

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Timbul Dari Perjanjian Jual-Beli Tanah**

##### **1.1.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama di awal dalam perikatan perjanjian. Wanprestasi pada umumnya menyebabkan cidera pada perikatan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Beberapa bentuk wanprestasi yang sering kita temukan dalam Masyarakat yaitu :

1. Janji melakukan sesuatu, tetapi tidak dilakukan

Merupakan penyelewengan terhadap sesuatu yang sudah disepakati secara Bersama oleh kedua belah pihak tetapi dalam praktiknya salah satu pihak tidak dilaksanakan maka kondisi tersebut termasuk dalam bentuk wanprestasi. Dalam Masyarakat hal tersebut sering ditemui pada perjanjian jual-beli. Mereka yang telah bersepakat, kemudian ingkar janji karena tidak mampu, berubah pikiran, dan tidak mau mengambil resiko. Biasanya setelah melakukan dan menyepakati perjanjian jual beli, salah satu pihak secara sadar tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Misalnya dalam perjanjian jual beli, salah satu pihak ingin melakukan pembelian tanah, pada saat membuat

perjanjian jual beli salah satu pihak tersebut tidak melakukan kewajibannya untuk membayar uang muka yang sudah disepakati.

2. Melakukan janji namun terlambat

Dalam melaksanakan kewajibannya, seringkali beberapa pihak melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak karena pelaksanaan kewajibannya tidak sesuai dengan yang telah disepakati.

Pada umumnya dalam perjanjian jual-beli, kedua belah pihak membuat perjanjian dengan kewajiban atau kesepakatan yang harus dilaksanakan kedua belah pihak, salah satu contohnya adalah masalah tenggang waktu pelaksanaan kewajiban. Dalam perjanjian jual beli kedua belah pihak telah sepakat untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati secara bersama. Ketika salah satu pihak melaksanakan kewajibannya namun terlambat, pihak tersebut sudah melakukan perbuatan wanprestasi yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak yang bersangkutan.

Misalnya dalam perjanjian jual-beli, Ketika kedua belah pihak melakukan perjanjian jual beli tanah, salah satu pihak melakukan pembayaran kewajibannya tetapi tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati atau terlambat dalam memenuhi kesepakatan perjanjian yang telah disetujui bersama. Hal tersebut termasuk sebagai bentuk wanprestasi dalam suatu perjanjian jual-beli.

3. Melakukan kewajiban namun tidak sesuai dengan kesepakatan  
Apabila salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati maka perbuatan tersebut menyebabkan wanprestasi. Hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak karena pelaksanaan kewajibannya tidak sesuai dengan yang telah disepakati Bersama.

Dalam perjanjian jual-beli, kedua belah pihak melakukan perjanjian dengan menyepakati kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Kedua belah pihak harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati didalam perjanjian. Jika salah satu pihak melaksanakan kewajibannya tidak sesuai dengan apa yang disepakati, maka itu termasuk kedalam bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual-beli.

Misalnya, saat salah satu pihak melakukan kewajiban pembayaran kepada salah satu pihak, tetapi nominal dari pembayaran tersebut tidak sesuai dengan yang disepakati maka salah satu pihak merasa dirugikan.

4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Hal ini merupakan adanya pelanggaran perjanjian yang telah disepakati Bersama. Ketika salah satu pihak berani melakukan sesuatu yang telah dilarang dalam perjanjian, hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak dan dapat menyebabkan wanprestasi.

Misalnya, pihak pembeli rumah menjadikan rumah tersebut sebagai tempat perbuatan kriminalitas seperti, perjudian, narkoba, bahkan prostitusi yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang memiliki property tersebut.

#### **4.1.2 Bentuk Wanprestasi Pada Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP**

Dalam penelitian perkara perdata putusan nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP yang menjadi bahan penelitian penulis, bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan adalah melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan apa yang disepakati. Tergugat dalam hal ini melakukan perbuatan wanprestasi dalam hal tidak memenuhi kewajibannya dalam pembayaran uang sejumlah Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas perjanjian jual-beli tanah seluas 90m x 85m yang terletak di jalan lintas dusun firdaus, Desa lingga tiga, Kecamatan Bilah hulu, Kabupaten Labuhanbatu. Tergugat juga tidak menunjukkan adanya niat baik dalam penyelesaian masalah tersebut, sehingga pihak penggugat merasa dirugikan.

Dalam perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, tergugat dalam isi perjanjiannya berjanji akan melunasi pembayaran uang muka pada waktu yang sudah ditentukan. Ketika waktu pembayaran sudah lewat dari waktu yang disepakati bersama, penggugat masih memberikan kesempatan kepada tergugat untuk melaksanakan kewajibannya tetapi tergugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Karena merasa dirugikan, pihak

penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Rantauprapat dengan tujuan membatalkan perjanjian atas perbuatan wanprestasi yang disebabkan oleh tergugat.

Menurut pasal 1338 KUH Perdata<sup>1</sup> menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak yang dirugikan berupa :

1. Pembatalan perjanjian jual-beli
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga
3. Menuntut pemenuhan perikatan, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
4. Menuntut ganti rugi saja

Berdasarkan pertimbangan oleh majelis hakim pengadilan Negeri Rantauprapat, perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak secara sah batal dan berakhir dikarenakan terjadinya wanprestasi yang dimana pihak tergugat tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati.

---

<sup>1</sup> Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit*, hlm. 239.

#### **4.2 Pertimbangan Hukum Oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat Dalam Memutuskan Perkara Perdata Nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP<sup>2</sup>**

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan pembatalan perjanjian dimana Penggugat menuntut agar perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat batal dan berakhir karena Tergugat tidak bisa menunaikan/melaksanakan perjanjian yang telah Penggugat dan Tergugat sepakati yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah seluas 90 m x 89 m yang terletak di Jalan Lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu;

Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah pertanian milik Penggugat dengan ukuran 90 m x 89 m terletak di Jalan Lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu secara di bawah tangan dengan harga sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 29 Agustus 2023, saat itu disepakati pembayaran dilakukan dengan panjar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dibayarkan paling lama 9 (sembilan) bulan setelah uang panjar dibayarkan.

Tergugat kemudian menyetorkan uang kepada Penggugat sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagai tanda jadi dan sisanya sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan paling lama tanggal 15 September 2023 namun pada tanggal 15 September 2023, Tergugat

---

<sup>2</sup> Putusan Perkara nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP

hanya membayarkan sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) melalui transfer bank tidak sesuai dengan kesepakatan awal sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), kemudian Tergugat menyicil sebanyak 3 (tiga) kali melalui transfer bank yang pada tanggal 4 September 2023 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal 13 Oktober 2023 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan pada tanggal 14 Oktober 2023 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah).

Penggugat kemudian memberikan waktu kepada Tergugat untuk segera melunasi panjar yang telah disepakati bersama, Tergugat kembali meminta agar diberi waktu paling lama tanggal 20 Desember 2023, namun hingga waktu yang telah ditentukan, Tergugat tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan Tergugat.

Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dinyatakan telah melanggar kesepakatan. Pada bulan November 2023 Penggugat datang ke rumah Tergugat untuk meminta sisa pembayarannya namun Tergugat tidak memberikan karena hingga Tergugat memberikan beberapa kali uang kepada Penggugat, Penggugat tidak kunjung memperlihatkan alas hak tanah tersebut, dimana Penggugat selalu beralasan tanah tersebut masih diagunkan yang mana kesepakatan awal apabila sudah berikan uang di atas Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) Penggugat akan memperlihatkan alas hak tanah tersebut.

Dalam putusannya Hakim membuat pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2023, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah pertanian dimana Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli tanah dengan ukuran 90 m x 89 m yang terletak di Jalan Lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu dengan harga sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pembayaran dilakukan dengan panjar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan rincian sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 29 Agustus 2023 dan sisa panjarnya sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan paling lama tanggal 15 September 2023 serta pelunasan sisa pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dibayar 9 (sembilan) bulan ke depan terhitung dari tanggal pelunasan panjar;
- Bahwa setelah lewat waktu tanggal 15 September 2023, Tergugat belum juga melunasi panjar pembelian tanah milik Penggugat tersebut.

Yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kesepakatan jual beli tanah dengan Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2023 tersebut dapat dikategorikan sebagai ingkar janji/wanprestasi?

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap

pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

Bentuk dan syarat wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBG Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

1. Berdasarkan bukti surat **P-3** dan keterangan Saksi Adi Pahlawan dan Saksi Supriono membuktikan pada tanggal 29 Agustus 2023, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah pertanian dimana Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli tanah dengan ukuran 90 m x 89 m yang terletak di Jalan Lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu dengan harga sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pembayaran dilakukan dengan panjar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan rincian sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 29 Agustus 2023 dan sisa panjarnya sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan

paling lama tanggal 15 September 2023 serta pelunasan sisa pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dibayar 9 (sembilan) bulan ke depan terhitung dari tanggal pelunasan panjar;

2. Penggugat memberikan tenggat waktu yakni paling lama tanggal 20 Desember 2023, Tergugat tidak juga melaksanakan apa yang telah dijanjikannya yakni pelunasan panjar pembelian tanah dengan total biaya panjar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Karena terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat tidak membantahnya, Tergugat beralasan tidak melakukan pelunasan sisa panjar karena Penggugat tidak kunjung memperlihatkan alas hak tanah tersebut, dimana Penggugat selalu beralasan alas hak tanah tersebut masih diagunkan di Bank sementara kesepakatan awal perjanjian menurut Tergugat, apabila pembayaran panjar sudah diberikan di atas Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) maka Penggugat akan memperlihatkan alas hak tanah tersebut;

Bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut, Tergugat tidak dapat membuktikan adanya klausa mengenai kewajiban Penggugat selaku penjual untuk menyerahkan atau memperlihatkan alas hak tanah yang dibeli Tergugat apabila pembayaran panjar sudah mencapai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa bukti Tergugat berupa bukti surat bertanda **T-1** sampai dengan **T-7** adalah berupa kuitansi pengeluaran Tergugat dalam rangka pengelolaan tanah kavlingan yang tidak ada kaitannya dengan kewajiban Penggugat dalam kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, begitu pula saksi yang dihadirkan

Tergugat yakni Saksi Daniel Saut Parlindungan T. yang merupakan rekan bisnis Tergugat dimana Tergugat menyewa alat berat milik Saksi Daniel Saut Parlindungan T. untuk pengerjaan tanah kavlingan;

Bahwa seluruh alat bukti yang diajukan Tergugat tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menghapuskan kewajiban Tergugat dalam pelunasan panjar pembelian tanah milik Penggugat tersebut, maka berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata Tergugat haruslah dinyatakan telah wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum kedua, ketiga dan keempat gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Selanjutnya terhadap petitum kelima gugatan Penggugat, yang memohon menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat **BATAL dan BERAKHIR** karena Tergugat tidak bisa menunaikan/melaksanakan Perjanjian yang telah Penggugat dan Tergugat sepakati yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah seluas 90 m x 89 m yang terletak di jalan lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Bahwa mengenai pembatalan perjanjian sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat dalam surat gugatannya, Hakim berpendapat hal tersebut diatur dalam KUH Perdata tepatnya dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456. Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah ditentukan dalam undang-undang. Pembatalan perjanjian yang membawa akibat perjanjian dianggap tidak pernah ada tentu saja menimbulkan akibat hukum baru bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut;

Bahwa pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUH Perdata,<sup>3</sup> yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal opcit ayat 3 dan 4 KUH Perdata, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai *causa* yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undangundang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).
3. Syarat batal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1265 KUH Perdata<sup>4</sup> yakni syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

---

<sup>3</sup> Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit*, hlm, 236.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 228.

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai Syarat Batal suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang bahwa dalam Pasal 1267 KUH Perdata ditegaskan: *“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.”*

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya di atas hingga saat gugatan ini diajukan Tergugat tidak juga melunasi pembayaran panjar pembelian sebidang tanah milik Penggugat hingga batas waktu yang disepakati yang kemudian menimbulkan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Penggugat beranggapan Tergugat tidak memenuhi prestasinya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Hakim berpendapat oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya berupa pelunasan pembayaran panjar pembelian sebidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat hingga batas waktu yang telah disepakati, maka Penggugat

mempunyai alasan yang cukup untuk mengakhiri hak dan kewajibannya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana termuat dalam Kuitansi Penyerahan Uang Sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Akhmat Saipul Sirait (Tergugat) kepada Sahat Marpaung (Penggugat) tanggal 29 Agustus 2023 (vide bukti surat bertanda **P-3**) sehingga dengan demikian petitum kelima gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam yang menuntut untuk menyatakan perjanjian dibatalkan sejak terhitung putusan dibacakan dan petitum ketujuh yang menuntut menyatakan Tergugat tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat, Hakim berpendapat esensi dari petitum-petitum tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan petitum keempat dan kelima sebagaimana telah terurai di atas, maka pencantuman petitum keenam dan ketujuh tersebut tidak perlu dimuat dalam amar putusan karena dianggap berlebihan (*overbodig*), sehingga petitum-petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum kedelapan yang menuntut untuk menghukum Tergugat mengembalikan uang yang telah Tergugat terima sebesar Rp53.500.000,00 (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat uang tersebut berasal dari 31 (tiga puluh satu) orang pembeli, baik berupa panjar tanah kavling, maupun cicilan/kredit tanah kavling milik, Hakim berpendapat hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat memiliki kaitan dengan hak-hak Penggugat yang dilanggar dalam pemenuhan prestasi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2023 sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum kesembilan yang menuntut untuk menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap sebesar Rp53.500.000,00 (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), Hakim berpendapat kerugian materiil tersebut tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat di persidangan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Dalam perkara perdata nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanah seluas 90 m x 89 m yang terletak di jalan lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu sesuai dengan isi Kuitansi tanggal 29 Agustus 2023;
3. Menyatakan sah dan berharga Kuitansi /Tanda Terima Uang oleh Tergugat dari Penggugat tanggal 29 Agustus 2023;
4. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat batal dan berakhir karena Tergugat tidak bisa

menunaikan/melaksanakan perjanjian yang telah Penggugat dan Tergugat sepakati yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah seluas 90 m x 89 m yang terletak di jalan lintas Dusun Firdaus, Desa Lingga Tiga, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhanbatu;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.230.000,00 (dua ratus tiga puluh ribu Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan putusan perkara nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP hakim memutuskan bahwa tergugat terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sesuai dengan pasal 1238 KUH Perdata. Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut batal dan berakhir karena tergugat dalam hal ini tidak melaksanakan atau menunaikan kewajiban yang telah tergugat dan penggugat sepakati dalam pembelian tanah seluas 90m x 89m dengan harga Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang terletak di jalan lintas dusun firdaus, Desa lingga tiga, Kecamatan Bilah hulu, Kabupaten Labuhanbatu.

Menurut Majelis Hakim pembatalan perjanjian jual beli tersebut didasarkan oleh pasal 1446 sampai 1456 KUH Perdata<sup>5</sup> yang dimana pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah ditentukan didalam perundang-undangan. Syarat batal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1265 KUH Perdata yakni syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya

---

<sup>5</sup> Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit*, hlm. 255-268.

mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai Syarat Batal suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Menurut pasal 1267 KUH Perdata<sup>6</sup> menyatakan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih ; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 229.