

## Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Dengan Cara Tidak Menandatangani Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(Studi Putusan PN Medan Nomor 96/Pdt.G/2022/PN.Mdn)

**Samion Ginting**

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

**Rosnidar Sembiring**

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

**Budiman Ginting**

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

**Syarifah Lisa Andriati**

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : [sginting911@gmail.com](mailto:sginting911@gmail.com)

**Abstract.** *The occurrence of a default (broken promise/default) is a situation where the debtor is unwilling or unable to fulfill the promises stated in the loan agreement. The trigger for a debtor to default can be natural (beyond the debtor's ability and will) or due to the debtor's good intentions. This research aims to analyze the legal status of Deeds of Sale and Purchase in the sale and purchase of land that apply in Indonesia, to analyze the criteria for breach of contract by not signing, and acts of default in Deeds of Sale and Purchase agreements made before the Official Land Deed Maker in Medan District Court Decision Number 96/Pdt.G/2022/PN Mdn. The research was carried out using legal research, namely normative juridical which is descriptive analytical in nature, which is research that aims to describe a situation or symptom or to determine whether there is a relationship between a symptom and another symptom. The data collection techniques used were library research and document study. Based on the research results, the legal position of the Deed of Sale and Purchase in the sale and purchase of land is that it is only obligatory, meaning that the new sale and purchase agreement lays down reciprocal rights and obligations between both parties. If the sale and purchase is canceled due to an act of breach of contract in the agreement, then based on the judge's legal considerations in the case of the decision, the judge grants the plaintiff's claim, and states that the sale and purchase transaction between the plaintiff as buyer and the defendant as seller is due to the evidence held by the plaintiff. authentic evidence that has legal force, namely having a Certificate of Ownership*

**Keywords:** *Broken Promise, Deed of Sale, Purchase, Land Titles Registrar*

**Abstrak.** Terjadinya wanprestasi (ingkar janji / wanprestasi) adalah keadaan dimana debitur tidak bersedia atau tidak dapat memenuhi janji yang tercantum dalam perjanjian pinjaman. Pemicu debitur wanprestasi bisa berupa wajar (diluar kemampuan dan kemauan debitur) atau karena itikad baik debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan kedudukan hukum Akta Jual Beli dalam jual beli tanah yang berlaku di Indonesia, menganalisis kriteria adanya wanprestasi dengan tidak ditandatangani, dan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Putusan PN Medan Nomor 96/Pdt.G/2022/PN Mdn.

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 22, 2023

\* Samion Ginting, [sginting911@gmail.com](mailto:sginting911@gmail.com)

## ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI DENGAN CARA TIDAK MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Penelitian dilakukan menggunakan penelitian hukum, yaitu yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Teknik pengumpulan data digunakan adalah studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Berdasarkan hasil penelitian, kedudukan hukum Akta Jual Beli dalam jual belitanah yaitu hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Jika terjadinya pembatalan jual beli karena perbuatan wanprestasi dalam perjanjian, maka berdasarkan pertimbangan hukum hakim dalam hal putusan tersebut ialah hakim mengabulkan gugatan dari penggugat, dan menyatakan transaksi jual beli antara penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual adalah dikarenakan bukti-bukti yang dimiliki oleh penggugat adalah bukti-bukti otentik yang berkekuatan hukum yaitu memiliki Sertifikat Hak Milik.

**Kata Kunci :** Wanprestasi, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah

### PENDAHULUAN

Perjanjian adalah “suatu kesepakatan, se-iya sekata untuk melakukan sesuatu hal. Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Berdasarkan pasal ini, masyarakat diperbolehkan membuat perjanjiannya sendiri dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Dapat dikatakan para pihak tidak boleh mengubah, menambah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata juga memuat bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini dapat diartikan juga bahwa parapihak tidak boleh mengubah, menambah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain. Kontrak yang disepakati pada saat terjadinya persetujuan kontrak, itu jugalah yang menjadi acuan dalam pelaksanaan kontraknya.

Menurut Pasal 1458 bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembatalan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan sebagai perjanjian jual beli dimana seharusnya setelah pelunasan, perjanjian tersebut haruslah dituangkan ke dalam bentuk Akta Jual Beli. Akan tetapi, nyatanya perjanjian permulaan tersebut dilanggar dengan penolakan pembuatan Akta Jual Beli tanah. Hal ini tentunya akan merugikan salah satu pihak karena akan mempersulit ketika hendak dilakukannya

pengalihan hak milik atau balik nama dari pemegang hak tanah sebelumnya.

Sebagai contoh, peristiwa yang demikian terjadi dalam Putusan PN Medan Nomor 96/ Pdt.G/2022/PN Mdn. Penggugat dan Tergugat pada bulan Februari 2015 telah terikat dalam transaksi jual-beli sebidang tanah seluas 419 meter persegi yang terletak di jl. Ambai kelurahan sidorejo hilir kec. Medan Tembung kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan sertifikat hak milik. Transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilakukan secara lisan sebagai perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual-beli dengan cara menandatangani akta jual-beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun harga dari objek jual-beli tersebut sebesar Rp 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) yang dapat dicicil selama 18 bulan atau paling lama harus dibayar lunas pada bulan Agustus 2016 tanpa termin (tahap) pembayaran.

Penggugat dan Tergugat telah salingbersetuju apabila Penggugat sebagai pembeli telah melunasi harga pembayaran atas objek jual-beli, maka Tergugat sebagai penjual wajib melakukan penyerahan terhadap objek jual-beli yang meliputi: penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) atas fisiknya, disertai dengan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan cara melaksanakan atau menandatangani transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada bulan Agustus 2016 Penggugat telah melunasi harga pembayaran atas objek jual-beli kepada Tergugat sesuai dengan harga yang disepakati bersama. Atas pelunasan tersebut, Tergugat sebagai penjual pada bulan September 2016 telah melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) kepada Penggugat, yaitu: penyerahan terhadap objek jual-beli, berupa: tanah kosong, yang selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan semi permanen untuk tempat penyimpanan barang-barang. Tergugat sebagai penjual pada awalnya telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek jual beli. Akan tetapi, Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli dengan alasan bahwa penyerahan dokumen Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat selaku pembeli sudah cukup untuk membuktikan terjadinya perpindahan hak milik dari Tergugat kepada Tergugat. Akta Jual Beli dibutuhkan karena merupakan salah satu syarat yuridis perpindahan hak milik tanah dengan cara menandatangani transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) yang wilayah kerjanya berada di tanah itu berada.

Selain itu, akta jual-beli (AJB) merupakan salah satu syarat untuk mengajukan perpindahan kepemilikan atau peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dan peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 yang dikeluarkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan. Penggugat telah berulang kali mengingatkan agar Tergugat melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual-beli, tetapi diabaikan oleh Tergugat.

### **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan dengan cara pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penggunaan pendekatan perundang-undangan adalah merupakan *conditio sine quanon* bagi penelitian normatif. Peter Muhammad mengatakan bahwa “manfaat penggunaan pendekatan perundang-undangan adalah untuk mencari *ratio legis* dan dasar antologis lahirnya peraturan perundang-undangan.” Dalam pendekatan kasus yang digunakan melalui putusan Pengadilan kasus Nomor: Nomor 96/Pdt.G/2022/PN.Mdn. Kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Data sekunder dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif maka dalam pengumpulan bahan hukum akan dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yang akan diperkuat dengan pengumpulan data dengan cara wawancara kepada pihak terkait (*stake holders*) berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

### **HASIL PENELITIAN**

#### **Pengaturan Hukum Kedudukan Jual Beli Tanah Yang Tidak Diikuti Dengan Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Berlaku Di Indonesia**

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan 8 Nomor 2 September (2015) ▪ ISSN:2086 - 1702 oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Itikad Baik Dalam Persetujuan Jual Beli**

Asas merupakan pedoman bagi para pihak berkontrak untuk mencapai tujuan yang diinginkan dalam perjanjian yang mereka buat. Karena perjanjian yang mereka buat merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya tentu saja perjanjian berisi klausula-klausula yang dapat di jalankan dengan memperhatikan asas-asas yang berlaku dalam hukum perjanjian. Memang asas hanya bersifat abstrak dan belum bisa dioperasionalkan, akan tetapi keberadaannya sangat penting dalam pelaksanaan perjanjian dan merupakan syarat untuk tercapainya pelaksanaan perjanjian dengan baik. Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik.

