



Department of Digital Business

**Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)**

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 1 (2026) pp: 2453-2459

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

---

## Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan di Jakarta Timur (Putusan Nomor 108/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM)

Dhika Chandra Tulus Sakkap<sup>1</sup>, Riana Wulandari A<sup>2</sup>, Sri Menda Sinulingga<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Tama Jagakarsa

[dikasihaloho2@gmail.com](mailto:dikasihaloho2@gmail.com)

### Abstrak

Meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah dan bangunan, khususnya di wilayah perkotaan seperti Jakarta Timur, mendorong maraknya transaksi jual beli properti yang sering diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB), namun dalam praktiknya kerap menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan serta mengkaji bentuk wanprestasi dan pertimbangan hakim dalam penyelesaiannya berdasarkan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jakarta Timur. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, yang dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan tetap sah dan mengikat secara hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meskipun tidak dibuat dalam bentuk akta autentik. Dalam perkara *a quo*, tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan objek jual beli dan membantu proses peralihan hak atas tanah meskipun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh penggugat. Pertimbangan hakim menekankan pentingnya asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Putusan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang beritikad baik serta menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.

*Kata kunci:* Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Hukum Perdata, Tanah Dan Rumah.

### 1. Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang bersifat fundamental. Seiring perkembangan zaman, pola hidup manusia yang semula bersifat nomaden telah beralih menjadi menetap, sehingga kebutuhan akan tanah dan rumah semakin meningkat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang strategis. Di satu sisi, tanah harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, namun di sisi lain, tanah kerap menjadi objek spekulasi yang berpotensi menimbulkan ketimpangan sosial dan konflik hukum.

Selain faktor kebutuhan dasar, meningkatnya urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan seperti Jakarta turut mendorong tingginya permintaan terhadap tanah dan bangunan. Kondisi ini menyebabkan nilai tanah semakin meningkat dan menjadikan sektor properti sebagai salah satu bidang investasi yang menjanjikan. Namun, tingginya nilai ekonomi tanah dan bangunan juga berimplikasi pada meningkatnya potensi sengketa hukum, khususnya apabila transaksi jual beli tidak dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam praktik pemenuhan kebutuhan perumahan, masyarakat cenderung memilih membeli rumah melalui pengembang (developer) perumahan. Salah satu strategi yang umum digunakan pengembang adalah melakukan penjualan rumah yang masih dalam tahap perencanaan atau pembangunan dengan sistem pembayaran bertahap. Transaksi tersebut biasanya diawali dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mengatur hak dan

kewajiban antara pengembang dan pembeli sebelum dilakukannya akta jual beli secara resmi. Perjanjian ini menjadi dasar hukum bagi para pihak dalam melaksanakan kewajibannya masing-masing.

Dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah dan bangunan dilaksanakan melalui mekanisme yang ideal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi berdasarkan asas saling percaya, tanpa didukung akta otentik atau prosedur administrasi yang lengkap. Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum, terutama bagi pihak pembeli, apabila di kemudian hari terjadi pengingkaran atau kelalaian dari pihak penjual.

Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menandai lahirnya hukum agraria nasional dan menghapus dualisme hukum tanah peninggalan masa kolonial. UUPA menetapkan bahwa seluruh tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, UUPA menjadi landasan utama dalam menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya tunduk pada ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Asas ini menegaskan bahwa suatu perjanjian telah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan para pihak, tanpa memerlukan formalitas tertentu, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan PPJB sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait wanprestasi, baik yang dilakukan oleh pihak pengembang maupun oleh pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali digunakan sebagai solusi praktis dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang belum dapat dilaksanakan secara sempurna. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Meskipun PPJB memiliki kekuatan mengikat secara hukum, kedudukannya yang hanya bersifat perikatan sering kali menimbulkan kesalahpahaman di masyarakat, seolah-olah hak atas tanah telah berpindah secara penuh sejak perjanjian tersebut ditandatangani.

Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dapat berupa keterlambatan penyelesaian pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, tidak dilaksanakannya kewajiban administratif seperti peralihan hak atas tanah, maupun kelalaian pembeli dalam melakukan pembayaran sesuai jadwal yang disepakati. Kondisi tersebut kerap berujung pada sengketa hukum dan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Ketidaktahuan atau kurangnya pemahaman hukum para pihak terhadap konsekuensi yuridis dari PPJB menjadi salah satu faktor utama terjadinya wanprestasi. Pihak penjual maupun pembeli kerap mengabaikan kewajiban yang telah disepakati, baik secara sengaja maupun karena kelalaian, sehingga menimbulkan sengketa yang berujung pada proses litigasi di pengadilan. Sengketa tersebut tidak hanya memakan waktu dan biaya, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan.

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan tercermin dalam Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jakarta Timur, di mana tergugat dinyatakan lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan objek jual beli dan membantu proses peralihan hak atas tanah meskipun pembayaran telah dilakukan oleh penggugat. Putusan tersebut menunjukkan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

Oleh karena itu, diperlukan kajian yang komprehensif mengenai aspek hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, khususnya yang berkaitan dengan PPJB. Analisis terhadap putusan pengadilan menjadi penting untuk memahami bagaimana hakim menilai keabsahan perjanjian, menentukan adanya wanprestasi, serta memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji secara yuridis penerapan perjanjian jual beli tanah dan bangunan apabila terjadi wanprestasi, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum pertanahan.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan dukungan pendekatan empiris terbatas. Penelitian yuridis normatif dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah norma-norma hukum

yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan dengan perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta wanprestasi. Pendekatan empiris digunakan secara terbatas untuk memahami penerapan norma hukum dalam praktik, khususnya melalui analisis terhadap putusan pengadilan.

Objek penelitian difokuskan pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta penerapan sanksi hukum terhadap wanprestasi, dengan studi kasus Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jakarta Timur. Pendekatan perundang-undangan (statute approach) dilakukan dengan mengkaji Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum, serta bahan hukum tersier yang mendukung pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran dan kajian kepustakaan secara sistematis.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara rinci ketentuan hukum yang mengatur perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta bentuk wanprestasi yang terjadi, kemudian menganalisisnya berdasarkan teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk menarik kesimpulan yang bersifat yuridis normatif.

### 3. Hasil dan Diskusi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jakarta Timur, diperoleh fakta bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara tertulis di bawah tangan pada tanggal 23 November 2007. Objek perjanjian berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Gang H. Tabah RT 013/03, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02291 seluas 136 m<sup>2</sup>. Harga jual disepakati sebesar Rp250.000.000,00 yang dibayar secara tunai oleh Penggugat dan telah diterima sepenuhnya oleh Tergugat.

Dalam perjanjian tersebut, Tergugat berkewajiban menyerahkan sertifikat hak milik kepada Penggugat serta mengosongkan objek jual beli paling lambat 30 hari setelah pelunasan pembayaran. Selain itu, Tergugat juga berkewajiban membantu proses peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Penggugat. Namun, setelah pembayaran dilunasi dan sertifikat diserahkan, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan rumah dan tidak membantu proses balik nama, bahkan tidak diketahui keberadaannya.

Atas dasar kelalaian tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Dalam putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir di persidangan. Majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi serta tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Hakim juga menyatakan bahwa perjanjian jual beli tertanggal 23 November 2007 adalah sah dan mengikat secara hukum, serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara ini menunjukkan penerapan asas-asas fundamental dalam hukum perjanjian, khususnya asas konsensualisme dan asas *pacta sunt servanda*. Berdasarkan Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli telah dianggap terjadi sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga, meskipun penyerahan barang dan pembayaran belum sepenuhnya dilakukan. Dalam perkara ini, kesepakatan telah tercapai dan pembayaran bahkan telah dilunasi, sehingga perjanjian jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak.

Tindakan Tergugat yang tidak mengosongkan objek jual beli dan tidak membantu proses peralihan hak atas tanah merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu kelalaian debitur dalam memenuhi prestasinya setelah dinyatakan lalai. Kelalaian ini juga mencerminkan tidak adanya itikad baik sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Majelis hakim secara tepat menilai bahwa meskipun perjanjian jual beli dibuat di bawah tangan dan belum dituangkan dalam akta otentik, perjanjian tersebut tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi.

