



Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Pandeglang

(Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 26/Pdt.G/2022/PN Pdl)

Ruth Arnesia Purba¹, M. Nassir Agustiawan², Dian Samudra³

Program Studi Hukum, Universitas Bina Bangsa¹⁻³

Email Korespondensi: amesiaar@gmail.com, m.nassiragustiawan@gmail.com, disamudra@gmail.com

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 30 September 2025

ABSTRACT

The increasing number of land sale and purchase disputes highlights the urgency of juridical studies on contractual breaches. This study aims to analyze the act of breach of contract (wanprestasi) in a land sale and purchase agreement in Pandeglang Regency, referring to the Decision of the Pandeglang District Court Number 26/Pdt.G/2022/PN Pdl. This research applied a normative juridical method using statutory and case approaches, with primary legal sources including the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The findings show that the defendant's delayed payment can be classified as a breach of contract, yet the plaintiffs' lawsuit was declared inadmissible due to obscur libel, since the claim lacked clarity regarding legal facts, object of dispute, and causal relation between posita and petitum. The implication of this study underlines the importance of formal agreements before authorized officials as the foundation for legal certainty in land transactions.

Keywords: Breach of Contract, Land Sale and Purchase, Court Decision, Legal Certainty

ABSTRAK

Meningkatnya sengketa jual beli tanah menegaskan urgensi kajian yuridis mengenai wanprestasi dalam perjanjian. Penelitian ini bertujuan menganalisis perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Pandeglang dengan merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdl. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan kasus, dengan sumber hukum utama berupa KUH Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan pembayaran oleh tergugat dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, namun gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena obscur libel, disebabkan ketidakjelasan uraian fakta hukum, objek sengketa, serta hubungan antara posita dan petitum. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya perjanjian formal di hadapan pejabat berwenang sebagai landasan kepastian hukum dalam transaksi tanah.

Kata Kunci: Wanprestasi, Jual Beli Tanah, Putusan Pengadilan, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan mendasar yang memiliki fungsi vital dalam menunjang keberlangsungan hidup manusia. Sejak zaman dahulu, manusia hidup dan beraktivitas dengan memanfaatkan lahan sebagai sumber pangan, tempat tinggal, maupun sarana produksi. Dalam perspektif sosiologis, tanah bukan hanya sekadar objek ekonomi, melainkan juga simbol identitas dan keberlangsungan sosial masyarakat (Cotula, 2020). Pemilikan tanah menjadi isu penting karena menyangkut aspek kesejahteraan, keadilan, serta stabilitas kehidupan masyarakat (Amanor, 2021). Dengan demikian, regulasi dan praktik hukum terkait tanah harus memberikan kepastian hukum agar tidak menimbulkan konflik yang merugikan para pihak.

Dalam konteks modern, kebutuhan atas tanah semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan ekspansi pembangunan. Proses jual beli tanah menjadi mekanisme utama dalam distribusi kepemilikan lahan. Secara yuridis, transaksi ini harus dituangkan dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar memiliki kekuatan hukum yang pasti (Kusumawati et al., 2024). Namun dalam praktiknya, masih banyak perjanjian jual beli tanah dilakukan secara lisan atau informal tanpa akta resmi. Praktik ini menimbulkan risiko wanprestasi karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di negara lain, praktik informal semacam ini juga kerap menimbulkan sengketa agraria yang berujung pada beban hukum dan sosial (Adams et al., 2019).

Perjanjian dalam hukum perdata pada dasarnya bersifat konsensual, artinya cukup dengan adanya kesepakatan mengenai objek dan harga maka perjanjian dianggap sah. Namun, agar peralihan hak atas tanah memiliki kepastian hukum, harus dilakukan dengan akta jual beli di hadapan PPAT (Dsalimunthe, 2017). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mengatur pentingnya akta otentik dalam pengalihan hak. Konsep serupa juga ditemukan dalam sistem hukum internasional, di mana legalisasi formal atas kepemilikan tanah dipandang sebagai instrumen utama mencegah sengketa kepemilikan (Deininger & Selod, 2022). Dengan demikian, perjanjian yang hanya berbasis komunikasi informal tidak mampu menjamin kepastian hukum.

