



**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA BELI  
TANAH DAN BANGUNAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG  
HUKUM PERDATA**

*Settlement Of Settlement In Land And Building Rental Agreements According To The  
Book Of Civil Law*

**Ayu Herlin Norma Yunita**

**Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi**

**Email: [norma.law18@gmail.com](mailto:norma.law18@gmail.com)**

**Abstract**

*This study examines the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 931 K/Pdt/2019. In this decision the Defendant who does not want to carry out his obligations, namely signing the Sale and Purchase Deed in accordance with the contents of Article 14 of the said Agreement, so that the Plaintiff suffers a loss, namely not getting legal certainty over the house and land in question and cannot carry out the transfer process for the house and land in question. The research method carried out by the author is normative research, namely research from in action on the validity of normative law. This research is descriptive in nature, namely research that seeks to describe the solution of existing problems based on legal material, so it presents the legal material and then analyzes and interprets it. The results of this study conclude that a) If there has been a breach of contract, then the steps that can be taken are to subpoena/reprimand the act of breaking the promise. This subpoena/reprimand is useful to remind parties who have defaulted on obligations that must be fulfilled according to the agreement. To demand the cancellation of a contract and compensation from the debtor, the debtor must first default, and the default occurred due to his fault or negligence. This subpoena is regulated in Article 1238 of the Civil Code and Article 1243 of the Civil Code. b) The legal consequences in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 931 K/Pdt/2019 stated that the Defendant had committed an act of default or broke a promise. Sentencing the Defendant to immediately sign the Deed of Sale and Purchase of Land and Building with the Plaintiff before the Land Deed Making Officer (PPAT). Determine the Plaintiff to sign the Sale and Purchase Deed himself as the Seller and the Buyer, if the Defendant is not willing to sign the Sale and Purchase Deed.*

**Keywords:** *Agreement, Default, Lease Purchase*

**Abstrak**

Penelitian ini mengkaji Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 931 K/Pdt/2019. Dalam putusan tersebut Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya yaitu menandatangani Akta Jual Beli sesuai dengan isi Pasal 14 Surat Perjanjian dimaksud, sehingga Penggugat mengalami kerugian yaitu tidak didapatnya kepastian hukum atas rumah dan tanah dimaksud dan tidak bisa melakukan proses peralihan atas rumah dan tanah dimaksud. Metode penelitian yang dilaksanakan penulis ialah penelitian normatif yaitu penelitian dari in action terhadap keberlakuan hukum normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah

yang ada berdasarkan bahan hukum, jadi ia menyajikan bahan hukum tersebut dan kemudian menganalisa serta menginterpretasikannya. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa a) Apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari debitur, pertama-tama debitur harus wanprestasi, dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. b) Akibat hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Pdt/2019 menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji. Menghukum Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku Penjual dan Pembeli, apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Wanprestasi, Sewa Beli

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dapat dimaklumi karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lamadirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Pasal 33 Undang–Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar–besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah (K. Wantjik Saleh, 2012:3).

Lajunya pertumbuhan penduduk khususnya di daerah perkotaan tidak diimbangi dengan jumlah lahan yang tersedia, sehingga menyebabkan tanah-tanah yang tersedia tidak cukup luas untuk menampung orang-orang yang ingin tinggal di atasnya. Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, karena itu perlu dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat (Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, 2002:12).

Berbagai sengketa sering terjadi didalam masyarakat baik antara individu ataupun kelompok masyarakat dengan perusahaan, bahkan antara masyarakat dengan pemerintah. Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai, maka salah satu pihak yang merasa haknya diganggu pihak lain terpaksa membawa perkara atau mengajukan tuntutan haknya ke Pengadilan guna memperoleh penyelesaian sengketa secara hukum yang diputus oleh hakim yang

berwenang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sesuai dengan Undang-undang atau hukum yang berlaku. Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah "*Eigenrichting*" (main hakim sendiri).

Setiap para pihak yang berperkara di Pengadilan memiliki kewenangan masing-masing untuk mempertahankan haknya. Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa: "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".

