

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(Study Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt)**

**JURNAL ILMIAH**



**OLEH :**

**EMA NURKHALIZA**  
**D1A 020 165**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
MATARAM  
2023**



**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIANJUAL BELI HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**(Study Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt)**

**JURNAL ILMIAH**



**OLEH :**

**EMA NURKHALIZA**  
**D1A 020 165**

**Menyetujui**

**Pembimbing Pertama**

**Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum**

**196110610 198703 1 001**

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**(Study Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt)**

***JURIDICAL REVIEW OF DEFENSES IN LAND AND BUILDING RIGHTS SALE  
AND PURCHASE AGREEMENTS***

***(Study of the Decision of the Bukit Tinggi District Court Number 40/Pdt.G/2022/PN Bkt)***

**EMA NURKHALIZA<sup>1</sup>, ARIS MUNANDAR<sup>2</sup>**

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Politik, Universitas Mataram

Email: [emanurhaliza5@gmail.com](mailto:emanurhaliza5@gmail.com)

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

Email: arismunandar@unram.ac.id

**ABSTRAK**

Wanprestasi yang terjadi pada perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak terdapat permasalahan yaitu tergugat tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh penggugat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim pengadilan negeri bukit tinggi nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt tentang wanprestasi dalam pembatalan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dan menganalisis implikasi hukum dari putusan wanprestasi terhadap perjanjian para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif. Jenis data yang di gunakan yaitu primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan data kepustakaan yang di analisis secara deskriptif- deduktif. Adapun faktor kelalaian menjadi faktor utama dalam perkara ini.

**Kata Kunci : *Perjanjian; Wanprestasi; Tanah dan Bangunan.***

**ABSTRACT**

*There was a problem in the breach of contract that occurred in the sale and purchase agreement that had been agreed upon by both parties, namely that the defendant did not return the money that had been paid by the plaintiff. This research aims to analyze the basic considerations of the judge at Bukit Tinggi District Court number 40/Pdt.G/2022/PN Bkt regarding default in the cancellation of a sale and purchase agreement for a plot of land and building and analyze the legal implications of the default decision on the agreement between the parties. The research method used is normative. The types of data used are primary and secondary. The data collection method uses library data which is analyzed descriptively-deductively. Negligence is the main factor in this case.*

**Keywords : *Agreement; Default; Land and Buildings.***

## I. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, tidak dapat dipungkiri bahwa tingkat kebutuhan manusia akan tempat tinggal semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia dapat mengadakan hubungan hukum baik berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam mengadakan hubungan hukum tersebut tentu diadakannya perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Akan tetapi, dalam praktiknya perjanjian jual-beli yang sering dilakukan oleh masyarakat sering kali mengalami berbagai masalah hukum yang dikenal dengan nama atau istilah hukumnya adalah Wanprestasi/Ingkar janji.

Wanprestasi/Ingkar Janji adalah apabila salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajibannya, sesuai dengan apa yang sudah di sepakati dengan pihak lain.

Salah satu contoh kasus Wanprestasi/Ingkar janji adalah pada tanggal 9 September 2022, Sapta Yuriko Widodo (Selanjutnya akan disebut penggugat) menggugat PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya / PT. MS. Karya (Selanjutnya akan disebut tergugat) sebagai tergugat, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 9 September 2022 dengan Nomor Register 40/Pdt.G/2022/PN Bkt.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas tersebut penyusun tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahannya sehingga penulis merumuskan 2 rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim pengadilan negeri Bukit Tinggi nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt tentang wanprestasi dalam pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan?
2. Bagaimana implikasi hukum wanprestasi terhadap perjanjian para pihak berdasarkan

putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim pengadilan negeri bukit tinggi nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt tentang wanprestasi dalam pembatalan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dan untuk menganalisis implikasi hukum dari putusan wanprestasi terhadap perjanjian para pihak.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Sumber data dalam penelitian ini adalah bersumber dari data primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik Teknik study kepustakaan (*Library Research*). Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sosiologis. Sumber data dalam penelitian ini adalah bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat para ahli dan kamus hukum. Jenis data terdiri dari data primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan dan internet. Analisis bahan hukum adalah analisis kualitatif bersifat deskriptif.