Putusan ini sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah beritikad baik dan melaksanakan kewajibannya secara penuh. Penegasan hakim bahwa perjanjian tersebut sah dan berlaku

menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat secara sah, meskipun tidak dibuat dalam bentuk akta notaris. Namun demikian, perkara ini juga mengungkap kelemahan praktik jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta otentik, karena berpotensi menimbulkan sengketa dan menyulitkan pembeli dalam memperoleh haknya secara penuh.

Dengan demikian, hasil dan pembahasan dalam penelitian ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian serta perlunya itikad baik dari para pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Selain itu, diperlukan kesadaran hukum untuk menggunakan akta otentik sebagai instrumen perlindungan hukum guna meminimalisir terjadinya wanprestasi dan sengketa di kemudian hari.

## **A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

### **1. Landasan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan di Indonesia merupakan perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi keperdataan yang signifikan, sehingga pengaturannya dilakukan secara komprehensif melalui berbagai peraturan perundang-undangan. Dalam praktik, transaksi jual beli tanah dan bangunan tidak hanya berdimensi ekonomi, tetapi juga berdimensi hukum karena berkaitan dengan pengalihan hak kebendaan yang harus memenuhi prinsip kepastian hukum, keterbukaan, dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Prinsip kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan menjadi sangat penting mengingat objek perjanjian berupa tanah memiliki nilai strategis dan keterkaitan langsung dengan hak kebendaan. Tanpa kepastian hukum, para pihak, khususnya pembeli, berpotensi kehilangan perlindungan terhadap haknya apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, hukum berperan sebagai instrumen pengendali untuk menjamin keseimbangan kepentingan antara penjual dan pembeli.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi dasar utama dalam mengatur perjanjian jual beli, khususnya Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata yang mengatur hak dan kewajiban penjual serta pembeli. Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan syarat sah perjanjian yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian berpotensi batal atau dapat dibatalkan.

Ketentuan mengenai syarat sah perjanjian tersebut mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam hukum perjanjian. Kesepakatan para pihak harus lahir dari kehendak bebas, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian jual beli tanah dan bangunan memperoleh kekuatan mengikat yang menimbulkan hak dan kewajiban hukum bagi para pihak.

Selain KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan pengaturan khusus mengenai hak atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah, serta tata cara pengalihan hak. UUPA menegaskan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk perlindungan hukum dan jaminan kepastian hak.

Ketentuan mengenai keharusan dilakukannya pengalihan hak di hadapan PPAT bertujuan untuk mencegah terjadinya peralihan hak secara tidak sah serta memberikan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar yuridis dalam proses pendaftaran tanah dan menjadi alat bukti utama apabila timbul sengketa di kemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 3 Tahun 1997 selanjutnya mengatur prosedur administratif pendaftaran tanah dan peralihan hak, termasuk kewajiban balik nama sertifikat sebagai syarat sahnya peralihan hak secara yuridis. Dengan demikian, meskipun kesepakatan jual beli telah terjadi, peralihan hak atas tanah belum dianggap sempurna secara hukum sebelum dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Proses pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang telah dibalik nama merupakan tanda bukti hak yang diakui secara yuridis dan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa dalam praktik jual beli tanah dan bangunan, perlindungan konsumen menjadi aspek penting. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan hak kepada pembeli untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai objek yang diperjualbelikan, termasuk status hukum tanah dan bangunan. Hal ini menjadi relevan terutama dalam transaksi antara masyarakat dengan pengembang perumahan.

Dalam konteks tersebut, pengembang perumahan memiliki kewajiban hukum untuk bertindak secara transparan dan bertanggung jawab terhadap konsumen. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban tersebut tidak hanya berpotensi menimbulkan wanprestasi, tetapi juga dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berdasarkan ketentuan perlindungan konsumen.

## **2. Unsur-Unsur Sah dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan hasil kajian normatif, perjanjian jual beli tanah dan bangunan harus memenuhi unsur-unsur esensial agar sah dan mengikat secara hukum. Unsur pertama adalah kesepakatan (consensus) antara penjual dan pembeli yang dicapai secara bebas tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kesepakatan ini meliputi harga, objek jual beli, serta cara dan waktu pembayaran.

Kesepakatan para pihak mencerminkan adanya kehendak bersama yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, kesepakatan tersebut harus dibuktikan secara jelas melalui dokumen tertulis agar dapat memberikan kepastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Tanpa adanya kesepakatan yang jelas, perjanjian berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran antara para pihak.