Penerapan itikad baik dalam jual beli pada waktu mulai berlakunya perbuatan hukum tersebut atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang bermaklud dalam hubungan hukum itu. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) yang menetapkan bahwa, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut harus dibuat dan dilandasi dengan itikad baik. Ketika seseorang terbukti bahwa ketika akan membuat suatu perjanjian dia dilandasi atas itikad buruk maka dapat berakibat batalnyaperjanjian tersebut.

### **Kriteria Adanya Wanprestasi Dengan Tidak Ditandatangani Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki

pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

**Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Putusan PN Medan No 96/Pdt.G/2022/PN Mdn**

Penggugat dan Tergugat pada bulan Februari 2015 telah terikat dalam transaksi jual-beli secara lisan sebagai perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual-beli dengan cara menandatangani akta jual-beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Medan. Penggugat yang berkedudukan sebagai pembeli, sedangkan yang berkedudukan sebagai penjual, adalah Tergugat. Adapun objek jual-beli, yaitu sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31- 3-1997 a.n. Nur Asmah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Turut Tergugat.

Adapun harga dari objek jual-beli, adalah sebesar Rp 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) yang dapat dicicil selama 18 (delapan belas) bulan ataupun paling lama harus dibayar lunas pada bulan Agustus 2016, tanpa mensyaratkan termin (tahap) pembayaran. Penggugat dan Tergugat telah saling bersetuju apabila Penggugat sebagai pembeli telah melunasi harga pembayaran atas objek jual-beli, maka Tergugat sebagai penjual wajib melakukan penyerahan terhadap objek jual-beli yang meliputi penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) atas fisiknya, disertai dengan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan cara melaksanakan atau menandatangani transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di wilayah Kota Medan.

Pada bulan Agustus 2016 penggugat telah melunasi harga pembayaran atas objek jual beli kepada Tergugat sesuai dengan harga yang disepakati bersama, yaitu sebesar Rp 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah). Atas pelunasan tersebut, Tergugat sebagai penjual pada bulan September 2016 telah melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) kepada Penggugat, yaitu penyerahan terhadap objek jual-beli, berupa: tanah kosong, yang selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan semi permanen untuk

tempat penyimpanan barang-barang. Tergugat sebagai penjual telah pula menyerahkan kepada Penggugat, berupa asli dokumen kepemilikan yuridis atas objek jual beli, yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat).

Akan tetapi, Tergugat sebagai penjual telah tidak bersedia melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual-beli, dengan beralasan bahwa penyerahan asli dokumen kepemilikan yuridis (SHM No. 272) telah cukup membuktikan terjadinya perpindahan hak milik dari Tergugat kepada Penggugat. Perpindahan hak milik karena transaksi jual-beli atas tanah yang telah terbit sertifikat hak milik (SHM) harus dilaksanakan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan cara menandatangani transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di tanah itu berada. Selain itu, akta jual-beli (AJB) merupakan salah satu syarat untuk mengajukan perpindahan kepemilikan atau peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat) dari nama Nur Asmah (Tergugat) menjadi nama Popy Pradianti Hastuty (Penggugat).

Kreditor dapat menuntut kepada debitor yang telah melakukan wanprestasi, yaitu dapat meminta pemenuhan prestasi saja debitor, dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitor (Pasal 1267 KUHPerdara), dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlabatan, dapat menuntut pembatalan perjanjian dan dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitor. Ganti rugi adalah “membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitor”.

Dari uraian-uraian diatas adapun kronologis peristiwa hukum dalam wanprestasi terhadap akta jual beli pada Putusan No. 96/Pdt.G/2022/PN.Mdn yaitu bermula Popy Pradianti Hastuty (Penggugat) dengan Nur Asmah (Tergugat) telah terikat dalam transaksi jual-beli secara lisan sebagai perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual-beli dengan caramenandatangani akta jual-beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Medan pada bulan Februari 2015.

Objek jual-beli adalah sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat). Pada bulan Agustus 2016 Penggugat telah melunasi harga pembayaran atas objek jual beli kepada Tergugat sesuai dengan harga yang disepakati bersama, yaitu sebesar Rp 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah). Atas pelunasan tersebut, Tergugat sebagai penjual pada bulan September 2016 telah melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) kepada Penggugat, yaitu penyerahan terhadap objek jual-beli, berupa tanah kosong, yang selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan semi permanen untuk tempat penyimpanan barang-barang.

Tergugat sebagai penjual telah pula menyerahkan kepada Penggugat, berupa dokumen asli kepemilikan yuridis atas objek jual beli, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat). Akan tetapi, Tergugat sebagai penjual telah tidak bersedia melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual-beli, dengan beralasan penyerahan asli dokumen kepemilikan yuridis (SHM No. 272) telah cukup membuktikan terjadinya perpindahan hak milik dari Tergugat kepada Penggugat.

Perpindahan hak milik karena transaksi jual-beli atas tanah yang telah terbit sertifikat hak milik (SHM) harus dilaksanakan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan cara menandatangani transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di tanah itu berada. Selain itu, akta jual-beli (AJB) merupakan salah satu syarat untuk mengajukan perpindahan kepemilikan atau peralihan nama (perubahan nama/balik nama) i.e. peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 yang dikeluarkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat) dari nama Nur Asmah (Tergugat) menjadi nama Popy Pradianti Hastuty (Penggugat).

Penggugat telah berulang kali mengingatkan agar Tergugat melaksanakan

kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual-beli, tetapi diabaikan oleh Tergugat. Dalam hal ini, selain kewajiban melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) ternyata Tergugat juga memiliki kewajiban melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual beli, maka beralasan Tergugat yang tidak bersedia melaksanakan transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi.

Dari uraian-uraian diatas adapun *ratio decidendi* terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada putusan Nomor 96/Pdt.G/2022/PN.Mdn yaitu bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *aquo* sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat adalah mengenai jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah i.c. Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan i.c. Turut Tergugat.

Untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti Surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama Linda Amalia Aritonang dan Fauzi Wahyudi, kemudian kuasa Tergugat dan Turut Tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-11, dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama Dedi Ismadi dan Nur Miati Hulu dan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT2.

Bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan keterangan saksi- saksi yang diajukan oleh Penggugat, bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam transaksi jual-beli secara lisan sebagai perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual-beli dengan cara menandatangani akta jual-beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Medan terhadap sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal

31-3-1997 a.n. Nur Asmah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan ukuran dan batas-batas faktual sebagai berikut: Utara 17,1 meter berbatas dengan Ir. Aswar Lubis Selatan 17,1 meter berbatas dengan Emmawati Timur 24,5 meter berbatas dengan Alfred Hutasoit Barat 24,5 meter berbatas dengan Abdul Manan Jaya dengan harga dari objek jual-beli, adalah: sebesar Rp 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) yang dapat dicicil selama 18 (delapan belas) bulan atau paling lama harus dibayar lunas pada bulan Agustus 2016, tanpa mensyaratkan termin (tahap) pembayaran.

Berdasarkan bukti P-2 dan bukti P-5 dihubungkan dengan keterangan saksi- saksi Penggugat diperoleh fakta Bahwa atas pelunasan objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, Tergugat sebagai penjual pada bulan September 2016 telah melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) kepada Penggugat, yaitu penyerahan terhadap objek jual-beli, berupa tanah kosong, yang selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan semi permanen untuk tempat penyimpanan barang-barang dan penyerahan asli dokumen kepemilikan yuridis atas objek jual-beli, yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.

Selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat sebagai berikut bahwa bukti surat T-1 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor. 272 atas nama Nur Asmah yang terletak di Jl. Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, bukti surat T-2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, bukti surat T-3 berupa Kartu Keluarga Nur Asmah, bukti surat T-4 berupa Akta Jual Beli – Ganti Rugi bukti surat T-5 berupa Alas Hak tanah Jl. Sempurna Medan, bukti surat T-6 berupa Rekening Koran Bank Rakyat Indonesia atas nama Nur Asmah Nomor Rekening 013901051137508 Periode Juli tahun 2015, bukti surat T-7 berupa Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Nur Asmah Nomor Rekening, bukti surat T-8 berupa Surat Keterangan Kematian No. 357/KM/VI/1998, bukti surat T-9 berupa Surat Kematian No. 034/SB-I/1998, bukti surat

T-10 berupa Surat Penyerahan tanah / tapakperumahan dan bukti surat T-11 berupa Surat Penyerahan dari Notaris sedangkan bukti TT-1 dan bukti TT-2 adalah merupakan Sertipikat Hak Milik No. 272/Sidorejo Hilir pada tanggal 31 Maret 1997, terdaftar atas nama NUR ASMAH yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 2682/HM/ 22.01/1997 tanggal 24 Maret 1997, No. Urut 25, sesuai dengan Surat Ukur No. 4210/1997 tanggal 31 Maret 1997, seluas 419 M2.