### **III. PEMBAHASAN**

#### **3.1 Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt Tentang Wanprestasi Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan.**

Sebelum kita membahas mengenai bagaimana keabsahan dasar pertimbangan hakim pengadilan bukit tinggi dalam memutuskan perkara wanprestasi sebidang tanah dan bangunan, kita harus mengetahui terlebih dahulu apa itu dasar pertimbangan hakim.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, selain itu juga mengandung kemanfaatan bagi pihak-pihak yang bersangkutan, sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, cermat dan benar. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, cermat dan benar, maka putusan hakim yang bersumber dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>1</sup>

Hal tersebut sesuai dengan aturan dalam pokok-pokok kekuasaan kehakiman yang diatur dalam UUD 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. UUD 1945 menjamin adanya kekuasaan kehakiman yang merdeka. Hal ini sangat jelas dicantumkan dalam Pasal 24, khususnya penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004),140.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.142.

Hal tersebut selaras dengan pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa pertimbangan hakim adalah argument atau alasan yang digunakan oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar memutus perkara.<sup>3</sup>

Pertimbangan hakim terdiri dari pertimbangan yuridis dan fakta-fakta di persidangan. Selain itu, majelis hakim harus menguasai atau menguasai aspek teoritis dan praktis, yurisprudensi dan duduk perkara yang sedang ditangani. Dalam mengambil keputusan, hakim harus bersikap arif, bijaksana dan adil karena hakim merupakan sosok yang masih dipercaya oleh sebagian masyarakat dan diharapkan mampu melindungi dan memutuskan perkara secara adil. Sebab dalam mewujudkan kebenaran dan keadilan atau kemanfaatan yang tercermin dalam putusan hakim tidaklah mudah. Apabila kasus posisi suatu perkara tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka hakim sebagai penegak hukum dan keadilan harus mendalami, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat.<sup>4</sup>

Pertimbangan-pertimbangan hakim akan dimuat dalam putusan-putusan yang baik yaitu putusan yang memenuhi 3 unsur aspek secara seimbang, yaitu sebagai berikut:

a. Aspek Yuridis

Dalam hal ini aspek yuridis mensyaratkan bahwa hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas pada setiap peristiwa konkrit dan tidak boleh ada penyimpangan. Kepastian hukum memberikan perlindungan terhadap masyarakat dan tindakan kesewenang-wenangan dari pihak lain, dan hal ini berkaitan dengan upaya damai dalam masyarakat.

b. Aspek Filosofis

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, (Jakarta: Kencana,2017),119.

<sup>4</sup> Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2007),193-194.



Masyarakat selalu berharap dalam melaksanakan atau menegakkan hukum tetap memperhatikan nilai-nilai keadilan. Hukum mengikat setiap orang, dan bersifat umum atau tidak membanding-bandingkan status ataupun perbuatan yang dilakukan manusia.

c. Aspek Sosiologis

Hukum ada untuk manusia, begitu pula masyarakat mengharapkan manfaat dari penerapan atau penegakan hukum. Jangan sampai penerapan atau penegakan hukum menimbulkan keresahan dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>5</sup>

Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga memerlukan alat bukti, dimana hasil dari pembuktian tersebut dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara tersebut. Pembuktian merupakan tahapan terpenting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang disampaikan benar-benar terjadi, sehingga diperoleh keputusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum jelas bahwa peristiwa/fakta itu benar-benar terjadi, yaitu terbukti kebenarannya, sehingga tampak adanya hubungan hukum di antara para pihak.<sup>6</sup>

Putusan yang dibuat oleh hakim untuk memutus suatu perkara diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak yang bersengketa, walaupun terkadang salah satu pihak merasa tidak puas dengan hasil yang diputuskan oleh hakim, maka hakim harus tetap memutus berdasarkan bukti-bukti, kesaksian dan lain sebagainya untuk memberikan rasa keadilan. Pertimbangan atau yang sering disebut dengan (*considerans*) merupakan dasar dari suatu putusan. Pertimbangan dalam pengambilan

---

<sup>5</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011),35.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.141.

putusan perdata dibagi menjadi dua, yaitu pertimbangan mengenai duduk perkara atau peristiwa dan pertimbangan mengenai hukumnya.<sup>7</sup>

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan pertama (litispetendi) yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah “apakah telah terjadi Perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat? sehingga dari masalah tersebut nantinya akan dapat diketahui apakah gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan ataukah ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok persoalan/ persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah mengenai:

- a. Apakah benar terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 18 April 2020 dan apakah sah pembatalan perjanjian tersebut?
- b. Apakah benar Tergugat telah “LALAI“ untuk memenuhi Kewajibannya (Ingkar Janji) terhadap Penggugat, sebagaimana dalam Surat Pembatalan Perjanjian tanggal 18 April 2020 yang dibuat pada tanggal 2 Juni 2021, antara Penggugat dengan Tergugat?