Tanah merupakan bagian dari alam semesta yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu wujud dari kekuasaan yang dimilikinya dan sebagai anugerah dari Tuhan yang Maha Esa kepada umatnya untuk dapat memiliki dan menguasainya dalam menjalankan dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, dapat dibayangkan bila manusia hidup tanpa adanya tanah, karena tanah adalah tempat mereka tinggal dan berdiam serta mencari nafkah dengan demikian sudah barang tentu terdapat hubungan yang erat antara tanah dengan manusia.

Dimana terdapatnya hubungan yang teratur susunannya dan bertalian satu sama lain disatu pihak, dan tanah dipihak lain yaitu tanah dimana tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka dan tanah sebagai tempat mereka dimakamkan, begitu juga terdapat hubungan yang erat dengan Tuhan Yang Maha Esa yang menciptakan tanah, dengan adanya hubungan tersebut maka manusia sebagai makhluk ciptaannya harus memanfaatkan dan melestarikan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya sebagai salah satu bentuk pengabdian terhadap ciptaannya dan sebagai wujud pelaksanaan perintahNya.

Adanya hubungan yang erat antara tanah dengan kehidupan manusia sebagai makhluk ciptaannya maka mereka berhak atas tanah itu untuk dapat memanfaatkannya dan dilestarikan. Namun dalam pelaksanaannya untuk memanfaatkan dan melestarikan tanah tersebut tidak akan dapat berjalan begitu saja tanpa adanya suatu ketentuan atau aturan hukum yang dapat membatasi sesuatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban manusia atas tanah dalam kehidupannya sehari-hari, dan ketika sudah adanya aturan tersebut maka akan dapat tergambar apa yang menjadi hak seseorang dan sejauh mana hak tersebut dapat dilaksanakan dan dimanfaatkan, begitu juga dengan perbuatan dan tindakan yang harus dilaksanakan terhadap hak yang telah diberikan tersebut sehingga dengan demikian tidak ada pertentangan antara hak dan kewajiban seseorang yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun orang lain.

Adanya problema tersebut maka sudah menjadi tugas bagi suatu Negara sebagai organisasi yang menciptakan produk-produk hukum untuk mengatur kehidupan negaranya dalam rangka mewujudkan negara yang sejahtera, karena manusia akan hidup senang dan berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenang dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat (Gunawan Kartasapoetra, 2015:1).

Berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan di atas dan untuk meneliti mengenai wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah, maka dari itu peneliti

tertarik untuk mengambil judul penelitian “Analisis Yuridis Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sistem Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Perkara Putusan Nomor 931 K/Pdt/2019)”.

### **METODE**

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Peter Mahmud Marzuki (2011:32) mendefinisikan bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini (Soerjono Soekanto, 2004:14).

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah sifat penelitian hukum deskriptif. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2011:37) menjelaskan bahwa penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas dan rinci mengenai kasus perbuatan melawan hukum serta akibat hukum pihak terintegrasi yang timbul dari kasus.

Pendekatan masalah adalah proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang ditentukan sehingga tercapai tujuan penelitian. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang dapat diselesaikan melalui putusan Mahkamah Agung (studi yurisprudensi). Untuk menggunakan pendekatan normatif terapan, terlebih dahulu merumuskan masalah dan tujuan penelitian, kemudian masalah dan tujuan tersebut dirumuskan secara rinci, jelas, dan akurat. Penelitian ini akan mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019.

Sumber bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier (Soerjono Soekanto, 2004:14). Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah:

- a) Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019.