Unsur kedua adalah kecakapan para pihak. Para pihak yang melakukan perjanjian harus cakap menurut hukum, yakni telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Apabila salah satu pihak tidak cakap hukum, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Kecakapan hukum berkaitan erat dengan kemampuan seseorang untuk mempertanggungjawabkan perbuatan hukumnya. Dalam praktik jual beli tanah dan bangunan, kecakapan para pihak menjadi penting mengingat nilai ekonomi objek perjanjian yang tinggi dan konsekuensi hukum jangka panjang yang ditimbulkan dari peralihan hak atas tanah.

Unsur ketiga adalah objek yang jelas dan halal. Objek jual beli harus dapat ditentukan secara jelas, baik dari segi letak, luas, maupun status hukum tanah dan bangunan. Kejelasan objek bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Selain itu, objek tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kejelasan objek jual beli juga berkaitan dengan kepastian mengenai hak yang dialihkan. Tanah dan bangunan yang diperjualbelikan harus memiliki status hukum yang jelas, tidak sedang dalam sengketa, dan tidak dibebani hak lain yang dapat menghambat proses peralihan hak kepada pembeli.

Unsur keempat adalah harga yang disepakati. Harga merupakan elemen esensial dalam jual beli, sehingga harus ditentukan secara jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak. Tanpa kesepakatan mengenai harga, perjanjian jual beli tidak dapat dianggap sah.

Penentuan harga yang jelas dan transparan berfungsi untuk melindungi kepentingan para pihak serta menghindari potensi perselisihan mengenai kewajiban pembayaran. Dalam praktik, kesepakatan harga biasanya dituangkan secara tertulis sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian jual beli.

Unsur kelima adalah tujuan yang sah, yaitu perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Unsur terakhir yang sangat penting dalam jual beli tanah dan bangunan adalah bentuk perjanjian dan prosedur pengalihan hak. Dalam praktik, perjanjian jual beli tanah dan bangunan harus dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT dan dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat.

Bentuk perjanjian dan prosedur pengalihan hak memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar yuridis dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum AJB dibuat. PPJB bersifat konsensual dan mengikat para pihak, namun tidak mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Hal ini menegaskan bahwa PPJB hanya menciptakan hubungan perikatan, bukan hubungan kebendaan.

Dengan demikian, meskipun PPJB memiliki kekuatan mengikat secara hukum, perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli baru tercapai setelah dilaksanakannya Akta Jual Beli dan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan.

## **B. Wanprestasi dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim**

### **1. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Hasil analisis terhadap Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan umumnya terjadi akibat tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat waktu, atau melaksanakan kewajiban namun tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam kasus *a quo*, meskipun antara penggugat dan tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli rumah dengan harga tertentu dan pembayaran telah dilakukan secara lunas, tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukum untuk membantu proses peralihan hak dan balik nama sertifikat. Kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi penggugat karena hak kepemilikan secara yuridis tidak kunjung berpindah.

Wanprestasi tersebut memenuhi unsur-unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam hukum perdata, yaitu adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan atau kelalaian, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan wanprestasi dengan kerugian yang timbul.

### **2. Pertimbangan Hakim dalam Menilai Wanprestasi**

Pertimbangan hakim dalam putusan ini menunjukkan penerapan asas kepastian hukum dan keadilan. Hakim terlebih dahulu menilai keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak. Meskipun perjanjian tidak dituangkan dalam bentuk PPJB atau AJB, hakim menilai bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam kwitansi dan didukung alat bukti lain telah memenuhi unsur perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPERdata.

Selanjutnya, hakim menilai adanya kewajiban tergugat yang tidak dipenuhi, yaitu kewajiban membantu proses balik nama sertifikat. Ketidapatuhan tersebut dinilai sebagai bentuk wanprestasi karena tidak terdapat alasan pembenar seperti *force majeure*. Selain itu, hakim juga menilai itikad buruk tergugat yang tidak kooperatif dan menghilang setelah menerima pembayaran lunas.

Hakim mempertimbangkan bahwa perbuatan tergugat telah merugikan penggugat dalam jangka waktu yang lama, sehingga bertentangan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata. Oleh karena itu, hakim menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi.