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian dan adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat).
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
- d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

---

<sup>7</sup> C,S,T. Kamsil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata usaha nasional*, (Jakarta: Balai Pustaka,1989),41.

Menimbang, bahwa terjadinya Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh Karena Pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan Perjanjian saja.
- b. Pembatalan Perjanjian disertai tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga.
- c. Menuntut pemenuhan perikatan, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Menuntut ganti rugi saja.

Dalam perkara mengenai wanprestasi pada pembatalan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan, majelis hakim mengabulkan petitum Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk sebagian. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa dari pertimbangan-pertimbangan yang ada, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagian, sedangkan Tergugat dan para turut tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian. dan menolak yang lain dan selebihnya.

Dari pertimbangan majelis hakim tersebut, jika kita menelaah pendapat Radbruch, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan secara jelas agar tidak terjadi kesalahan makna dan juga mudah untuk dilaksanakan, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Bukit tinggi nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt terhadap perkara gugatan wanprestasi antara Sapta Yuriko Widodo melawan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya / PT. MS. Karya tersebut telah memenuhi aspek sosiologis yang dicita-citakan oleh pihak yang berperkara, khususnya pihak penggugat yaitu Sapta Yuriko Widodo, maka majelis hakim

dalam perkara ini telah mengambil kesimpulan untuk terwujudnya aspek sosiologis yaitu dengan melihat serta menilai baik dari sisi yang berdasarkan undang-undang maupun juga memperhatikan fakta dan kenyataannya.

Jadi pada perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang dibuat dan ditandatangani oleh penggugat (Sapta Yuriko Widodo) dan tergugat (PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya / PT. MS Karya) di Bukit Tinggi pada tanggal 18 April 2020 adalah BATAL DEMI HUKUM, beserta segala akibat hukumnya dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi sesuai dengan pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berisi:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur meskipun telah dinyatakan lalai, tetap lalai dalam memenuhi perikatan tersebut, atau apabila sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam jangka waktu yang melebihi waktu yang telah ditentukan.”

Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973 yang berbunyi:

“Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian tersebut harus dinyatakan batal atau dibatalkan.”

Dengan memperhatikan ketentuan dalam HIR, KUH Perdata, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan hal tersebut, maka pertimbangan hakim dalam memberikan putusan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **3.2 Implikasi Hukum dari Putusan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Para Pihak Berdasarkan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bkt**

Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penjual, pihak pertama selaku pembeli mengalami kerugian sebagaimana telah disepakati dalam surat pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan yaitu kerugian materil sebesar Rp41.000.000,- (empat puluh satu juta rupiah).

Atas perbuatan wanprestasi tersebut, penggugat sebagai salah satu pihak yang berperkara dan sekaligus pihak yang sangat dirugikan oleh tergugat karena tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh penggugat. Dalam asas kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus di penuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan dasar suatu negara dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sudikno Mertokusumo mengartikan:

“Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi para pencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang, artinya seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkannya dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan kepastian hukum karena dengan kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”<sup>8</sup>

Oleh karena itu, akibat hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penjual, dimana pihak kedua tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pertama selaku pembeli berdasarkan surat pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan pada tanggal 2 Juni 2021 oleh pihak penggugat dan tergugat yang menyatakan bahwa pihak tergugat memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pengggugat, akan tetapi pihak tergugat lalai dalam memenuhi isi perjanjian tersebut, sehingga dalam petitum angka 4 poin kedua yang menyatakan bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, (Yogyakarta: Liberty, 1999),145.

pertimbangan tentang kesepakatan perdamaian tersebut, tergugat telah membayarkan uang sejumlah Rp21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) dari yang seharusnya dibayarkan sebanyak Rp41.000.000,- (empat puluh satu juta rupiah) kepada penggugat sehingga tergugat diwajibkan untuk melakukan sisa pembayaran sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Sehingga dalam amar putusannya hakim menyatakan tergugat mengembalikan uang penggugat yang telah dibayarkan oleh penggugat kepada tergugat sebanyak Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara tersebut sejumlah Rp636.000,- (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah). Hal tersebut selaras dengan pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Setiap persetujuan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

Sahnya suatu perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang. Syarat tersebut terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Jika tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, yaitu persetujuan dan kecakapan para pihak yang membuatnya, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat-syarat objektif, yaitu hal-hal tertentu dan sebab-sebab yang halal, menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Dalam hal demikian, sejak awal dianggap tidak ada perjanjian dan perjanjian yang timbul tujuan para pihak untuk membuat perjanjian yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal, salah satu pihak tidak dapat menuntut pihak lainnya di hadapan Hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim dalam hal ini dikarenakan kedudukannya wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 1986), 22.

