

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Sebagai negara agraris dengan jumlah penduduk yang besar, kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan nasional. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana produksi, tetapi juga sebagai objek investasi yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, hubungan hukum yang timbul atas tanah, khususnya dalam bentuk perjanjian jual beli, memerlukan kepastian hukum agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara adil.¹

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya perikatan. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lebih lanjut, Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum.²

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 15.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2019, hlm. 1–5.

Kekuatan mengikat suatu perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati. Asas ini merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, stabilitas hubungan kontraktual, serta kepercayaan antar subjek hukum.³

Namun demikian, penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam praktik tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Dalam banyak kasus, salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, sehingga menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi berasal dari istilah *wanprestatie* yang berarti tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan. Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah memiliki karakteristik dan dampak hukum yang kompleks. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan objek tidak bergerak yang penguasaannya berkaitan dengan hak kebendaan serta harus memenuhi ketentuan hukum agraria. Dalam praktik, perjanjian jual beli tanah sering kali dilakukan secara di bawah tangan dengan pembayaran bertahap, di

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2020, hlm. 123.

mana peralihan hak secara yuridis belum sepenuhnya terjadi. Kondisi ini membuka peluang terjadinya wanprestasi, baik oleh pihak penjual maupun pembeli, yang pada akhirnya menimbulkan sengketa hukum.⁵

Fenomena wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dapat dilihat dari meningkatnya perkara perdata yang diajukan ke pengadilan. Salah satu contoh konkret adalah Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Rap. Dalam perkara tersebut, para pihak telah membuat perjanjian jual beli tanah dengan kesepakatan pembayaran secara bertahap. Namun, pihak pembeli tidak melunasi sisa pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dan tetap menguasai objek tanah. Majelis hakim dalam putusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*), sehingga kelalaian pembeli dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pembatalan perjanjian beserta akibat hukumnya.⁶

Putusan tersebut menunjukkan bahwa asas *pacta sunt servanda* memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah. Hakim menjadikan asas ini sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menilai kewajiban para pihak serta akibat hukum dari tidak dipenuhinya prestasi. Dengan demikian, asas *pacta sunt servanda* tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional dalam praktik peradilan perdata di Indonesia.⁷

⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 87.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Rap.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2018, hlm. 102.

Di sisi lain, perkembangan masyarakat dan dinamika ekonomi turut memengaruhi pola hubungan kontraktual dalam perjanjian jual beli tanah. Faktor ketidakseimbangan posisi tawar para pihak, rendahnya pemahaman hukum, serta kebutuhan ekonomi yang mendesak sering menjadi penyebab terjadinya wanprestasi. Dalam kondisi tertentu, perjanjian dibuat tanpa memperhatikan aspek kehati-hatian dan perlindungan hukum yang memadai, sehingga salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah ketika terjadi sengketa.⁸

Selain itu, permasalahan wanprestasi dalam jual beli tanah juga berkaitan dengan belum optimalnya pelaksanaan prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Itikad baik seharusnya menjadi landasan utama dalam pelaksanaan perjanjian, baik pada tahap pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian. Namun dalam praktik, tidak jarang asas ini diabaikan, sehingga perjanjian hanya dijadikan alat untuk memperoleh keuntungan sepihak tanpa memperhatikan hak pihak lainnya.⁹

Secara akademis, kajian mengenai asas *pacta sunt servanda* telah banyak dilakukan oleh para sarjana hukum. Herlien Budiono menekankan bahwa asas ini merupakan pilar utama hukum perjanjian yang harus diimbangi dengan asas keadilan dan keseimbangan agar tidak menimbulkan ketidakadilan substantif.¹⁰ Sementara itu, Agus Yudha Hernoko menegaskan bahwa penerapan asas *pacta*

⁸ Jurnal Rechtsvinding, “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Akibat Hukumnya”, Vol. 10 No. 1, 2021, hlm. 45.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

¹⁰ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018, hlm. 56.

sunt servanda harus memperhatikan asas proporsionalitas, terutama dalam kontrak-kontrak yang melibatkan objek bernilai tinggi seperti tanah.¹¹

Meskipun demikian, dalam konteks perjanjian jual beli tanah, masih terdapat kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan. Putusan pengadilan menunjukkan adanya variasi dalam penerapan asas *pacta sunt servanda*, khususnya dalam menentukan akibat hukum wanprestasi, apakah berupa pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau pemenuhan perjanjian secara paksa. Variasi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai konsistensi penerapan asas *pacta sunt servanda* dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.¹²