Wanprestasi atau ingkar janji muncul ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Dalam jual beli tanah, wanprestasi dapat berupa keterlambatan pembayaran, penolakan melunasi kewajiban, atau tindakan lain yang merugikan pihak lawan. KUHPerdata pada Pasal 1234 menegaskan bahwa prestasi dalam perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Ketika prestasi ini dilanggar, konsekuensinya adalah munculnya sengketa yang menuntut penyelesaian hukum (Mantili & Sutanto, 2019). Hal serupa juga dijumpai di yurisdiksi internasional, di mana wanprestasi dipandang sebagai pelanggaran prinsip keadilan kontraktual yang mengakibatkan ketidakstabilan hubungan ekonomi (Scott & Triantis, 2006).

Sengketa wanprestasi jual beli tanah di Kabupaten Pandeglang yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini berakar pada praktik perjanjian yang tidak dilakukan secara formal. Perjanjian hanya dibuat secara lisan dan diperkuat dengan komunikasi melalui WhatsApp, tanpa dituangkan dalam akta otentik. Hal ini memperlemah posisi hukum pihak penjual maupun pembeli ketika terjadi perselisihan. Dalam banyak kasus, seperti yang ditunjukkan studi-studi global, penggunaan perjanjian informal sering kali menyebabkan gugatan hukum dinyatakan kabur (*obscure libel*) karena tidak mampu menunjukkan bukti yang jelas dan valid (Chimhowu, 2019). Dengan demikian, konteks lokal di Pandeglang juga mencerminkan persoalan universal mengenai lemahnya regulasi formal dalam transaksi tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis tindakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Pandeglang dengan mengacu pada Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdl. Analisis difokuskan pada aspek hukum perdata, prosedur formil perjanjian tanah, serta implikasi putusan hakim terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak dalam perjanjian.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menitikberatkan pada analisis peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang relevan, serta didukung oleh studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdl. Sumber data utama meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta putusan pengadilan terkait, yang dianalisis melalui kajian literatur dan interpretasi hukum. Pendekatan ini dipilih untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai konsep wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, validitas formil perjanjian, serta implikasi yuridis dari putusan hakim terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Tentang Subjek Penelitian

1. Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah Antara H. Maesaroh dan Zul Effendi Chaniago (Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdg)

Permasalahan kasus atas dugaan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah milik Hj. Maesaroh ini dalam posisi pengaduan pihak para penggugat yang dikuasakan kepada Hj. Neilita Soraya, S.H. dan Moch. Asrori Braja, S.Sy., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor NS & Partner, beralamat di Jalan Raya Abdul Fatah Hasan Nomor 30 Ciceri, Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 03/SKK/XI/2022, tanggal 14 November 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 11 Januari 2023 dibawah register Nomor: 04/SK/PDT/2023/PN Pdl, dengan Para Penggugat sebagai berikut : Irla Maryati binti Hj. Maesaroh sebagai penggugat 1, Ardi Abdul Aziz binti Hj.

Maesaroh sebagai penggugat 2, Ariez Kartika binti Hj. Maesaroh sebagai penggugat 3, Dede Abdurahman binti Hj Maesaroh sebagai penggugat 4.