Untuk memutuskan apakah wanprestasi menjadi syarat pembatalan atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim, Suharnoko berpendapat hal itu harus dilakukan pertimbangan kasus demi kasus dan para pihak yang membuat perjanjian. Penulis sendiri sependapat dengan pendapat Suharnoko, yaitu pengesampingan pasal 1266 KUH Perdata yang menjadikan wanprestasi sebagai syarat pembatalan tidak menjadi masalah apabila kedua belah pihak sepakat dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, dan kedua belah pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah apabila pihak yang dituduh wanprestasi menyangkal bahwa ia telah melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan melalui pengadilan diperlukan selain diperlukan terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, namun juga untuk menghindari kesewenang-wenangan salah satu pihak yang mengakhiri perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah berdasarkan undang-undang sehingga merugikan pihak lainnya.

Sehingga, setelah hakim dalam putusannya mewajibkan untuk pihak tergugat mengembalikan sisa uang yang telah dibayarkan oleh penggugat, dan mewajibkan pihak tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara tersebut, kemudian dikarenakan pihak tergugat tidak dapat menyangkal tuduhan wanprestasi yang dituduhkan oleh penggugat sebagaimana yang tertera dalam petitum gugatan penggugat, dan berdasarkan bukti-bukti yang sudah di ajukan oleh penggugat selama persidangan, maka dalam hal ini perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dapat dibatalkan oleh pihak penggugat dikarenakan berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan selama persidangan.

## **IV. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan hal-hal yang telah diuraikan diatas pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi No. 40/Pdt.G/2022/PN didasarkan pada kesepakatan para pihak dalam melakukan perjanjian, perbuatan tergugat yang tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh penggugat dan seharusnya diterima oleh penggugat, sehingga perbuatan tergugat tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat sehingga merugikan pihak penggugat antara lain yaitu pihak tergugat lalai dalam memenuhi isi surat pembatalan perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh para pihak yang dimana dalam surat pembatalan perjanjian tersebut disepakati untuk pihak tergugat mengembalikan 100% uang yang telah dibayarkan oleh penggugat dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak. Sehingga dalam hal ini, hakim dalam pertimbangannya menyatakan tergugat telah melanggar pasal 1238 tentang wanprestasi
2. Berdasarkan surat pembatalan perjanjian yang dibuat pada tanggal 2 Juni 2021 oleh pihak penggugat dan tergugat yang menyatakan bahwa pihak tergugat memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian uang yang telah dibayarkan oleh pengggugat, akan tetapi pihak tergugat lalai dalam memenuhi isi perjanjian tersebut, Sehingga dalam amar putusannya hakim menyatakan tergugat harus mengembalikan uang penggugat yang telah disetorkan oleh penggugat kepada tergugat sebanyak Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara tersebut sejumlah Rp636.000,- (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah). Kemudian, dikarenakan tergugat tidak dapat menyangkal



tuduhan wanprestasi sebagaimana yang dituduhkan pihak penggugat dalam petitum gugatannya, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak penggugat.

#### **4.2 Saran**

Hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan telah dipaparkan maka penulis memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Para pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan sepakat untuk melaksanakan perbuatan hukum tertentu, maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hendaklah kedua belah pihak saling memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban atau prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut agar tidak menimbulkan suatu wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak.
2. Para pihak debitur atau kreditur apabila tidak memenuhi kewajiban yang disepakati bersama Ketika dalam pembuatan perjanjian haruslah mengedepankan penyelesaian wanprestasi secara Mediasi, dan apabila dalam proses mediasi tidak berhasil, maka proses pengadilan harus dilakukan secara sebaik-baiknya, semua pihak yang terlibat baik kreditur dan debitur sebaiknya bersikap komperatif agar dapat menyelesaikan wanprestasi dengan waktu sesingkat-singkatnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, *Bandung: PT. Alumni 1976.*

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, *Yogyakarta: Liberty, 1999.*

C,S,T. Kamsil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata usaha nasional, *Jakarta: Balai, 1989.*

Mukti Arto, Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, *Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.*

Mukti Arto, Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, *Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011.*

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian hukum, *Jakarta: Kencana, 2017.*

Lilik Mulyadi, Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana, *Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.*