



## Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn)

### *Juridistic Review Of Wanprestation In Heritage Land Buying Agreement (Study of Medan District Court Decision Number: 376 / Pdt.G / 2017 / PN.Mdn)*

Reza Aulia HP<sup>1</sup>, Taufik Siregar<sup>2</sup>, & Dessy Agustina Harahap<sup>3</sup>

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

#### Abstrak

Jual beli dapat dikatakan sah apabila seluruh syaratnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya, namun apabila menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah yang hendak dijual maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan harta warisan tersebut. Salah satu contoh sengketa yang terjadi dalam jual beli tanah warisan pada saat proses transaksi jual beli tanah warisan tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang dijualnya kepada pembeli seperti dalam putusan nomor 376/Pdt.G/2017/Pn.Mdn. Pengaturan hukum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam menjual beli harta warisan pada umumnya sama seperti jual beli pada umumnya tetapi apabila yang menjadi objek jual belinya adalah harta warisan maka seluruh ahli waris harus membuat surat keterangan ahli waris. Dengan adanya Wanprestasi maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya. Tetapi, jika salah satu pihak ada yang merasa dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi dari perjanjian tersebut maka salah satu pihak tersebut mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontrak atau perjanjiannya.

**Kata Kunci:** Wanprestasi; Jual Beli; Harta Warisan.

#### Abstract

*Buying and selling can be said to be valid if all the conditions are met. The inheritance sale law is the same as the general sale law, but if the inheritance object is the right to the land to be sold, all heirs must participate in the sale of the inheritance. One example of a dispute that occurred in the sale and purchase of inheritance land during the transaction process of buying and selling inherited land, the buyer has paid / submitted an amount of money in accordance with the agreement on the price of land to the seller, but the seller did not immediately submit a letter of approval of sale from all heirs it sells to buyers as in decision number 376 / Pdt.G / 2017 / Pn.Mdn. Legal arrangements regarding buying and selling are regulated in Article 1457 of the Civil Code in selling and selling inheritance assets in general the same as buying and selling in general, but if the object of buying and selling is inheritance, all heirs must make an heir certificate. With the Default, the legal consequences that arise are the agreements made by the parties can be canceled or canceled by themselves. However, if one party feels aggrieved due to the failure to carry out the achievement of the agreement, then one of the parties has a right to sue in an effort to enforce the rights of the contract or agreement.*

**Keywords:** Wanprestation; Buy and sell; Inheritance.

**How to Cite:** Aulia, R.H.P. Siregar, T. & Harahap, D.A. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn). *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(2) 2021: 111-119,



## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Bahkan pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi. (Sandrawati dkk, 2019; Silaban dkk, 2019).

Adanya peningkatan kebutuhan tanah bagi manusia untuk melakukan kebutuhan yang sangat beragam tersebut, maka diperlukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuannya serta memperhatikan lingkungan. (Sitepu dkk, 2020; Ambat dkk, 2020). Untuk itu perlu diperlukan suatu perencanaan penatagunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah. (Boedi Harsono, 2007)

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain. (Masyuri dkk, 2021; Raja guk-guk dkk, 2021).

Pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama. (Boedi Harsono, 2007)

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik/sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah. (Sarjita, 2005)

Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, selain status tanah hak milik sendiri, dalam perjanjian jual beli tanah bisa juga obyek tanah yang diperjual-belikan tersebut merupakan tanah dari hasil harta warisan. Harta Warisan yang dalam istilah *fara'id* dinamakan *tirkah* (peninggalan) adalah sesuatu yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal, baik berupa uang atau materi lainnya yang dibenarkan oleh syariat Islam untuk diwariskan kepada ahli warisnya. (Djalal, 2006)

Namun apapun status dari obyek atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak terlalu berpengaruh pada proses/prosedur transaksi jual belinya, karena pada dasarnya memiliki prosedur yang sama dan yang terpenting adalah dalam melakukan jual beli tanah tersebut harus sesuai dengan prosedur yang berlaku di dalam peraturan perundang-undangan. (Lumban Tobing dkk, 2021; napitupulu dkk, 2019).

Namun dalam kenyataannya yang terjadi di masyarakat, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah harta warisan dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta warisan. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang dijualnya kepada pembeli dengan kata lain salah pihak penjual tersebut telah melakukan wanprestasi/ingkar janji. (Harahap dkk, 2019; Sari dkk, 2020).

Menurut Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah), Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dan Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. (R.Subekti 2002)

Adapun permasalahan yang diangkat sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut: Pertama, bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah warisan? Kedua, akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan pada tanah warisan yang dijual belikan?