Dalam kasus ini melawan Zul Effendi Chaniago, beralamat Villa Tangerang Elok A12 No.51 RT/RW 01/07, Desa Kuta Jaya, Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten yang disebut sebagai Tergugat. Kemudian Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 28 November 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdl, telah mengajukan gugatan. Dalam duduk perkara serta posita yang dilayangkan oleh Para Penggugat secara kronologis sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 07 Oktober tahun 2018 ibu Hj. Maisaroh selaku orangtua dari Penggugat sedang butuh dana, selanjutnya meminta tolong ke Pak Zul Efendi Chaniago untuk berkenan membeli sebidang tanah seluas 5.900 meter dengan harga permeternya Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) yang dimiliki oleh Ibu Hj, Maesaroh. Tergugat mengiyakan dan sepakat untuk membeli sebidang tanah yang dimiliki oleh orang tua Penggugat, sehingga terjadilah perjanjian antara ibu dari Penggugat dan Tergugat;
- b. Dari dasar penawaran dan kesepakatan bersama, keduanya membuat perjanjian jual beli melalui lisan dan media WhatsApp dan tergugat berjanji melakukan pembayaran dalam metode cicilan yang dilakukan melalui transfer dan dengan nilai yang berbeda setiap bulannya.
- c. Sampai dengan tanggal 12 November 2018 telah masuk uang sebesar Rp. 163.000.000 dari Bapak Zul Effendi atas objek perjanjian jual beli dan sampai dengan tanggal 29 Januari 2019 dalam proses penagihan oleh Ibu Hj. Maesaroh telah diterima sebesar Rp. 800.000.000 dari tergugat yaitu Bapak Zul Effendi Chaniago.
- d. Hitungan dari pembayaran sebesar Rp. 800.000.000 yang diterima, para penggugat menyatakan bahwa Tergugat hanya boleh memiliki sebidang tanah dengan luas 2,600 meter saja. Artinya dari total luas 5,900 meter, untuk 3,300 meter masih belum menjadi milik Tergugat karena belum adanya pembayaran secara penuh. Para Penggugat menyatakan bahwa untuk nilai tersebut yang belum diterima menjadi kerugian yang ditanggung Para Penggugat dengan equivalen nilai sebesar Rp. 970.000.000. Sebelumnya pada tanggal 03 Desember 2018, Tergugat telah diberikan peringatan untuk segera melakukan pembayaran. Namun, hingga tanggal 30 April 2019 belum ada pembayaran kembali maka, Para Penggugat memberikan peringatan kembali.
- e. Berdasarkan dari proses penagihan dan peringatan yang disampaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat bahwa, tidak adanya itikad baik serta penjelasan yang diberikan juga Tergugat yang dianggap telah menghindari dari kewajibannya tersebut. Atas kondisi ini Para Penggugat mengalami kerugian atas Wanprestasi yang dilakukan Tergugat dari sisa pembayaran yang telah diperhitungkan. Maka atas dasar tuntutan Para Penggugat ini,

memohon untuk dinyatakan kepada Tergugat bahwa telah melakukan perbuatan wanprestasi dari kesepakatan yang dijalankan.

Dalam permasalahan wanprestasi ini pada hari persidangan yang sudah ditentukan, hadir kedua belah pihak yang terdiri dari Para Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Hj. Neilita Soraya, S.H. dan Moch. Asrori Braja, S.Sy dan Tergugat dengan hadir dalam persidangan menghadap sendiri. Pengertian panggilan dalam hukum acara perdata adalah menyampaikan secara resmi (official) dan patut (properly) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan majelis hakim atau pengadilan.

Majelis Hakim juga telah melakukan upaya dan mengadakan mediasi diantara Para Penggugat dan Tergugat, mediasi dilakukan dengan dasar hukum pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arlyan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pandeglang sebagai mediator pada proses mediasi berlangsung.

Pelaksanaan mediasi diantara dua pihak bahwa laporan dari Mediator pada tanggal 11 Januari 2023, upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil. Dengan tidak berhasilnya mediasi ini maka, kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik atau daring (dalam jaringan). Dengan respon baik, dari gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk mengikuti dan melaksanakan persidangan kasus secara elektronik. Dari persidangan ini, Para Penggugat dengan kuat menyatakan gugatannya tanpa ada perubahan.

Di dalam gugatan yang disampaikan Para Penggugat, Tergugat menyampaikan konfirmasi jawaban bahwa benar telah terjadinya kesepakatan jual beli diantara Hj. Maesaroh dan Zul Effendi Chaniago selaku Tergugat, yang mana terjadi pada Bulan Oktober 2018 dengan objek tanah yang memiliki luas 5.940 M2 harga disepakati ialah Rp 200.000 (Dua ratus ribu rupiah) per meter, tanah ini terletak di Kampung Siruang, Desa Pejamben, Kecamatan Carita, Pandeglang-Banten. Kesepakatan yang terjadi diantara kedua belah pihak, diuraikan dalam kronologis berikut :