Jika diperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, tidak dapat menyangkal dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam transaksi jual-beli secara lisan sebagai perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual-beli dengan cara menandatangani akta jual-beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Medan terhadap sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, sehingga transaksi jual-beli antara Penggugat sebagai pembelidengan Tergugat sebagai penjual atas sebidang tanah seluas 419 meter<sup>2</sup> yang kini berdiri di atasnya 1 (satu) gudang semi permanen, terletak di Jalan Ambai Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 a.n. Nur Asmah i.c. Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena itu selain kewajiban melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) ternyata Tergugat juga memiliki kewajiban melakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas objek jual-beli, maka beralasan Tergugat yang tidak bersedia melaksanakan transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji. Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, maka telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, berupa: tiadanya atau hilangnya kepastian hukum mengenai status Penggugat sebagai pemilik yuridis dari objek jual- beli, sehingga logis dan

yuridis apabila Tergugat dihukum melaksanakan transaksi jual-beli atas objek jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan PejabatPembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Medan.

Demikian juga terhadap kerugian Immateril, karena kerugian ini tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dipersidangan, maka haruslah ditolak. Karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi karena tidak bersedia melaksanakan transaksi jual-beli pada suatu akta jual-beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka putusan ini dapat dipersamakan dan atau dipergunakan sebagai Akta Jual Beli sebagai salah satu syarat untuk mengajukan peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31-3-1997 yang dikeluarkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan i.c. Turut Tergugat dari nama Nur Asmah (Tergugat) menjadi nama Popy Pradianti Hastuty (Penggugat).

Terhadap Petitum pada point 6 yang memohon agar dinyatakan putusan ini dapat dipersamakan dan atau dipergunakan sebagai Akta Jual Beli sebagai salah satu syarat untuk mengajukan peralihan nama (perubahan nama/balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 272 tanggal 31- 3-1997 yang dikeluarkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan i.c. Turut Tergugat dari nama Nur Asmah (Tergugat) menjadi nama Popy Pradianti Hastuty (Penggugat) haruslah ditolak karena tidak beralasan. Demikian juga mengenai petitum gugatan Penggugat agar putusan inidapat dijalankan serta merta, terhadap hal ini menurut Majelis karena tidak cukup alasan untuk mengabulkannya, maka haruslah ditolak.

## **Kesimpulan**

Kedudukan hukum Akta Jual Beli dalam jual beli tanah yaitu hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*. Terjadinya wanprestasi (ingkar janji / wanprestasi) adalah keadaan dimana debitur tidak bersedia atau tidak dapat memenuhi janji yang tercantum dalam perjanjian pinjaman. Pemicu debitur wanprestasi bisa berupa wajar (diluar

kemampuan dan kemauan debitur) atau karena itikad baik debitur. Pertimbangan hukum hakim hal putusan tersebut ialah hakim mengabulkan gugatan dari penggugat, dan menyatakan transaksi jual beli antara penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual adalah dikarenakan bukti-bukti yang dimiliki oleh penggugat adalah bukti-bukti otentik yang berkekuatan hukum yaitu memiliki Sertifikat Hak Milik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4).
- Antari, N. L. Y. S. (2018). Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah. *Acta Comitatus*, 3(2), 280-290.
- Prayogo, S. (2016). Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280-287.
- Putra, D. P. A., & Budiana, I. N. (2022). Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Pengiriman Barang di PT. on Time Express Kantor Cabang Bali. *KERTHA WICAKSANA*, 16(2), 108-116.
- Putri, D. K. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 623-634.
- Riansyah, A., Rahmadhan, R., Pratama, M. W., & Nopriyadi, R. (2022). PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH. *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 69-72.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).