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diungkapkan sebelumnya maka untuk mengarahkan suatu penulisan diperlukan adanya tujuan, adapun yang menjadi tujuan penulis dalam menyusun tulisan ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum dalam melakukan jual beli tanah warisan, untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi wanprestasi terhadap tanah warisan yang dijual belikan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan secara kualitatif. Metode yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini guna melakukan penelusuran terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perjanjian pengangkutan yang berlaku serta memperoleh data maupun keterangan yang terdapat dalam berbagai literatur di perpustakaan, jurnal hasil penelitian, website, koran dan sebagainya.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Penelitian Pustaka (Library Research)

Dalam penelitian pustaka yaitu melakukan penelitian dengan berbagai sumber bacaan seperti buku-buku, karangan-karangan ilmiah, serta pendapat-pendapat para sarjana. Adapun dalam metode penelitian hukum normatif terdapat tiga macam teknik dalam pengumpulan data penelitian pustaka yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari norma-norma atau kaidah-kaidah hukum, peraturan dasar seperti peraturan perundang-undangan yang meliputi Undang-Undang, peraturan pemerintah, peraturan Presiden, dan peraturan menteri.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku yang menguraikan materi yang tertulis yang dikarang oleh para sarjan.

3. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang berkaitan dengan penulisan ini yang memberi petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder seperti jurnal hukum, karya ilmiah, website, dan sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan.

b. Penelitian Lapangan (Field research)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mendatangi langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan Penelitian pada pengadilan negeri Medan dengan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

Dalam penulisan proposal skripsi ini langsung mengambil data yang dibutuhkan ke Pengadilan Negeri Medan, Jalan Pengadilan No. 8 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Warisan**

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. (M.Yahya Harahap, 1986)

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. (R.Subekti, 1995)

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*. (Ahmadi Miru, 2007)

Jual beli dapat dikatakan sah apabila seluruh syaratnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya. Pengertian Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. (Maulana Rialzi, 2015)

Dalam hal jual beli harta warisan, apabila sebidang tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Jika ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat

membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.

Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa: "Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak mengetahui kepunyaan orang lain." Dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, dalam hal ini tanah warisan kepada para ahli waris. Namun apabila tanah tersebut sudah terjual maka sulit untuk dikembalikan, maka para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara. (Indah Widyastuti Saragih, 2019)

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Oleh karena itu seluruh ahli waris dapat menjual harta warisan dengan adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris).

Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: "Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya".

Menurut Pasal 1066 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari 5 tahun. Walaupun ahli waris itu berhak atas harta warisan, dimana pada asanya tiap orang meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris hanya oleh Undang-Undang telah diterapkan ada orang-orang yang karna perbuatannya, tidak patut (onwaarding) menerima warisan.

Dalam menjual beli harta warisan juga harus ada ketentuan ketetapan agar tidak terjadi kesalahan pahaman antara sesama ahli waris. Pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan damai, sekarang terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.

Selama para ahli waris tersebut tidak merupakan ahli waris yang dapat terhalang menjadi ahli waris dan tidak berhak mendapat bagian waris dari pewarisnya karena beberapa penyebab yaitu, perbedaan agama, membunuh dan menjadi budak orang lain maka seluruh ahli waris wajib ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah tersebut. (Eman Suparman, 2018)

Hal ini ditentukan dalam Pasal 838 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dianggap tidak patut jadi ahli waris, sehingga dikecualikan dari pewarisan adalah:

1. Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh pewaris.
2. Mereka yang dengan putusan hakim dipersalahkan karena fitnah telah mengabdikan pewaris bahwa pewaris telah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara 5 tahun atau hukuman yang lebih berat.
3. Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiat.
4. Mereka yang telah menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat pewaris.

Apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuannya yaitu:

1. Membuat AJB jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dijabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bnagunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan AJB harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.
2. Surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris ini dipakai sebagai dasar atau alas hak dalam pembuatan AJB hak atas tanah yang berasal dari pewaris. Selain digunakan sebagai dasar atau alas hak, surat keterangan ahli waris ini juga dimaksudkan agar masyarakat dengan tepat dan pasti mengetahui siapa saja yang berhak atas harta yang ditinggalkan oleh pewaris. (Krisantus Sehandi, 2017)

Surat Keterangan Waris ini yang menjadi dasar PPAT dalam pembuatan AJB. PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan di tanda tangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuan (karena sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris), jika karena satu dan dua hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris setempat atau dibuat surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.

### **Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pada Tanah Warisan Yang Dijual Belikan**

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. (Achmad Ali, 2008)

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. (Soeroso, 2006)

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Kemudian, ada juga pengertian perjanjian yakni yang di sebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut: " Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". (Munir Fuady, 2015)

Suatu kontrak atau perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian ini, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut *wederkerig*. "Dalam persetujuan seperti ini selalu masing-masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban". Mereka terikat dengan janji yang mereka buat dan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1338 bagian pertama Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian itu mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Wirjono Prodjodikoro, 2000)

Jadi dapat ditafsirkan bahwa bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka ia sebenarnya melanggar Undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya.

