisa pembayaran tersebut adalah sebesar Rp850.000,000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Sesampainya jatuh tempo pembayaran Tergugat belum juga melunasi sisa pembayaran sebidang tanah seperti yang telah diperjanjikan, maka dari itu Penggugat mengingatkan Tergugat lewat lisan maupun tulisan bahwa Tergugat harus bayar sisa pembayaran sebidang tanah yang telah mereka sepakati akan tetapi, Tergugat tidak mengindahkan peringatan yang diberikan oleh Penggugat.

Oleh karena tidak adanya itikad baik yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat telah habis akal pikiran, terhadap perbuatan dari Tergugat, yang tidak mempunyai niatan baik untuk menjalankan kewajibannya walaupun sudah berbagai macam cara menurut hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat. Sehingga Penggugat menyerahkan penyelesaian permasalahan hukum tersebut kepada kuasa hukumnya.

##### **2) Upaya Mediasi**

Dalam duduk perkara Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN.Bks Agus Haryanto selaku Penggugat telah melakukan beberapa kali upaya mediasi.

Upaya mediasi dilakukan berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk Marper Pandiangan, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator dan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Upaya mediasi yang telah dijalani ternyata gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan.

Mediasi yang telah dilakukan mengungkap fakta bahwa kedua belah pihak telah mengakui membuat Perjanjian jual beli tanah adat persil dengan luas keseluruhan 1.820 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi) dan dengan harga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah).

### 3) Sidang Pengadilan

Sebelum mengambil langkah hukum, Penggugat telah melakukan berbagai upaya persuasif, termasuk mengundang Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan secara damai. Namun, seluruh upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang memadai dari pihak Tergugat.

Meskipun Penggugat telah berulang kali memberikan peringatan, baik secara lisan maupun tertulis, hingga tahun 2018 Tergugat tetap belum melunasi pembayaran sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Melihat bahwa Tergugat tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya akhirnya menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 April 2018.

Penggugat melalui kuasa hukumnya telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk segera melunasi kewajibannya, seluruh upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari pihak Tergugat. Karena Tergugat terus mengabaikan peringatan yang diberikan, akhirnya Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat peringatan resmi kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2019 dengan nomor referensi 101/JWSP-S/II/2019.

Gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya menuntut Tergugat dengan tuntutan provisional. Tuntutan provisional adalah menyangkut tindakan sementara dan yang secara eksepsional harus dilakukan, yaitu selain untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh Penggugat bilamana seandainya substansi gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dikabulkan, juga untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara *a quo* dikemudian hari.

Penggugat dalam tuntutan nya memerintahkan kepada Tergugat Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan beserta yang ada diatasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih,

Kota Bekasi Jawa Barat milik Penggugat. Menghukum Tergugat dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan beserta yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik Penggugat.

Menyatakan perbuatan tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan menghukum Tergugat dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan beserta yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik Penggugat.

### **Pertimbangan Hakim dalam Putusan Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PN.Bek.**

Dalam gugatan yang diajukan, Penggugat meminta agar Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat segera mengosongkan serta menyerahkan tanah seluas 1.820 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang berdiri di atasnya. Tanah tersebut berlokasi di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat. Objek ini merupakan hasil transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang menjadi pokok perkara dalam sengketa ini.

Namun, permintaan terkait pengosongan dan penyerahan tanah serta bangunan dalam tuntutan provisional tidak memiliki relevansi serta urgensi sebagai tindakan sementara. Jika dikaitkan dengan pokok gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka pengembalian objek sengketa kepada Penggugat hanya dapat dilakukan setelah adanya putusan berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu, dalam pertimbangannya majelis hakim menolak tuntutan provisional yang diajukan karena tidak memiliki relevansi dan urgensinya sebagai suatu tuntutan provisional beserta tidak beralasan menurut hukum.

Dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi dengan menyampaikan alasan terkait ketidakmampuannya dalam melunasi sisa harga jual beli tanah kepada Penggugat. Dalam gugatan yang diajukan, tindakan ini dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Dari jawaban yang diberikan oleh Tergugat tidak berkaitan dengan kewenangan absolut maupun relatif Pengadilan Negeri Bekasi dalam mengadili perkara ini. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 136 HIR yang berbunyi:

“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing.”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*.

Majelis hakim harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, jawaban tersebut harus diputus dalam putusan akhir. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap diatas bahwa Tergugat belum melunasi sisa kewajiban tersebut, yang dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi. Karena perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji atau wanprestasi dan tidak telah membayar Rp49.300.000,00 (empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas keseluruhan harga jual beli tanah yang dibelinya dari dan kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat selanjutnya telah menuntut agar tanah berikut bangunan di atasnya yang merupakan objek jual beli *a quo* dinyatakan sah sebagai milik dan agar dikembalikan ke dalam kekuasaan Pengugat, petitum gugatan mana menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan menurut hukum.

Pertimbangan di atas majelis hakim berpendapat bahwa sisa pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat tidak lebih dari 5% dari keseluruhan harga yang harus dibayar sehingga kenyataan tersebut adalah tidak adil apabila perjanjian jual beli tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah ada realitasnya serta Penggugat tidak dibebani kompensasi untuk itu. Karena realitas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat secara kausal adalah berdasarkan realitas perbuatan hukum jual beli tanah yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat.