Bahan hukum sekunder yang biasanya berupa pendapat hukum/doktrin/teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tertier yang digunakan meliputi:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- b. Kamus hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2011:41) tahap -tahap pengolahan data dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan Data (*editing*). Pemeriksaan data adalah membenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka, dokumen dan studi putusan sudah dianggap lengkap, relevan, jelas berdasarkan data kepustakaan yang ada.
- b. Rekonstruksi Data (*reconstructing*). Rekonstruksi data adalah menyusun ulang data yang diperoleh baik dari kepustakaan maupun hasil dari analisis isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019 secara teratur.
- c. Sistematika Data (*sistemizing*). Sistematika data adalah menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah. Kegiatan menata secara sistematis data yang sudah diedit dalam bentuk tabel-tabel yang berisi angka-angka dan presentase bila data itu kuantitatif, mengelompokkan secara sistematis data yang sudah diedit dan melakukan klasifikasi data serta urutan masalah bila data itu kualitatif.

Analisa data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian di analisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh ini (Soerjono Soekanto, 2004:27).

## PEMBAHASAN

### **Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Pengakhiran suatu persoalan yang telah diserahkan kepada pengadilan untuk menyelesaikannya dan selalu diakhiri dengan keputusan, akan tetapi putusan dari persidangan atau putusan hakim bukanlah satu-satunya bentuk untuk menyelesaikan perkara, karena selain dari keputusan hakim masih terdapat penetapan sebagai salah satu pengakhiran perkara. Putusan merupakan suatu pernyataan oleh Hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.

Dalam memberikan putusan atau penetapannya harus disertai alasan-alasan putusan atau pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar untuk mengadili. Keharusan adanya alasan-alasan atau pertimbangan-pertimbangan dalam suatu putusan merupakan sebagai tanggung jawab hakim kepada masyarakat terhadap putusan yang diberikannya dan pertanggung jawaban kepada yang lebih tinggi sehingga putusan tersebut mempunyai nilai obyektif.

Ketentuan yang mengharuskan adanya pertimbangan pengadilan ditentukan dalam Pasal 195 RBg ayat (1), 184 HIR yang menyatakan : putusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabannya,



begitu pula tentang dasar-dasar keputusan dan akhirnya putusan pengadilan negeri mengenai gugatan pokoknya serta biayanya dan mengenai para pihak mana yang hadir pada waktu putusan diucapkan. Pertimbangan yang termuat dalam suatu putusan dibagi dua yaitu pertimbangan mengenai duduk perkaranya atau peristiwanya dan juga mengenai hukumnya.

Mengenai peristiwa atau duduk perkaranya merupakan tugas dari pihak yang mengemukakannya dan membuktikannya dalam persidangan dengan menghadirkan atau menyediakan alat bukti sedangkan mengenai hukumnya merupakan tugas dari para hakim. Pengambilan keputusan oleh Majelis Hakim harus berdasarkan musyawarah Majelis yang bersifat rahasia. Bersifat rahasia ialah agar pembicaraan dalam musyawarah harus dirahasiakan, tidak boleh keluar sampai diketahui masyarakat luas, apalagi dicantumkan secara resmi dalam putusan.

Sudikno Mertokusumo menyebutkan semua putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan-alasan atau argumentasi ini dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hukum dari pada putusnya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum. Sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata.

Apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari debitur, pertama-tama debitur harus wanprestasi, dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Tidak dilaksanakannya kewajiban kontrak tidak membuat debitur serta merta (otomatis) berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk membuatnya berada dalam keadaan wanprestasi, kreditur harus melakukan langkah pendahuluan berupa penyerahan surat peringatan (somasi) kepada debitur. Dalam doktrin dan yurisprudensi, surat peringatan ini dikenal dengan somasi. Somasi yang tidak dipenuhi oleh debitur tanpa alasan yang sah akan membawa debitur berada dalam keadaan lalai, dan sejak saat itu semua akibat wanprestasi mulai berlaku terhadap debitur. Dengan terjadinya keadaan wanprestasi, maka terbitlah hak kreditur untuk menuntut pembatalan kontrak dan ganti rugi. Karena tak ada ketentuan berapa kali somasi harus diajukan, maka dalam praktek, somasi itu umumnya diajukan tiga kali yaitu: Somasi I, Somasi II, Somasi III bisa juga Somasi I dan Somasi II (Terakhir). Somasi pertama umumnya berupa peringatan yang masih bersifat soft, karena kreditur biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut debitur akan dengan sukarela melaksanakan isi somasi.