### **3. Akibat Hukum dan Upaya Penyelesaian**

Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dapat berupa pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau pembayaran biaya perkara. Dalam putusan ini, hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan membebaskan biaya perkara kepada tergugat, namun tidak mengabulkan tuntutan ganti rugi karena tidak ditemukan alasan yang cukup kuat.

Putusan ini menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berpegang pada aspek formal, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif dan proporsionalitas dalam menjatuhkan putusan. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum perdata untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan tanpa menimbulkan ketidakadilan baru.

### **4. Kesimpulan**

Pengaturan perjanjian jual beli tanah dan bangunan di Indonesia berlandaskan pada ketentuan hukum perdata, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), terutama Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 serta Pasal 1320 KUHPERdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan akan semakin kuat apabila dituangkan dalam akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim menunjukkan bahwa wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan, khususnya apabila tindakan tersebut dilakukan tanpa itikad baik, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Pertimbangan dan upaya hakim dalam putusan tersebut menegaskan bahwa itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata. Hakim menilai bahwa tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajiban hukumnya dan tidak menunjukkan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Oleh karena itu, pengadilan menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi dan memberikan perlindungan hukum kepada penggugat sebagai pihak yang dirugikan. Putusan ini mencerminkan peran pengadilan dalam menegakkan kepastian hukum dan keadilan dengan menilai secara komprehensif hubungan hukum para pihak serta penerapan asas-asas hukum perjanjian dalam sengketa jual beli tanah dan bangunan. Dalam penyusunan perjanjian jual beli tanah dan bangunan, para pihak disarankan untuk mencantumkan klausul wanprestasi secara tegas, jelas, dan rinci. Klausul

tersebut perlu memuat kriteria wanprestasi, seperti keterlambatan pembayaran atau kegagalan menyerahkan objek jual beli, batas waktu toleransi pelaksanaan kewajiban, serta konsekuensi hukum yang timbul, termasuk pembatalan perjanjian, pengembalian pembayaran, pengenaan denda, maupun hak pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Kejelasan klausul wanprestasi ini diharapkan dapat meminimalkan multitafsir, memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak, serta mempercepat proses penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dalam memutus perkara wanprestasi perjanjian jual beli tanah dan bangunan, hakim disarankan untuk merumuskan indikator yang lebih konkret mengenai tidak terpenuhinya itikad baik para pihak, seperti tidak adanya respons terhadap somasi, penghindaran komunikasi, atau pengingkaran terhadap isi perjanjian tanpa alasan hukum yang sah. Penegasan indikator itikad baik dalam pertimbangan hukum putusan akan memberikan kepastian hukum yang lebih jelas dan berkontribusi pada pembentukan preseden yang konsisten bagi penanganan perkara serupa di masa mendatang.

## Referensi

1. Elang Palar, V. C., & Putra, M. F. M. (2023). *Wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun yang dibuat oleh notaris*. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 36.
2. Fuady, M. (1999). *Hukum kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
3. Hidayati, S. A. N., Sukardi, T. N., & Tarina, D. D. Y. *Analisis perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kerja sama*.
4. Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)*, Pasal 1266.
5. Mertokusumo, S. (2005). *Teori perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
6. Pradnyaswari, A. A. *Upaya hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kendaraan (rent a car)*. *Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar*, 121.
7. Salim HS. (2007). *Perjanjian jual beli tanah dan bangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
8. Salim, J. S. (2010). *Hukum perjanjian tanah dan bangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
9. Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2015). Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2), 44.
10. Soekanto, S. (1986). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
11. Soekanto, S., & Mamudji, S. (2007). *Penelitian hukum normatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
12. Subekti, R. (2001). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
13. Sudarsono. (2005). *Hukum jual beli tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
14. Syahrani, R. (2015). *Seluk-beluk dan asas-asas hukum perdata*. Bandung: Alumni.
15. Tio, C., & Henny, M. (2014). *Hukum properti dan transaksi tanah*. Jakarta: Pustaka Utama.
16. Yustyawa, G. Y., & Marwanto. (2021). *Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang belum lunas di Kabupaten Badung*. *Jurnal Kertha Desa*, 9(5), 2.