Dalam pertimbangan selanjutnya majelis hakim berpendapat bahwa menurut hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1236 Kitab Hukum Undang-Undang Perdata yang berbunyi:

“Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaikbaiknya untuk menyelamatkannya.”<sup>12</sup>

Perbuatan Tergugat yang ingkar janji atau wanprestasi tersebut hanya dapat dituntut untuk membayar kerugian, biaya dan bunga. Berdasarkan praktik peradilan yang baik dan yang menjadi referensi Majelis Hakim, maka besarnya ganti kerugian, biaya dan bunga yang harus dibayar oleh dan karena perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Tergugat tersebut haruslah berdasarkan kepatutan yang dalam hal ini adalah berdasarkan bunga moratoir, yaitu sesuai dengan ukuran suku bunga perbankan sebesar 6% (enam perseratus) pertahun, sehingga besarnya ganti kerugian, biaya dan bunga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar 6% x Rp49.300.000,00 x 3 tahun terhitung sejak 2018 hingga sekarang tahun 2020 sama dengan Rp8.874.000,00 (delapan juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

---

<sup>12</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*.

#### **D. KESIMPULAN**

Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan luas total 1.820 m<sup>2</sup>. Tanah dan bangunan tersebut terdiri dari tujuh bidang, yang diperoleh melalui transaksi jual beli yang sah, tercatat dengan baik dalam Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Camat Jatiasih pada tahun 2015. Setiap transaksi dilakukan secara legal dan diatur dalam dokumen yang sah.

Pada tanggal 13 Juni 2016, Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dengan harga total Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Proses pengikatan jual beli dilakukan pada 13 Juli 2016 oleh Notaris Nyonya Rosita Siagian, S.H., yang menegaskan kesepakatan antara kedua pihak. Sesuai dengan perjanjian, pembayaran dilakukan secara bertahap, namun sampai dengan jatuh tempo, Tergugat belum menyelesaikan kewajiban pelunasannya. Setelah terjadinya transaksi, meskipun Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut, dia belum melunasi pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat, baik secara lisan maupun tertulis, namun tidak ada respons yang positif maupun itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya.

Penggugat telah berusaha secara maksimal untuk menyelesaikan masalah ini melalui komunikasi langsung dengan Tergugat. Namun, semua upaya tersebut tidak membuahkan hasil yang memadai. Penggugat merasa bahwa Tergugat tidak menunjukkan itikad baik dan tidak menghormati kesepakatan yang telah dibuat, sehingga hak-hak Penggugat sebagai penjual tanah dan bangunan terabaikan.

Karena upaya penyelesaian yang dilakukan secara damai tidak membuahkan hasil, Penggugat akhirnya memutuskan untuk menyerahkan permasalahan ini kepada kuasa hukumnya. Langkah hukum ini diambil untuk menuntut pelunasan pembayaran atau tindakan hukum lain yang diperlukan untuk melindungi hak-hak Penggugat. Hal ini juga bertujuan agar kewajiban Tergugat dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak jual beli.

Hingga tahun 2018, Tergugat masih belum melunasi kewajiban pembayaran meskipun telah lebih dari dua tahun sejak transaksi jual beli dilakukan. Keadaan ini menunjukkan kelalaian yang serius dari Tergugat dalam memenuhi kewajibannya, yang berdampak pada hak-hak Penggugat yang terabaikan. Penggugat berhak untuk menuntut pelunasan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, serta mempertimbangkan tindakan hukum yang lebih tegas, termasuk kemungkinan pembatalan transaksi jual beli jika

Tergugat tetap gagal memenuhi kewajibannya. Proses hukum yang jelas dan sistematis perlu dilakukan agar hak-hak Penggugat terlindungi dan tidak ada pihak yang dirugikan. Penyelesaian yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum akan memberikan kejelasan dan kepastian bagi kedua belah pihak.

Dengan demikian, untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum, penyelesaian atas permasalahan sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah harus dilakukan melalui langkah-langkah hukum yang tepat, dengan mengutamakan kepentingan hukum pihak Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Hal ini sangat penting, mengingat tanah dan bangunan tersebut tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga dapat mengandung nilai historis dan emosional bagi Penggugat sebagai pemilik sah yang memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Penyelesaian sengketa ini tidak hanya sekadar mencari solusi untuk memulihkan kerugian atau merampungkan kewajiban yang tidak dipenuhi oleh pihak Tergugat, tetapi juga untuk memastikan bahwa hak-hak Penggugat diakui dan dihormati oleh pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks ini, hukum tidak hanya bertujuan untuk memberikan ganti rugi atau menyelesaikan kewajiban yang belum terlaksana, tetapi juga untuk memberikan kepastian hukum yang dapat melindungi kepentingan Penggugat sebagai pihak yang sah dan sah dalam kepemilikan tanah dan bangunan tersebut.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Kartikawati, Dwi Ratna. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Farha Pustaka, 2020.
- Kartikawati, Dwi Ratna. *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Elvarettabuana, 2022.
- Meliala, Djaja S. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty, 2008.
- Setyowati, Retno Kus, dan Asmaniar Asmaniar. "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas." *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2023): 57–66. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.362>.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, 2003.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, ed. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Balai Pustaka, 2017.
- Tjitrosoedibio, Subekti. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita, 1996.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.