- a. Luas tanah sebenarnya ialah 5.940 m2 dengan nilai x Rp. 200.000 sejumlah keseluruhan sebesar Rp. 1.118.000.000 (satu milyar seratus delapan belas juta rupiah), dimana kesepakatan untuk pembayaran secara bertahap dimana akan diselesaikan setelah sertifikat jadi atau telah dijual oleh pihak Tergugat;
- b. Hj. Maesaroh selaku penjual dan pemilik tanah dalam kesepakatannya bersedia untuk menanggung seluruh biaya yang terdiri dari biaya pajak, PPATB dan sebagainya, sampai dengan proses sertifikat jadi atau setelah dijual oleh Tergugat akan dikurangi dari biaya-biaya yang timbul tersebut;
- c. Setelah AJB diserahkan Hj. Maesaroh kepada pihak pembeli tahun 2018, pihak pembeli sudah menyerahkan uang kepada yang bersangkutan sebesar Rp 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah), sehingga sisa yang belum

dibayarkan kepada Hj. Maesaroh yaitu sebesar Rp 388.000.000 (tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah). Konfirmasi balasan bahwa, pihak Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan siapapun kecuali dengan pihak Hj. Maesaroh itu sendiri atas kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli.

Dalam gugatannya, Para Penggugat juga dengan bersamaan mengajukan bukti sebagai penguat dari dalil-dalil gugatannya serta saksi yang memberikan keterangan atas permasalahan kasus yang terjadi. Sebagai bentuk duplik dari replik yang disampaikan oleh Para Penggugat, Tergugat yaitu Bapak Zul Effendi Chaniago memberikan bukti serta saksi atas penjelasan dan keterangan yang disampaiannya.

Temuan Penelitian

1. Analisis Aturan Positif Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Pada Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdg

a. Perjanjian Jual Beli Tanah

Penjelasan pengertian dari jual beli berdasarkan hukum perdata ialah suatu perjanjian konsensual yang dimaksud artinya bahwa ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (bersifat mengikat atau memiliki kekuatan hukum) pada posisi terpenuhinya kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap unsur-unsur yang esensial atau pokok, yaitu barang atau objek dan harga.

Sifat konsensual yang dimaksud dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dinyatakan bahwa, jual beli dianggap terjadi diantara kedua belah pihak dalam posisi waktu keduanya telah mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.

Kemudian dari sifat ini, dalam jual beli juga memiliki sifat lain yaitu obligator. Sifat obligator ini dengan penjelasan bahwa jual beli belum dilakukan pemindahan hak milik, hanya pada tahap memberikan hak dan meletakkan kewajiban antara kedua belah pihak, artinya memberikan kepada pembeli berupa hak untuk menuntut untuk diteruskannya hak milik dari barang atau objek yang telah dijual dalam kesepakatan bersama. Sifat obligator ini dinyatakan dengan jelas dalam KUHPerdata pada pasal 1459 diterangkan bahwa, hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli, selama penyerahan belum dilaksanakan.

Dari sifat konsensual dan obligator yang melekat dimiliki oleh jual beli dalam hukum perdata, kita dapat menarik kesimpulan atau pandangan bahwa jual beli terjadi apabila telah ada kesepakatan diantara kedua pihak (penjual dan pembeli) serta kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih apabila telah terjadinya levering (penyerahan) dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Pada kasus yang terjadi diantara Hj. Maesaroh yang dalam hal ini anaknya yang menjadi Para Penggugat dan Zul Effendi Chaniago dalam posisinya sebagai Tergugat, telah terjadi secara demikian berdasarkan hukum. Yang menjadi

kelemahan pihak penggugat atas gugatannya yaitu kasus diajukan bukan oleh pihak penjual (Hj. Maesaroh) namun oleh anaknya, sedangkan pernyataan dari Tergugat yaitu Zul Effendi Chaniago menyatakan dalam putusan poin 2.8 sub nomor 4 bahwa, pihak Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan siapa pun terkecuali dengan Hj. Maesaroh.