Penulis mengambil satu contoh kasus dalam putusan Nomor 106/Pdt.G/2023/Pn.Rap. Kronologi perkara dalam Putusan Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Rap bermula pada tanggal 7 April 2016 ketika Penggugat dan Tergugat mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah kebun kelapa sawit seluas kurang lebih 2 hektar yang terletak di Dusun III Paret Minyak, Desa Aek Korsik, Kecamatan Aek Kuo, Kabupaten Labuhanbatu Utara, dengan harga yang disepakati sebesar Rp200.000.000, di mana Tergugat telah melakukan pembayaran awal (DP) sebesar Rp100.000.000 dan berkewajiban melunasi sisa pembayaran sebesar Rp100.000.000 paling lambat dalam jangka waktu satu tahun sejak perjanjian dibuat, serta disepakati pula bahwa apabila Tergugat tidak memenuhi kewajiban pelunasan tersebut maka uang DP dinyatakan hangus dan kepemilikan tanah kembali kepada Penggugat . Setelah pembayaran DP

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*, Jakarta: Kencana, 2020, hlm. 78.

¹² Jurnal Arena Hukum, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Sengketa Perdata", Vol. 15 No. 3, 2022, hlm. 210.

dilakukan, Tergugat kemudian meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 512 milik Penggugat dengan alasan untuk melakukan pengecekan keabsahan dokumen, namun hingga batas waktu yang telah ditentukan bahkan sampai bertahun-tahun kemudian,

Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayaran sebagaimana diperjanjikan, tidak mengembalikan sertifikat tanah tersebut, serta tetap menguasai dan memanfaatkan lahan dengan melakukan panen, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat . Kondisi ini kemudian memicu terjadinya sengketa antara para pihak, di mana Penggugat menilai Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga pada tanggal 27 September 2023 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat yang didaftarkan pada tanggal 28 November 2023 dengan tuntutan agar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan, uang DP dinyatakan hangus, serta tanah beserta sertifikatnya dikembalikan kepada Penggugat.

Dalam proses persidangan, Penggugat hadir melalui kuasa hukumnya dan tetap mempertahankan dalil gugatannya dengan mengajukan alat bukti berupa surat-surat serta keterangan saksi, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (verstek) . Berdasarkan alat bukti dan keterangan saksi yang diajukan, terbukti bahwa perjanjian jual beli memang terjadi, pembayaran tidak dilunasi oleh Tergugat, serta kewajiban Tergugat tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan Penggugat berhak menuntut

pembatalan perjanjian tersebut . Oleh karena itu, pada tanggal 29 Mei 2024, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat menjatuhkan putusan dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek, yaitu membatalkan perjanjian jual beli antara para pihak, menetapkan bahwa uang DP menjadi hangus sesuai kesepakatan dalam perjanjian, menetapkan bahwa tanah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 512 kembali kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah merupakan persoalan hukum yang relevan dan aktual untuk dikaji. Analisis terhadap penerapan asas *pacta sunt servanda* menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana asas tersebut mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul “**Analisis Hukum Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Studi Putusan (Nomor 106/Pdt.G/2023/Pn.Rap)**”, dengan harapan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan hukum perjanjian di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk dan kualifikasi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah serta akibat hukum yang ditimbulkannya bagi para pihak?
2. Bagaimana penerapan *asas pacta sunt servanda* oleh hakim dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan Nomor 106/Pdt.G/2023/Pn.Rap?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk serta kualifikasi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, beserta akibat hukum yang ditimbulkannya bagi para pihak.

Tujuan ini dimaksudkan untuk mengkaji secara yuridis berbagai bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, termasuk tidak dipenuhinya prestasi, keterlambatan pelaksanaan prestasi, maupun pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian, serta untuk mengetahui akibat hukum yang dapat timbul seperti pembatalan perjanjian, ganti rugi, dan pengembalian objek perjanjian.

2. Untuk menganalisis penerapan asas *pacta sunt servanda* oleh hakim dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan.

Tujuan ini diarahkan untuk menelaah pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara wanprestasi jual beli tanah, khususnya bagaimana asas *pacta sunt servanda* digunakan sebagai dasar hukum dalam menilai kekuatan mengikat perjanjian dan menentukan akibat hukum bagi para pihak.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum perjanjian. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian mengenai konsep wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah serta memperdalam pemahaman mengenai penerapan asas *pacta sunt servanda* sebagai asas fundamental yang menentukan kekuatan mengikat suatu perjanjian. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan dan referensi akademis bagi mahasiswa, peneliti, dan praktisi hukum dalam melakukan kajian lebih lanjut mengenai hukum perjanjian dan penyelesaian sengketa perdata.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajiban hukum masing-masing pihak serta akibat hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi, sehingga dapat mendorong terciptanya kepastian hukum dan pelaksanaan perjanjian yang beritikad baik.
- b. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menerapkan asas *pacta sunt servanda* secara konsisten dan berkeadilan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah.

- c. Bagi praktisi hukum, notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam memberikan nasihat hukum serta menyusun perjanjian jual beli tanah yang lebih cermat dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.
- d. Bagi masyarakat umum, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian serta risiko hukum yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah.