

Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK)

Najma Syamila¹ Michellena² Salsabillah Ayu Puspita³

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Indonesia^{1,2,3}

Email: najma.205220010@stu.untar.ac.id¹ michellena.205220296@stu.untar.ac.id²
salsabillah.205220275@stu.untar.ac.id³

Abstrak

Indonesia sebagai negara Hukum yang menganut sistem Hukum Civil Law dimana sumber Hukum dan segala aturan yang diterapkan di Indonesia haruslah berdasarkan yang sudah dikodifikasi atau tertulis berbentuk Undang-Undang. Terbagi menjadi beberapa tatanan hukum yang salah satunya kita kenal yaitu Hukum Perdata. Permasalahan yang ditangani dalam Hukum Perdata yaitu orang perorangan contohnya adalah jual beli tanah dimana dua pihak terlibat dalam suatu ikatan perdata. Dalam jual beli mengharuskan adanya kesepakatan, kemudian umumnya terdapat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta otentik dan berperan penting dalam proses jual beli tanah untuk sebagai tanda bahwa telah terjadi perbuatan hukum antara pihak-pihak. Namun dalam kenyataannya bahwa masih terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah setelah terbitnya AJB tersebut dimana pihak penjual tidak dapat memenuhi hak-hak pihak pembeli sebagaimana yang tertera di dalam AJB. Apabila suatu sengketa perdata tidak dapat diselesaikan dengan menggunakan mediasi maka dapat menyelesaikannya dengan mengajukan ke pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan adanya pembuktian yang dimana harus mengajukan alat bukti untuk menguatkan argumentasi. Dalam hal ini Akta Jual Beli dapat dijadikan sebagai alat bukti yang tergolong kedalam jenis alat bukti akta otentik.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Jual Beli Tanah, Wanprestasi

Abstract

Indonesia as a legal country that adheres to the Civil Law legal system where the source of law and all rules applied in Indonesia must be based on codified or written laws. Divided into several legal orders, one of which we know is Civil Law. Problems handled in Civil Law are individuals, for example the sale and purchase of land where two parties are involved in a civil bond. In buying and selling requires an agreement, then generally there is a Sale and Purchase Deed (AJB) which is an authentic deed and plays an important role in the process of buying and selling land as a sign that a legal action has occurred between the parties. But in reality, there are still defaults in the sale and purchase of land after the issuance of the AJB where the seller cannot fulfill the rights of the buyer as stated in the AJB. If a civil dispute cannot be resolved using mediation, it can be resolved by submitting it to the court. In resolving civil disputes in court, there is evidence which must submit evidence to strengthen the argument. In this case, the Sale and Purchase Deed can be used as evidence which is classified as a type of authentic deed evidence.

Keywords: Sale and Purchase Deed, Land Sale and Purchase, Default



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan Hukum dimana semua yang berhubungan dengan kesejahteraan umum sudah diatur dalam Undang-Undang dalam bentuk peraturan-peraturan tertulis. Hukum tertulis yang digunakan oleh Indonesia adalah hukum yang sudah terkodifikasi, yang mana hal itu dapat memiliki kepastian Hukum.¹ Dalam aspek

¹<https://gurupkn.com/hukum-tertulis#:~:text=Hukum%20yang%20sudah%20dikodifikasi%20memiliki%20kepastian%20hukum%2C%20kompetensi.sudah%20ditetapk an%20dan%20diatur%20dalam%20suatu%20terbitan%20pemerintah.>

kehidupan kita mengenal dua hukum, yaitu Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Menurut Prof. Soebekti dalam bukunya pokok-pokok Hukum Perdata, hukum perdata dalam arti luas adalah meliputi semua hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan.² Istilah perdata pertama kali diterima secara resmi dan dicantumkan dalam perundang-undangan Indonesia, yaitu:

1. Konstitusi RIS yang dicantumkan dalam Pasal 15 ayat 2, Pasal 144 ayat (1), Pasal 156 ayat (1), dan Pasal 158 ayat (1).
2. UUDS yang dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (2), Pasal 101 ayat (1), dan Pasal 106 ayat (3) (Bagenda et al., 2023).

Hukum perdata dalam konteks yang lebih luas, meliputi Hukum Perdata (BW), Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (WvK), dan berbagai Undang-Undang tambahan lainnya. Hukum perdata ini merangkum seluruh Hukum privat yang bersifat materiil, yang merupakan kerangka Hukum fundamental yang mengatur kepentingan individu (Soebekti, 1996). Dalam pengertian yang sempit, Hukum perdata mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan terkadang bertentangan dengan Hukum dagang. Menurut Soedawi Masjchoen Sofwan, Hukum perdata dalam arti luas mencakup Hukum dagang (Sofwan, 1980).³

Di dalam Hukum Perdata mempunyai banyak permasalahan yang dijelaskan dalam prakteknya. Salah satu permasalahan Hukum perdata adalah mengenai jual beli, jual beli termasuk ke dalam Hukum dagang yang mana Hukum dagang juga bagian dari hukum perdata. Hukum dagang mengatur masalah perjanjian dan perikatan-perikatan yang diatur dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW).⁴ Perbuatan jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling banyak dilakukan oleh perorangan untuk memperoleh hak milik atau suatu benda. Diatur dalam Pasal 1457-1458 KUHPperdata mengenai jual beli tanah,⁵ sebagian besar benda milik seseorang diperoleh melalui penyerahan oleh penjual.⁶ Jual beli bisa terjadi oleh karena adanya perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dan untuk melakukan perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Hal ini bertujuan agar para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu menyepakati atau menyetujui syarat-syarat pokok perjanjian yang akan dibuat. Kata “sepakat” tidak sah apabila diberikan karena kekeliruan, paksaan, atau penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pada dasarnya, setiap orang cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Menurut Pasal 1330 KUHPperdata, yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, dan yang ditaruh dibawah pengampuan. Selain itu, perempuan dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu. Akibat hukum dari ketidakmampuan tersebut adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya oleh hakim.
3. Suatu hal tertentu. Menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.
4. Suatu sebab yang halal. Menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.⁷

² <https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/HKUM4202-M1.pdf>

³ Hukum Perdata, Ebook, 2023.

⁴ <https://heylaw.id/blog/sale-dalam-jual-beli-masuk-dalam-ranah-hukum-perdata-atau-hukum-dagang>

⁵ KUHPperdata

⁶ <http://repo.uinsatu.ac.id/9897/5/BAB%20II.pdf>

⁷ <http://repo.uinsatu.ac.id/12526/5/BAB%20II.pdf>

Setelah para pihak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, maka barulah terjadi jual beli. Dalam jual beli, setelah para pihak menyetujui apa yang mereka sepakati dalam peristiwa jual beli tersebut, para pihak bertandatangan diatas Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli adalah surat yang diterbitkan secara resmi oleh Notaris PPAT dan berisi tentang informasi pemilik baru serta kesepakatan terkait pemindahan hak milik properti antara pihak-pihak yang bersangkutan. Akta Jual Beli menjadi bukti dari adanya transaksi jual beli atas kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan.⁸ Dengan pernyataan tersebut, Akta Jual Beli dapat menjadi bukti di Pengadilan jika terjadi wanprestasi. Akta Jual Beli (AJB) mempunyai ketentuan untuk menjadikannya sah atau tidak Akta Jual Beli tersebut, suatu sahnya AJB apabila akta tersebut dibuat dihadapan notaris dengan minimal dua saksi berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.⁹ PPAT tidak bisa membuat suatu akta jual beli karena melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata.¹⁰ Kelalaian akibat dari pembuatan akta hak pengalihan atas tanah atau akta jual beli, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Di dalam jual beli, sangat mungkin terjadi yang namanya sengketa wanprestasi. Sengketa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Unsur-unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan (karena kelalaian atau kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai ke pengadilan). Pada dasarnya gugatan wanprestasi jual beli tanah dapat terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dapat atau tidak mampu memenuhi kewajiban atau telah melakukan suatu wanprestasi (ingkar janji) dari klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli. Akibat kerugian yang ditanggung pihak lain, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat tuntutan pihak lawan, yang berupa : pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.¹¹

Adapun para pihak yang bersengketa dalam jual beli tanah dalam Putusan Nomor : 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk, yaitu:

1. Penggugat yang berinisial WH, adalah satu-satunya ahli waris dari Almarhumah F (berinisial TSN) berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2010. Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 225 m persegi, yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung.
2. Para Tergugat yang berinisial HW (Tergugat I) dan PN als Apon (Tergugat 2) adalah suami-isteri yang ingin membeli tanah milik Penggugat.
3. Kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas tanah milik Penggugat adalah Rp 150.000.000 dengan pembayaran menggunakan Bilyet Giro Bank BRI milik Tergugat II yaitu sebanyak satu lembar senilai Rp 100.000.000 dan sisanya akan dibayar oleh Para Tergugat jika sudah melakukan pengukuran oleh BPN Lampung.
4. Setelah itu, Para Pihak membuat Akta Jual Beli PPAT Kecamatan Teluk Betung Selatan yang kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015.

⁸ <https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli>

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

¹⁰ KUHPdata

¹¹ Jurnal Ilmu Hukum, 2022, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*.

5. Setelah terbuatnya AJB tersebut, ternyata usaha Tergugat II mengalami kebangkrutan yang akibatnya berdampak pada pembayarannya kepada Penggugat. Karena Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran kepada Penggugat tepat pada waktunya, maka perbuatan Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi.
6. Dalam putusan tersebut, Hakim memutuskan menolak gugatan Penggugat dengan alasan: (1) Penggugat baru mencairkan Bilyet Giro di 2017 karena di 2015 Bilyet Giro tersebut hilang, bukan kosong. (2) Hakim beranggapan Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan kewajibannya masing masing, maka alat bukti AJB ditolak.

Berdasarkan Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk, bahwa hakim menolak gugatan tersebut dikarenakan hakim beranggapan Para Tergugat dan Penggugat telah melakukan kewajibannya masing-masing dan AJB itu sah. Namun berdasarkan klausa-klausa wanprestasi, Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Para Tergugat tidak membayar sebagian objek jual beli oleh sebab bisnis yang dijalankan Para Tergugat mengalami kebangkrutan, bahwasanya apabila pihak penjual dalam hal ini Para Tergugat tidak dapat memenuhi. Termasuk kedalam wanprestasi dan pada gugatan diatas, Penggugat mengajukan 5 bukti *foto copy* surat yang mana salah satunya adalah *fotocopy* Akta Jual Beli, bukti *foto copy* AJB tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan yang aslinya Oleh sebab itu dapat diterima sebagai alat pembuktian dalam perkara tersebut. Berdasarkan kasus yang sudah diuraikan sebagai contoh yang menunjukkan bahwa Akta Jual Beli dapat menjadi alat bukti yang sah di Pengadilan dalam sengketa perdata wanprestasi jual beli tanah, oleh karenanya penulis tertarik membuat judul "Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Tjk)" pada penelitian ini.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dari judul yang kami angkat, terbentuk masalah sebagai berikut:

1. Apakah peran AJB sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor : 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk ?
2. Bagaimana kedudukan wanprestasi pihak penjual terhadap pihak pembeli dalam AJB?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang berasal dari bahan-bahan hukum. Penelitian kualitatif ini akan diuraikan secara deskriptif melalui penjelasan yang tersusun dalam kalimat dan tata bahasa yang berkaitan dengan penelitian hukum. Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yang terdiri atas bahan Hukum primer berupa Kitab Undang - Undang Hukum Perdata & HIR kemudian bahan Hukum Sekunder yaitu buku-buku bacaan terkait dengan judul makalah yang berkaitan, tulisan ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian. Teknik Pengolahan Data dan Informasi yang digunakan yaitu teknik Pengumpulan data berupa pengumpulan data yang digunakan oleh Peneliti adalah Studi Pustaka. yaitu bentuk pengumpulan data yang dilakukan dengan mengumpulkan, membaca buku literatur dan dokumen yang berhubungan dengan objek penelitian. Teknik Analisis Data yang diperoleh dari studi pustaka akan berdasarkan analisis yuridis normatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana peran Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa Wanprestasi jual beli tanah?

Hukum di Indonesia terbagi menjadi beberapa tatanan hukum, ada hukum adat, hukum pidana dan hukum perdata.¹² Hukum pidana atau yang biasa disebut dengan hukum publik serta ada hukum perdata yang biasa disebut hukum privat dan hukum adat yang dimana aturan itu dianut oleh masyarakat daerah setempat sejak zaman dahulu. Setiap tatanan hukum yang dianut dan diterapkan memiliki tata cara dan aturan masing-masing dalam menyelesaikan suatu permasalahan. Dalam tatanan hukum pidana dikenal istilah *ultimum remedium* sebagai upaya terakhir dalam menyelesaikan suatu permasalahan, sedangkan dalam tatanan hukum perdata disebutkan bahwa ketika mediasi tidak mencapai kata mufakat, maka demi menyelesaikan suatu perkara hendaknya diselesaikan melalui jalur litigasi melalui pengadilan negeri setempat. Dalam proses penyelesaian perkara melalui jalur litigasi, ada banyak tahapan yang akan dijalani, dimulai dari pembacaan gugatan, jawaban tergugat, putusan sela, pembuktian, kesimpulan hingga pembacaan putusan akhir oleh majelis hakim, semua itu dilakukan demi terwujudnya tujuan peradilan yakni menegakkan hukum dan keadilan.¹³ seperti yang sudah penulis uraikan sebelumnya mengenai beberapa tahapan dalam sidang peradilan perdata, dimana terdapat satu tahapan yang sangat penting dan berperan sangat krusial dalam setiap sengketa atau perkara yang diselenggarakan di pengadilan yakni, tahapan pembuktian. Dalam tahapan pembuktian penyelesaian sengketa perdata merupakan suatu tahapan yang harus dilalui dalam proses persidangan, pihak yang mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dalam tahap ini harus memberikan bukti-bukti untuk menguatkan gugatan perdata yang diajukan.

Untuk menguatkan gugatan perdata yang diajukan oleh pihak yang mengajukan gugatan harus memberikan alat bukti dalam proses pembuktian di pengadilan negeri. Alat bukti adalah segala sesuatu barang maupun objek yang dapat membuktikan bahwa benar suatu hal terjadi. Dalam Hukum perdata sendiri mengatur mengenai pembuktian dan alat bukti dimana berdasarkan KUHPerdata Pasal 1866 yaitu, Alat bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, bukti persangkaan, bukti pengakuan dan bukti sumpah. Lebih jelasnya yang dimaksud dalam ketentuan dalam ketentuan Pasal 1866 mengenai alat bukti tulisan yaitu merupakan surat/akta yang selanjutnya terbagi lagi menjadi dua jenis yaitu berupa Akta otentik dan Akta dibawah tangan. Sesuai dengan ketentuan pasal 1868 KUHPerdata Akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh dihadapan pegawai-pegawai ditempat dimana akta itu dibuat kemudian, Pasal 1874 KUHPerdata menerangkan bahwa Akta dibawah tangan adalah Akta yang dibuat dengan tulisan tangan disertai cap jempol seperti surat pendaftaran dan surat-surat rumah tangga, kekuatan akta dibawah tangan selanjutnya diatur dalam pasal 1875 KUHPerdata dimana akta di bawah tangan dapat menjadi akta otentik apabila diakui berdasarkan undang-undang. Alat bukti dengan saksi saksi diatur dalam pasal 1909 dan Pasal 1912 KUHPerdata, Alat bukti prasangka diatur dalam Pasal 1915 dan 1916 KUHPerdata, selanjutnya ketentuan mengenai alat bukti pengakuan diatur dalam pasal 1929 KUHPerdata dan Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 1929 KUHPerdata.¹⁴ Dalam tatanan hukum perdata alat bukti tertulis yang berbentuk surat di bawah tangan atau akta otentik, jenis yang termasuk kedalam akta otentik adalah akta notaris, akta yang dibuat didepan notaris dan disaksikan di hadapan saksi-saksi.

¹² <https://www.hukumonline.com/klinik/a/penggolongan-hukum-di-indonesia-lt629ef9cb463c2/>

¹³ (Patawari, "sistem peradilan di Indonesia" Fh univ sawerigading 2017, hlm 3)

¹⁴ KUHPERDATA

Akta Jual Beli yang sering disebut dengan AJB merupakan sebuah surat yang menjadi bukti adanya suatu perpindahan hak milik dari penjual ke pembeli¹⁵, pembuatan Akta jual Beli (AJB) harus dilakukan dan dibuat oleh notaris di hadapan notaris berdasarkan Undang-Undang yang mengatur mengenai proses pembuatan akta notaris. Di Indonesia dalam menyelesaikan sengketa perdata terbagi menjadi beberapa tahap, dimulai dengan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan atau negosiasi¹⁶ kemudian apabila telah dilakukan namun tidak berhasil atau tidak mencapai kesepakatan maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri dan dilakukan proses sidang sebagaimana yang sudah diuraikan sebelumnya. Pelaksanaan penyelesaian sengketa perdata melalui peradilan juga diatur dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR mengenai kompetensi relatif.¹⁷ Tahapan persidangan perdata dalam menyelesaikan sengketa perdata dimulai dengan adanya pengajuan gugatan perkara perdata ke pengadilan negeri oleh pihak penggugat, kemudian pembacaan gugatan, jawaban dari tergugat, replik, duplik dan sampailah kepada tahap pembuktian.¹⁸

Dalam pembuktian seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam Hukum Perdata ketentuan mengenai alat bukti diatur dalam KUHPerduta Pasal 1866 yang salah satunya bisa menjadi alat bukti yaitu Bukti tulisan lebih jelasnya yaitu akta sebagaimana Pasal 1866 dan 1874 menjelaskan terbagi atas dua jenis yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Yang kemudian termasuk kedalam akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh notaris dihadapan notaris, Akta Jual Beli atau (AJB) tergolong kedalam akta otentik karena memuat suatu peristiwa peralihan hak milik melalui peristiwa hukum berupa jual beli¹⁹ dan dibuat oleh notaris di hadapan notaris. Akta Jual Beli (AJB) dapat menjadi sebagai alat bukti yang tergolong kedalam akta otentik dalam penyelesaian sengketa perdata wanprestasi jual beli tanah, sebagaimana dalam Putusan 127/Pdt.G/2018/ PN.TJK Hakim mengadili dan memutus perkara tersebut dengan pertimbangan adanya bukti yang diberikan oleh penggugat berupa alat bukti foto copy surat Akta Jual Beli Nomor 13/PPAT/TBS/2015 tanggal 15 Agustus 2015 dan bukti.²⁰ Dengan demikian dapat menjelaskan bahwa Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran penting sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa perdata jual beli tanah di pengadilan.

Bagaimana kedudukan wanprestasi pihak penjual terhadap pihak pembeli dalam Akta Jual Beli (AJB)?

Dalam hal transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli, diperlukan adanya kesepakatan bersama yang ditulis dalam perjanjian jual beli.²¹ Perjanjian jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa jika terjadi jual beli, penjual dan pembeli setuju untuk memindahkan hak atas barang kepada pembeli dan pembeli setuju untuk membayar sejumlah harga barang terkait.²² Tidak hanya penjual dan pembeli tanah yang harus terlibat dalam penjualan tanah, tetapi juga Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik hak atas tanah. Transaksi jual beli tanah harus sesuai asas terang dan tunai, yang berarti harus jelas dan transparan tentang kepemilikan tanah serta kelengkapan surat-surat yang menunjukkan kepemilikan. Tunai yang dimaksudkan adalah penyerahan hak tanah bersamaan dengan seluruh pembayaran tanah.²³ Menurut Pasal 1458 KUHPerduta, perjanjian

¹⁵ <https://www.bfi.co.id/id/blog/ajb-adalah-pengertian-fungsi-cara-dan-syarat>

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-penyelesaian-sengketa-perdata-umum-di-pengadilan-negeri-lt6453a30d8a9f9/>

¹⁷ <https://www.pn-mentok.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraank/kepaniteraank-perdata/proses-acara-perkara-perdata.html>

¹⁸ <https://ms-tapak Tuan.go.id/hal-tahapan-persidangan.html>

¹⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ajb-hilang-lakukan-langkah-ini-lt61ae3825dcd1d/>

²⁰ Putusan 127/Pdt.G/2018/ PN.TK

²¹ Nabila Annisa Fuzain., "Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli" hal.321.

²² Marvita Langi, 2016.

²³ Kenotariatan dkk., 2021.

jual beli tetap dianggap telah terjadi antara dua belah pihak setelah mereka menyepakati barang dan harganya. Ini berlaku bahkan jika barang atau harga belum diserahkan atau belum dibayarkan. Perjanjian jual beli memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang merupakan objek perjanjian, yang diatur secara khusus dan dibuat di depan Notaris atau PPAT. Dengan demikian, para pihak tunduk dan mengikat apa yang diperjanjikan dalam AJB.²⁴

Suatu perjanjian jual beli tanah dapat terlaksana dengan baik jika para pihak melaksanakan perjanjian kontrak jual beli tanpa merugikan salah satu pihak dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian jual beli tanah. Namun demikian, wanprestasi atau pelanggaran kontrak terjadi jika salah satu pihak gagal mematuhi perjanjian dan kewajiban perjanjian jual beli yang disepakati bersama.²⁵ Dengan ditandatanganinya akta jual beli antara penjual dan pembeli, maka hak guna tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Hak guna tanah merupakan pokok perjanjian yang tertuang dalam klausa akta jual beli. Pada umumnya pokok bahasan perjanjian jual beli tanah meliputi tanah, bangunan dan segala perlengkapannya seperti listrik dan air. Setelah penandatanganan AJB. Pada saat penyerahan objek perjanjian penjual melakukan wanprestasi dengan memutus aliran listrik dan air tanpa memberitahukan kepada pembeli, dalam hal ini penjual telah menimbulkan kerugian bagi pembeli. Suatu hal yang dikatakan wanprestasi adalah apabila kewajiban-kewajiban yang seharusnya dilaksanakan tidak dilaksanakan, suatu perbuatan yang melanggar apa yang telah diperjanjikan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam buku Hukum Perjanjian, menurut Subekti, ada empat faktor pembentuk wanprestasi (kelalaian/kealpaan)²⁶, yaitu:

- A. Tidak melakukan apa yang mampu dilakukannya;
- B. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai janji;
- C. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- D. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian.

Menurut Subekti, wanprestasi mempunyai empat akibat hukum bagi pihak yang melakukannya dan menimbulkan akibat bagi hak-hak pihak yang dirugikan, sebagai berikut:

1. Dengan membayar ganti rugi menurut ketentuan Pasal 1423 KUHPerdara.
2. Perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya tidak pernah ada dan dapat dikenakan akibat hukum wanprestasi. Uang dan barang harus dikembalikan jika salah satu pihak menerima sesuatu dari pihak lainnya.
3. Pengalihan risiko, dalam pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata, istilah risiko adalah kewajiban menanggung kerugian apabila terjadi suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak dalam pokok perjanjian. Selanjutnya pasal 1460 KUH Perdata menjelaskan secara rinci tentang pengalihan risiko.
4. Membayar biaya perkaranya, jika perkaranya sampai ke pengadilan maka konsekuensinya harus membayar. Ketentuan ini diatur dalam pasal 181 ayat (2) HIR.

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli sebagai berikut: Secara hukum, perjanjian menurut KUHPerdara dapat timbul dari perjanjian itu sendiri atau perjanjian dapat timbul karena hukum. Jika ternyata akibat hukum dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dilanggar, maka dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Oleh karena itu, ganti rugi tersebut merupakan kehilangan keuntungan yang diharapkan. Dalam hal ini yang dirugikan adalah peralatan listrik dan air dicabut oleh penjual setelah penandatanganan akta

²⁴ Erik Krismeina Legawantara dkk., 2020.

²⁵ Made erik Krimeina, 2020

²⁶ Subekti, 2005

jual beli. Setelah penandatanganan akta jual beli, penjual tidak memberitahukan kepada pembeli tentang pemutusan aliran listrik dan sumber air dari rumah yang menjadi objek jual beli tersebut. Dalam hal ini penjual tidak memenuhi seluruh syarat objek perjanjian jual beli, dalam akta jual beli dijelaskan bahwa objek jual beli adalah tanah dan rumah dengan segala turutannya. Turutan yang dimaksud adalah sumber listrik dan sumber air. Pihak penjual telah melakukan perbuatan yang merugikan pembeli dan atas perbuatan tersebut penjual wajib mengganti kerugian tersebut karena telah mengeluarkan peralatan air dan listrik tanpa sepengetahuan pembeli. Perbuatan penjual tersebut merupakan unsur wanprestasi, yaitu melakukan apa yang dijanjikan namun tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pihak pembeli dapat menuntut penjual karena wanprestasi dengan menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai biaya, kerugian dan bunga.²⁷ Dapat disimpulkan bahwa pembeli dapat memilih:

- A. Tuntutan pemenuhan perjanjian;
- B. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- C. Ganti rugi saja;
- D. Pembatalan perjanjian;
- E. Pembatalan disertai ganti rugi.

Pembeli dapat melakukan damai dengan penjual. Dengan apa pun alasan penjual mengambil tindakan ini, hal ini dapat dipertimbangkan oleh pembeli. Pihak penjual tidak jujur dan tidak mempunyai itikad baik terhadap pembeli karena setelah membayar lunas dan setelah penandatanganan akta jual beli, penjual melakukan perbuatan tersebut tanpa sepengetahuan pembeli dan notaris. Pasal 1473 mengatur bahwa perjanjian yang dibuat dalam akta jual beli membebaskan kepada penjual kewajiban untuk memberikan keterangan yang benar tentang barang yang dibeli. Penjual harus dengan jelas menyatakan apa yang menjadi komitmennya. Hal ini dengan tegas mengatur bahwa penjual harus memberikan informasi yang benar kepada pembeli tanpa ada yang ditutup-tutupi. Namun kenyataannya, pihak penjual melakukan wanprestasi. Dalam hal ini pihak pembeli mendapat perlindungan hukum terhadap penjual yang tidak jujur. Pihak penjual telah jelas melanggar asas itikad baik. Asas itikad baik merupakan faktor landasan yang harus dilakukan dalam perjanjian termasuk dalam akta jual beli. Tanah dengan segala turutannya adalah standar objek jual beli tanah. Penyelesaian sengketa wanprestasi antara para pihak dapat dilakukan dengan cara musyawarah, dengan litigasi di hadapan hakim, atau dapat dilakukan juga dengan cara non-litigasi,²⁸ sebagai berikut:

1. Konsultasi, dalam upaya ini, para pihak berkonsultasi dengan konsultan untuk mendapatkan masukan mengenai permasalahan para pihak.
2. Negosiasi, suatu upaya untuk menyelesaikan suatu sengketa, melibatkan para pihak untuk mendiskusikan permasalahan yang dihadapi secara kooperatif dan terbuka.
3. Mediasi, upaya ini dilakukan dengan cara perundingan dengan bantuan pihak ketiga untuk menemukan solusi yang disepakati bersama.
4. Konsiliasi, upaya ini melakukan perundingan untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa.
5. Penilaian Ahli, upaya ini mendatangi para ahli untuk menyampaikan pendapat dan pertimbangannya guna menyelesaikan sengketa yang terjadi.
6. Arbitrase, merupakan alternatif penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

²⁷ Subekti, 2005

²⁸ Marvita Langi, 2016

KESIMPULAN

Setiap tatanan hukum yang ada di Indonesia mempunyai aturan dan tata caranya masing-masing, dalam hal bagaimana cara menangani suatu tindakan yang dianggap melanggar aturan yang sudah ditetapkan juga berbeda-beda. Dalam hukum perdata hal yang dilakukan untuk menyelesaikan suatu sengketa perdata yaitu negosiasi atau penyelesaian dengan musyawarah, apabila tidak mencapai mufakat maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan. Untuk menyelesaikan perdata ada tahapannya, salah satu tahapan yaitu tahap pembuktian, proses pihak yang mengajukan gugatan harus membuktikan gugatannya dengan menghadirkan akad bukti. Dalam hukum perdata terdapat jenis-jenis alat bukti sesuai dengan 1866 KUHPerdata, salah satu jenisnya yaitu bukti tertulis atau akta otentik. AJB dapat digolongkan sebagai akta otentik karena dibuat dihadapan notaris, akta jual beli dapat menjadi alat bukti dalam proses pembuktian sengketa jual beli tanah sebagai bukti bahwa adanya peralihan hak dari pihak penjual ke pihak pembeli. Jual beli merupakan suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian, dimana sahnya perjanjian adalah terpenuhinya syarat subjektif dan terpenuhinya syarat obyektif. Akta jual beli harus dibuat dihadapan notaris yang berwenang, harus memuat pernyataan jujur dari penjual, penjual harus memberikan keterangan yang jelas, dan harus ditandatangani oleh kedua belah pihak. Akta jual beli harus memperhatikan unsur kebebasan berkontrak dan syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketika para pihak melakukan perjanjian jual beli, haruslah melakukan pengikatan jual beli. Pihak penjual maupun pihak pembeli harus mempunyai itikad baik yang menjadi unsur utama dalam perjanjian jual beli termasuk dalam akta jual beli. Jika salah satu pihak melanggar itikad baik tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam upaya penyelesaian sengketa ini pihak yang dirugikan dapat melakukan negosiasi melalui jalur damai atau kekeluargaan. Jika upaya alternatif tidak dapat berjalan maka dapat mengambil upaya jalur hukum.

Saran: Dengan adanya penulisan penelitian ini untuk menghindari sengketa dan memastikan pemenuhan hak-hak pembeli yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB), beberapa saran yang bisa dipertimbangkan antara lain:

1. Klarifikasi dan Transparansi: Pastikan semua klausul dalam AJB dijelaskan dengan jelas dan rinci kepada pembeli sebelum penandatanganan. Transparansi ini mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.
2. Pemeriksaan Legalitas: Sebelum melakukan transaksi, lakukan pemeriksaan yang teliti terhadap legalitas properti, seperti status kepemilikan, sertifikat tanah, izin bangunan, dan lain-lain. Gunakan jasa notaris atau konsultan hukum yang terpercaya.
3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Sertakan klausul dalam AJB yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi atau arbitrase sebelum melangkah ke pengadilan. Ini dapat menghemat waktu dan biaya serta menjaga hubungan baik antara pihak yang terlibat.
4. Asuransi Properti: Pertimbangkan untuk menyarankan pembeli mengasuransikan properti mereka. Asuransi dapat memberikan perlindungan tambahan dan mengurangi potensi kerugian finansial.
5. Dokumentasi Lengkap: Pastikan semua dokumen yang terkait dengan transaksi, termasuk bukti pembayaran, surat perjanjian, dan surat-surat lainnya, tersimpan dengan baik. Dokumentasi yang lengkap dapat menjadi bukti penting jika terjadi perselisihan.
6. Pendampingan Hukum: Sarankan pembeli untuk selalu berkonsultasi dengan penasihat hukum sebelum menandatangani AJB. Pendampingan hukum dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang hak dan kewajiban pembeli.

7. Monitoring dan Evaluasi: Setelah transaksi, lakukan monitoring terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang tertuang dalam AJB. Jika terdapat keluhan atau masalah, selesaikan secara cepat dan tepat.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan hak-hak pembeli dapat terpenuhi dengan baik tanpa harus melalui proses yang panjang dan rumit di pengadilan.

Ucapan Terimakasih

Dengan izin Allah dan Rahmatnya para penulis mengucapkan syukur dan terimakasih banyak atas selesainya penulisan penelitian dengan judul "AKTA JUAL BELI (AJB) SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH". Penulis mengucapkan terimakasih kepada ibu imelda selaku dosen mata kuliah plkh-3 dan kepada para penulis yang karyanya menjadi inspirasi bagi penulis dalam proses penulisan penelitian ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Layaknya manusia penelitian ini dilakukan oleh penulis yang kiranya terdapat kesalahan serta kekurangan dalam penulisan penelitian ini, dengan adanya penelitian ini semoga dapat memberikan manfaat ilmu bagi para pembaca serta penulis sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/penggolongan-hukum-di-indonesia-lt629ef9cb463c2/>
- KUHPERDATA
- Nabila Annisa Fuzain., " Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli" hal.321.
- Marvita Langi, 2016.
- Kenotariatan dkk., 2021.
- Erik Krimeina Legawantara dkk., 2020.
- Made erik Krimeina, 2020
- Subekti, 2005
- Subekti, 2005
- Marvita Langi, 2016
- (Patawari, "sistem peradilan di indonesia" Fh univ sawerigading 2017, hlm 3)
- <https://www.bfi.co.id/id/blog/ajb-adalah-pengertian-fungsi-cara-dan-syarat>
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-penyelesaian-sengketa-perdata-umum-di-pengadilan-negeri-lt6453a30d8a9f9/>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ajb-hilang-lakukan-langkah-ini-lt61ae3825dcd1d/>
- <https://www.pn-mentok.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perkara-perdata.html>
- <https://ms-tapaktuan.go.id/hal-tahapan-persidangan.html>
- <https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/HKUM4202-M1.pdf>
- ebook hukum perdata
- <https://gurupkn.com/hukum-tertulis#:~:text=Hukum%20yang%20sudah%20dikodifikasi%20memiliki%20kepastian%20hukum%2C%20kompetensi,sudah%20ditetapkan%20dan%20diatur%20dalam%20sua%20terbitan%20pemerintah.>
- <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1054&context=jils>

- <https://heylaw.id/blog/sale-dalam-jual-beli-masuk-dalam-ranah-hukum-perdata-atau-hukum-dagang>
- <http://repo.uinsatu.ac.id/9897/5/BAB%20II.pdf>
- <http://repo.uinsatu.ac.id/12526/5/BAB%20II.pdf>
- <https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli>
- wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian pdf hal. 442
- Putusan 127/Pdt.G/2018/ PN.TjK
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah
- <https://media.neliti.com/media/publications/324892-kehadiran-saksi-pada-saat-transaksi-jual-4041760d.pdf>
- <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>