Sebagaimana diketahui, dalam kontrak timbal balik yang dibuat secara sah akan melahirkan perikatan yang saling dipertukarkan. Lazimnya pelaksanaan prestasi dari perikatan tersebut menghapus perikatan itu sendiri. Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Bab IV tentang hapusnya perikatan, merinci sebab-sebab hapusnya perikatan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaruan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran utang;
- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I Buku ini; dan
- j. Karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri. (Agus Yudha Hernoko, 2008)

Perjanjian jual beli yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*). Kontrak dibuat sebagai instrument yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat dan perdata khususnya dalam pembuatan kontrak. Kepentingan antara masyarakat individu dalam kehidupan bermasyarakat apabila dilanggar akan menimbulkan suatu konflik kepentingan antara hak dan kewajiban. (Yahman, 2014)

Dalam kehidupan bermasyarakat terkait lahirnya suatu kontrak perlu dijaga prinsip umum berlakunya hukum kontrak. Dengan demikian, antara hak dan kewajiban para pihak akan terlindungi. Apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, maka terjadi konflik kepentingan yaitu terdapat ingkar janji atau wanprestasi.

Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk prestasi memberikan sesuatu), dan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk prestasi berbuat sesuatu). Selanjutnya, terkait dengan wanprestasi tersebut Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan, bahwa: Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap

melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah di lampauinya.

Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim, tetapi dengan sendirinya sudah batal demi hukum. Dalam hal ini, wanprestasi merupakan syarat batal. Akan tetapi, beberapa ahli hukum berpendapat sebaliknya, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan antara lain bahwa sekalipun salah satu pihak sudah wanprestasi hakim masih berwenang untuk memberi kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian. (Suharnoko, 2004)

Dengan adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontrak atau perjanjiannya. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

Hak-hak gugat dapat diajukan secara tersendiri maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi:

1. Pemenuhan (nakoming);
2. Ganti Rugi (vervangende vergoeding);
3. Pembubaran, pemutusan atau pembatalan (ontbinding);
4. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (nakoming en anvvullend vergoeding); atau
5. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (ontbinding en anvvullend vergoeding) (Agus Yudha Hernoko, 2009)

## **SIMPULAN**

Pengaturan hukum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai ketentuan umum tentang jual beli yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam menjual beli harta warisan pada umumnya sama seperti jual beli pada umumnya tetapi apabila yang menjadi objek jual belinya adalah harta warisan maka seluruh ahli waris harus membuat surat keterangan ahli waris. Namun, apabila salah satu ahli waris menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari seluruh para ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dianggap batal demi hukum. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila salah satu dari pihak lalai dalam melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dan disetujui dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya. Tetapi, jika salah satu pihak ada yang merasa dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan prestasi dari perjanjian tersebut maka salah satu pihak tersebut mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontrak atau perjanjiannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum, Ghalia Indonesia, 2008  
Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Laksbang  
Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak Komersial, prenatala media  
Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007

- Ambat, A., Sahari, A., & Perdana, S. (2020). Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan Oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 70-77. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.195>
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djajal., Hukum Mawaris, CV Pustaka Setia, Bandung, 2006
- Djambatan, Jakarta, 2007
- Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi)*. group, Surabaya, 2009
- Harahap, R.R.M, Munawir, Z & Hidayani, S. (2019). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Pemakai Kartu Kredit Tipe Gold Dengan Bank Penerbit Kartu Kredit (Studi Putusan No. 161/Pdt-G/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 136-142,
- Indah Widyastuti Saragih, *Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Krisantus Sehandi*, (2017). "Jika Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris"
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni*, Bandung, 1986
- Mahkamah Syari'ah Sigli nomor: 291/PDT-G/2013/MS-SGI"
- Masyhuri, A., Purnaweni, H., Herawati, A., & Priyadi, B. (2021). Kolaborasi Antar Stakeholders Dalam Manajemen Bencana Tanah Longsor Di Kota Semarang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 854-862. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.759>
- Maulana Rialzi, (2015). "Analisis kasus tentang jual beli tanah warisan yang belum dibagi (Studi Putusan Medatama, Yogyakarta, 2008,
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata Ed.1-Cet.2. Rajawali Pers*, Jakarta, 2015
- Napitupulu, O, Rafiqi & Wahyuni, W.S (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pekerjaan Optimalisasi Sistem Pengembangan Air Minum Ibu Kota Kecamatan Siantar Narumonda Kabupaten Toba Samosir (Studi Pada PT. Nugraha Tyaga Supala). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 129-135,
- Persetujuan Ahli Waris Lain, 2019.
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002,
- Raja Guk-Guk, D., Isnaini, I., & Ramadhan, M. (2021). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 875-885. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.763>
- Refika Aditama, Bandung, 2018
- Sandrawati, E. Siregar, M. & Isnaini. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Investor dalam Perjanjian Jual Beli Saham Dengan Hak Membeli Kembali (Repurchase Agreement) Yang Diperjualbelikan PT. OSO Securities Cabang Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2) 2019: 109-116
- Sari, T.I., Hasibuan, A.L., & Rafiqi. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara. *JUNCTO*, 2(1) 2020: 1-8
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005.
- Silaban, J. Minin, D. & Muazzul. (2019). Peran Polri dalam Menyelesaikan Perkara Pemakaian Tanah Tanpa Izin dari yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2): 167-174
- Sitepu, S.R. Ediwarman & Marlina. (2020) Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Pertanggung Jawaban Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak Sebagai Tindak Pidana Ringan (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 33-41.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Is Gravennage Vorkink Van Hove, Bandung, 1962,
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindakan Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.