Jika somasi pertama tak dihiraukan, atau dijawab tapi jawabannya tidak memuaskan, atau kreditur dan debitur berhasil melakukan perundingan tapi tidak mencapai kesepakatan, maka kreditur dapat melayangkan Somasi II. Somasi II memberikan peringatan yang lebih tegas dari sebelumnya, dimana kreditur telah

mengarahkan wanprestasi kontrak langsung pada alternatif-alternatif penyelesaian yang diharapkan. Dalam Somasi III, yang diajukan karena debitur tak juga memberikan penyelesaian yang memuaskan, ancaman kreditur sudah menjadi sangat tegas. Dalam somasi III kreditur hanya memberi dua pilihan: laksanakan atau digugat. Dan jika Somasi III inipun tak memberi penyelesaian yang memuaskan kreditur, barulah kreditur dapat meminta pengacaranya untuk membuat surat gugatan ke pengadilan guna menuntut pembatalan kontrak dan, jika kreditur memang di rugikan, sekaligus menuntut ganti ruginya (biaya, rugi, dan bunga). Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

### **Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Pdt/2019**

Bila seseorang dinyatakan wanprestasi maka ada beberapa akibat hukum yang muncul yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti rugi.

Dasar hukumnya Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

- b. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.

Dasar hukumnya Pasal 1266 KUHP, berbunyi: “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. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Dasar hukumnya Pasal 1267 KUHPerdara, berbunyi: “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.”

Akibat hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Pdt/2019 menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 697.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 697.PJ/554/DIR/2008 tanggal

30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Menghukum Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku Penjual dan Pembeli, apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli. Menolak Gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 526.000,00 (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah).

### **KESIMPULAN**

Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari debitur, pertama-tama debitur harus wanprestasi, dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata.

Akibat hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Pdt/2019 menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 697.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 697.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Menghukum Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku Penjual dan Pembeli, apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli. Menolak Gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 526.000,00 (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Dengan adanya beberapa uraian di atas, maka peneliti memberikan saran-saran untuk menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagaiberikut:

Bagi para pihak sebaiknya membaca terlebih dahulu secara cermat dan teliti isi dari naskah perjanjian atau bertanya tentang hak dan kewajibannya. Sehingga mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya dan juga termasuk seberapa besar tanggungjawab sewa beli tanah dan bangunan.

Bagi peneliti selanjutnya hendaknya dapat meneliti mengenai berbagai macam kegiatan keperdataan yang dilakukan oleh masyarakat khususnya praktek sewa beli, karena hal ini sangat penting bagi masyarakat dalam hal hukum perdata agar terhindar dari kesalahan seperti yang ditetapkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **DAFTAR PUSTAKA**

*B.F. Sihombing. 2005. Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia. Jakarta: Gunung Agung.*





- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa. Jakarta: Visimedia.*
- Gunawan Kartasapoetra, Dkk. 2015. Hukum Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendaya-gunaan Tanah. Jakarta: Bina Aksara.*
- K. Wantijk Saleh. 2012. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia.*
- Kurnia. 2009. Hukum Seputar Leasing. Jakarta: Djambatan.*
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.*
- R. Subekti. 2014. Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.*
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2014. Terjemahan KUHPperdata, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1994, hal*
- Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Dalam Teori danPraktek, Bandung, Alumni,*
- Riduan Syahrani, 2009. Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.*
- Sahat HMT Sinaga. 2007 Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Bandung Sutra.*
- Soerjono Soekanto. 2004. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.*
- Subekti, 2015. Aneka Hukum Perjanjian, Alumni Bandung.*
- Yahya Harahap, 2016. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni.*

**JURNAL :**

- Jeinal Bawarodi. 2014. Penerapan Perjanjian Sewa Beli Di Indonesia Dan Akibat Hukumnya. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Jember.*
- Ni Komang Devayanti Dewi dan I Wayan Wiryawan. 2018. Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli. Jurnal Hukum Udayana Bali.*

**PERUNDANG-UNDANGAN:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).*
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019.*