Dalam ketentuannya, pihak penjual menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli, bertujuan bukan hanya sebuah otoritas atas barang yang dijual namun penyerahan barang harus dilaksanakan berdasar pada yuridis. Dari macam-macam barang ini, terdapat tiga macam penyerahan secara yuridis berdasarkan hukum perdata, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penyerahan barang bergerak, dimana ini dilakukan dengan penyerahan secara nyata atau penyerahan dari kekuasaan atas barang (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- 2) Penyerahan barang tak bergerak, dalam pengutipan sebagai “akta transport” dalam register tanah di hadapan Pegawai Balik nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 3) Penyerahan berupa piutang atas nama dilaksanakan dengan dibuatnya sebuah akta, yang mana ini diberitahukan kepada si berutang atau disebut “cessie” yang dinyatakan dalam Pasal 613.

Perkara pada putusan pengadilan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN PdG ini terkait jual beli dengan objek barang ialah tanah. Secara jelas ketentuan untuk jual beli objek tanah, setelah dalam berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, harus dilaksanakan di depan hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan (PPAT).

Pada saat setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, semua dasar hukum yang memiliki relevansi dengan hak atas tanah merupakan kewenangan PPAT dalam membuat Akta Autentik misalnya, perbuatan hukum jual beli. Pada realita di kehidupan sehari-hari, masyarakat melakukan kegiatan jual beli tanah tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, hal ini disebabkan syarat-syarat secara materiil dan objektif untuk dilakukannya jual beli objek tanah belum terpenuhi, sehingga dari kegiatan ini sementara dilakukan pada hadapan Notaris.

Pada keterangan gugatan, di dalamnya dijelaskan dengan jelas, kesepakatan perjanjian jual beli antara Hj. Maesaroh dan Zul Effendi Chaniago hanya dilakukan melalui chat WhatsApp saja serta hanya dua pihak saja, penjual dan pembeli. Kemudian kelemahan dari gugatan ini ialah bagi Para Penggugat tidak adanya pihak utama dalam kegiatan, yaitu Hj. Maesaroh, karena beliau telah meninggal-kasus ini diajukan oleh anak-anaknya yang dinyatakan sebagai Para Penggugat.

Merujuk pada Pasal 37 ayat (1) tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan di dalamnya tentang Pendaftaran Tanah bisa

diketahui bahwa, untuk terealisasinya peralihan hak atas tanah dibutuhkan berupa akta otentik yang dibuat oleh seorang Pejabat Umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dalam jabatannya diangkat oleh Pemerintah.

Tetapi dari hal tersebut, terhadap ketentuan di dalam Pasal 37 ayat (1) diatas, tidak mengenyampingkan aturan-aturan yang berlaku di dalam hukum adat. Atas demikian, peralihan dari hak atas tanah ini tidak dapat dilaksanakan secara begitu saja tanpa adanya pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Untuk kategori perjanjian batal demi hukum diartikan bahwa dari awal tidak pernah ditimbulkan suatu perjanjian dan dengan dasar demikian tidak pula pernah ada yang dikatakan sebagai perikatan. Kemudian penjelasan dari perjanjian yang dapat dibatalkan ialah dimaksud bahwa, apabila perjanjian tersebut tidak secara penuh terdapat unsur subjektif untuk sahny suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur melalui Pasal 1320 KUHPerdara yaitu persetujuan pada pihak dan serta kecakapan para pihak untuk melaksanakan perbuatan hukum.

Adanya perjanjian jual beli ini memunculkan pengikatan diantara kedua belah pihak. Pengikatan yang dimaksud ialah persetujuan yang umum terjadi dilakukan dalam masyarakat serta dalam cakupan syarat – syarat sahny suatu perjanjian. Merujuk pada pasal 1458 KUHP bahwa, jual beli ialah “Suatu perjanjian merupakan timbal balik antara pihak satu (Penjual berjanji untuk menyerahkan hak kepemilikan atas suatu barang) kepada pihak pembeli), dan pihak satu (pembeli) berjanji untuk membayar harga atas sejumlah uang dari ukuran barang sebagai bentuk imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Perjanjian yang timbul diantara Hj. Maesaroh dalam gugatan yang dilakukan oleh anak-anaknya sebagai Para Penggugat terhadap Tergugat, menunjukkan bahwa lemahnya dasar hukum yang dipegang oleh Penggugat. Perjanjian jual beli atas tanah seluas 5.940 m² yang disepakati oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dengan dasar hukum UUPA dan dihadapan PPAT yang secara legal diakui oleh Pemerintah, melainkan hanya sebatas percakapan online melalui WhatsApp saja. Hal ini menunjukkan kurangnya pengetahuan masyarakat dalam peraturan dan pentingnya hukum terlebih yang mengakibatkan timbulnya perjanjian dan pengikatan atas dua pihak yang terlibat.

2. Analisis Dasar Pertimbangan Hukum Pemutusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdg

Pada hasil pengumpulan dan pengolahan data yang telah diperoleh, hakim menyatakan bahwa dalam menjatuhkan putusan tentang gugatan wanprestasi jual beli tanah berdasarkan pertimbangan melalui dalil-dalil yang menguatkan gugatan Para Penggugat yaitu :

- a. Fotokopi dari fotokopi percakapan whatsapp, bukti surat mana telah bermaterai cukup, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P- 1;

- b. Fotokopi dari fotokopi rincian transaksi Bank Mandiri, bukti surat mana telah bermaterai cukup, kemudian diberi tanda bukti P-2;
- c. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga kepala keluarga An. H. Khoeruroji Samsudin, tanggal 6 Januari 2011 yang dikeluarkan Camat Cempaka Putih, Jakarta Pusat, bukti surat mana telah bermaterai cukup, kemudian diberi tanda bukti P-3;
- d. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Final tanggal 14 November 2022 dibuat oleh Ardi Abdul Aziz, bukti surat mana telah bermaterai cukup, kemudian diberi tanda bukti P-4;

Selain dari bukti dokumen diatas, Para Penggugat juga menghadirkan saksi dalam keterangannya sebagaimana dijelaskan berikut :

1. Inen, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan :
 - a. Bahwa Saksi kenal dengan para Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada memiliki hubungan keluarga dengan mereka;
 - b. Bahwa Saksi mengetahui persoalan antara para Penggugat dengan Tergugat sengketa jual beli tanah yang terjadi tahun 2018;
 - c. Bahwa Saksi hanya mengetahui harga permeter tanah yang dipersoalkan tersebut, dengan harga permeternya Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
 - d. Bahwa lokasi tanah (sengketa) tersebut berada di Pandeglang;
 - e. Bahwa setahu Saksi luas tanah (sengketa) tersebut ± 6000 (enam ribu) M²;
 - f. Bahwa Saksi tidak ikut saat transaksi jual beli Tergugat dengan Hj. Maesaroh;
 - g. Bahwa saat pengukuran tanah (sengketa) Saksi ikut bersama dengan orang Badan Pertanahan (BPN);
 - h. Bahwa yang menjaga tanah (sengketa) saat ini adalah Saksi;
 - i. Bahwa yang mengaku memiliki tanah (sengketa) tersebut yaitu Hj. Maesaroh, Yopan dan anak Alm. Hj. Maesaroh;
 - j. Bahwa yang memiliki tanah (sengketa) dengan luas ± 6000 (enam ribu) M² saat ini adalah Tergugat Zul Efendi Chaniago;
 - k. Bahwa setahu Saksi penyebab anak-anak Hj. Maesaroh menggugat tanah (sengketa) tersebut karena pembayaran tanah tersebut belum dilunasi oleh Tergugat kepada anak- anak Alm. Hj. Maesaroh.

Dalam pertimbangan hukum yang dijelaskan oleh hakim ialah dalam penjelasan sebagai berikut :

1. Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kekurangan pembayaran tanah yang terjadi dimana orang tua Para Penggugat yaitu Alm. Hj. Maisaroh telah menjual sebidang tanah dengan luas 5.900 (lima ribu Sembilan ratus) m² kepada Tergugat dengan harga permeternya adalah Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dimana perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat secara lisan dan hanya melalui chat whatsapp. Bahwa atas penjualan tanah tersebut Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat baru menyelesaikan pembayaran

sejumlah Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sampai dengan tanggal 29 Januari 2019, sehingga masih ada kekurangan bayar sejumlah Rp. 970.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang sampai dengan gugatan ini disidangkan belum sama sekali dibayarkan oleh Tergugat;

2. Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat benar telah mengadakan jual beli dengan Hj. Maisaroh sekitar bulan Oktober 2018 dengan tanah seluas 5.940 (lima ribu sembilan ratus empat puluh) m² dengan harga Rp200.000,00 per meter yang terletak di Kampung Siruang, Desa Pejamben, Kecamatan Carita, Pandeglang- Banten dengan kesepakatan harga jual beli tanah adalah Rp1.188.000.000,00 (satu milyar seratus delapan belas juta rupiah) pembayaran dilakukan bertahap sesuai dengan kesepakatan setelah sertifikat jadi atau telah dijual oleh pihak Tergugat. Bahwa Tergugat telah menyerahkan uang kepada Hj. Maisaroh sejumlah Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sehingga sisa yang belum dibayarkan hanya Rp. 388.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
3. Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat, walaupun dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan eksepsi/keberatan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Bahwa secara teoritis gugatan yang mengandung cacat formil, akan berakibat kepada tidak dapatnya diterima gugatan yang diajukan, M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Hlm. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :
 - a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
 - b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
 - c. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
 - d. Gugatan mengandung cacat baik karena obscur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

Kelanjutan pertimbangan pada poin 3, yaitu :

1. Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan cacat karena obscur libel adalah surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga dengan formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas. Dalam praktek ada beberapa hal yang menyebabkannya diantaranya adalah kesesuaian antara posita dan petitum gugatan, tidak jelasnya objek sengketa atau kekaburan objek sengketa;
Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian obscur libel tersebut diatas maka kini yang harus dipertimbangkan adalah apakah dalam gugatan Para Penggugat tersebut antara posita dan petitum yang ada

- sudah jelas dan terang sehingga tidak menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur / obscuur libel;
2. Menimbang, bahwa dasar gugatan (grondslag van de lis) adalah landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang wajib dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang digariskan oleh Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan bahwa, setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut. Mengenai dasar gugatan, muncul dua teori: pertama, substantierings theori, teori mendalilkan gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut; dan kedua, individualisering theori, teori ini menjelaskan bahwa peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar gugatan. Di dalam praktek posita itu mencakup hal-hal berikut; obyek perkara, fakta-fakta hukum, kualifikasi perbuatan tergugat, uraian kerugian, hubungan posita dengan petitum.
 3. Menimbang, bahwa setelah mencermati posita gugatan Para Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan tersebut belum menggambarkan uraian tentang obyek perkara/ sengketa, fakta-fakta hukum yang mendahului sehingga munculnya gugatan yang diajukan Para Penggugat dan kerugian yang di derita oleh Para Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Selanjutnya jika posita dihubungkan dengan petitum dalam surat gugatan dimana petitum gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan wanprestasi seperti apa yang telah dilakukan Tergugat sehingga nantinya akan berkaitan terhadap eksekusi putusan a quo yang menimbulkan ketidakjelasan sengketa yang sedang dipermasalahkan sehingga akan pula menimbulkan ketidakjelasan putusan.
 4. Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan yang demikian dikategorikan sebagai gugatan yang tidak sempurna karena tidak memenuhi syarat formal sehingga gugatan tersebut tidak jelas dan kabur (obscuur libellum), maka dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut materi pokok perkara dan oleh karena itu menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijkverklaard);
 5. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka Para Penggugat patut dibebani membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini.

Dari penjelasan baik dari pertimbangan dan pandangan hukum diatas, dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN

Pdg terkait gugatan wanprestasi oleh pihak pembeli dari kekurangan sisa pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak, hal ini didasarkan pada bukti surat, saksi, kemudian persangkaan dan pengakuan maupun sumpah yang dipertanggungjawabkan di mata hukum–terungkap dalam persidangan. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata biasanya termuat dalam pertimbangan duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya.

Pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi jual beli tanah sudah optimal dan memenuhi asas keadilan. Hal ini terlihat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama dikaitkan dengan Akta Jual Beli bahwa Tergugat telah memenuhi semua kewajiban dalam pembayaran yang telah disepakati. Wanprestasi (cidera janji) yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan karena jual beli tanah dilakukan hanya diantara Penjual yaitu Hj. Maesaroh dan Zul Effendi Chaniago selaku pembeli serta hanya berdasarkan pada kesepakatan melalui WhatsApp

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yuridis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Pdl, dapat disimpulkan bahwa keterlambatan pembayaran oleh tergugat secara substansi memenuhi unsur wanprestasi, namun gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena obscur libel akibat kelemahan formil dalam uraian posita dan petitum. Kondisi ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum suatu perjanjian jual beli tanah sangat bergantung pada formalitas pembuatan akta otentik di hadapan pejabat berwenang, sehingga praktik perjanjian informal berisiko menimbulkan sengketa yang merugikan para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian tanah sebagai upaya mencegah terjadinya konflik perdata dan memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang bertransaksi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen Universitas Bina Bangsa terkhusus untuk dosen fakultas hukum atas bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan publikasi artikel ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Adams, M., Sibanda, S., & Turner, S. (2019). Land tenure reform and rural livelihoods in Southern Africa. *Land Use Policy*, 81, 817–826. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.004>
- Amanor, K. S. (2021). Land rights and sustainable development in Sub-Saharan Africa. *World Development*, 146, 105579. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2021.105579>
- APRIANI, T. (2021). Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUH Perdata. *Ganec Suara*, 15(1), 929. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.193>

- Badri, S., Handayani, P., & Anugrah Rizki, T. (2024). Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata. *Jurnal USM Law Review*, 7(2), 974-985. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9440>
- Bandem, I. W., Wisadnya, W., & Mordan, T. (2020). Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, 3(1), 48-68. <https://doi.org/10.47532/jirk.v3i1.168>
- Chimhowu, A. (2019). The 'new' African customary land tenure. *Review of African Political Economy*, 46(162), 225-242. <https://doi.org/10.1080/03056244.2019.1629718>
- Cotula, L. (2020). *Land rights and the rush for land: A political economy of large-scale land acquisitions*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429273564>
- Deininger, K., & Selod, H. (2022). Land governance for development in emerging economies. *Annual Review of Resource Economics*, 14, 147-170. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-111820-032044>
- Dsalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Al-Maqasid*, 3(1), 16.
- Gofar, A., Hifni, M., Jahiri, M., & Darmawan, D. (2025). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Akibat Pemutusan Hubungan Kerja Sepihak. 3989-4004.
- Jahiri, M., Diana Yusuf, I. I., & Henderi. (2023). Penerapan E-Learning sebagai Media Pembelajaran Berbasis Aplikasi Android Menggunakan Metode Research and Development. *Technomedia Journal*, 8(2SP), 261-275. <https://doi.org/10.33050/tmj.v8i2sp.2096>
- Kusumawati, E., Riyadi, E. S., & Hermawanto, F. (2024). Pemanfaatan Teknologi Informasi dalam Meningkatkan Efisiensi Pelayanan Laboratorium untuk Mahasiswa Guna Mendukung Projec Base Learning. *Jurnal Pengelolaan Laboratorium Pendidikan*, 6(2), 82-91. <https://doi.org/10.14710/jplp.6.2.82-91>
- Mantili, R., & Sutanto, S. (2019). Kumulasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dan Gugatan Wanprestasi Dalam Kajian Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi*, 10(2), 1-18. <https://doi.org/10.28932/di.v10i2.1210>
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), 361-351. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>
- Paendong, K., & Taunaumang, H. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3), 1-7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642>
- Pratiwi, D., Hifni, M., Darmawan, D., & Jahiri, M. (2025). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. 4662-4672.

-
- Prayogo, S. (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280. <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1453>
- Scott, R. E., & Triantis, G. G. (2006). Anticipating litigation in contract design. *Yale Law Journal*, 115(4), 814–879. <https://doi.org/10.2307/20455663>
- Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *Unes Law Review*, 6(2), 5647–5658.
- Timothy Runtunuwu, R., Pangkerego, O. A., & Karamoy, R. V. (2022). Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(1), 240–248.
- Yusuf, I. I. D., Jahiri, M., Henderi, H., & Ladjamudin, A.-B. Bin. (2024). Design and Development of Interactive Media in Vocational High Schools Using the Multimedia Development Life Cycle Method Based on Android. *JINAV: Journal of Information and Visualization*, 5(1), 134–145. <https://doi.org/10.35877/454ri.jinav2883>