

## Akibat Wanprestasi dari Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg

**Bintang Muhammad Irham<sup>\*</sup>, Husni Syawali**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

<sup>\*</sup>bintangmirham28@gmail.com, s3husnisyawali@gmail.com

**Abstract.** This study aims to find out the legal consequences of default on land sale and purchase agreements based on decision number 451/Pdt/2022/PT.Bdg and the judge's considerations in making a decision on the case. The approach method used in this study is normative juridical using data collection techniques through library research by collecting secondary data, research specifications using analytical descriptive, namely by describing the applicable laws and regulations associated with legal theories and practices, data collection methods are library research, namely research on secondary data, which is legal material that is binding on the problem to be studied, and then the data collection technique used is document study. The results of this study are that the legal consequences of default in the sale and purchase of land in the case study of Bandung High Court Decision Number 451/Pdt/2022/PT.Bdg between the Plaintiff and the Defendant never entered into a sale and purchase agreement, so based on Article 1320 of the Criminal Code, it is null and void. Then the Decision of the Panel of Appeal Judges, in the aspect of legal justice that the judge has considered the appeal memorandum and counter appeal memorandum, namely granting that Andy Winarto cannot be prosecuted for the case because there has never been a land sale and purchase agreement, on the aspect of legal certainty that the judge does not only judge based on the law but also paying attention to the facts and reality that happened, and on the aspect of legal benefits that the Judge has separated between the lawsuit for default and an unlawful act.

**Keywords:** *Sale and Purchase Agreement, Default (Wanprestasi), Lawsuit.*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg dan mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara tersebut. Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu yuridis normatif menggunakan teknik pengumpulan data melalui Studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data sekunder, spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik, Metode Pengumpulan data adalah Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian terhadap data-data sekunder yang merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat pada masalah yang akan diteliti, kemudian Teknik Pengumpulan Data yang digunakan adalah studi dokumen. Hasil dari penelitian ini bahwa akibat hukum wanprestasi dalam jual beli tanah pada studi kasus Putusan pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg antara Pihak Penggugat dan Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian jual beli sehingga berdasarkan pasal 1320 KUHPdt adalah Batal Demi Hukum. Kemudian Putusan Majelis Hakim Banding, dalam aspek keadilan hukum bahwa hakim telah mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yaitu mengabulkan bahwa Andy Winarto tidak bisa dituntut atas perkara tersebut karena tidak pernah terjadi perjanjian jual beli tanah, pada aspek kepastian hukum bahwa hakim tidak hanya menilai berdasarkan undang-undang melainkan memperhatikan juga fakta dan kenyataan yang terjadi, dan pada aspek kemanfaatan hukum bahwa Hakim telah memisahkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, Gugatan.*

## A. Pendahuluan

Pasal 1313 KUHPdt menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua belah pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; dan Menentukan isi perjanjian, yaitu tertulis maupun lisan.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang dalam memenuhi prestasinya dapat berupa : Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan; Melaksanakan apa yang telah disepakati tetapi tidak sebagaimana mestinya; melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Perkara Perdata Nomor 451/Pdt/2022/PT. Bdg adalah perkara antara Pembanding Andy Winarto semula Tergugat dan Ratnawati Harianto, Sonja Gazali, Harianto sebagai terbanding I, II, dan III yang semula Penggugat. dalam pokok perkaranya melakukan perjanjian jual beli tanah seluas 824 M2 berikut bangunan Tempat Tinggal (Rumah) yang berdiri di atasnya, yang terletak di kota bandung, kecamatan bandung wetan, kelurahan tamansari, yang dikenal sebagai Jalan Wastukencana No.67.

Setelah melalui beberapa negosiasi akhirnya para Penggugat dan Tergugat sepakat (secara lisan) untuk melakukan jual beli tersebut dengan harga Rp. 32.000.000.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah). Sebagai tanda jadi, tergugat telah memberikan kepada para Penggugat Uang Muka (Down Payment) berupa satu lembar Bilyet Giro Bank Muamalat No. MGD 065204 tertanggal 1 November 2014 senilai Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan sisa sebesar Rp. 31.500.000.000 (Tiga Puluh Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 15 Januari 2015. Bilamana sampai dengan waktu yang disepakati, Tergugat belum melunasi pembayaran tanah dan bangunan tersebut, Tergugat menyanggupi dan bersedia membayar denda atau bunganya kepada Para Penggugat sebesar 9% dari jumlah yang harus dibayar untuk setiap tahunnya.

pada putusan di Pengadilan Negeri Bandung Nomor 429/Pdt.G/2021/PN.Bdg bahwa tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik penggugat berikut bunganya, yang keseluruhannya berjumlah Rp. 12.564.391.250 (Dua belas Milyar Lima Ratus Enam Puluh Empat Juta tiga ratus Sembilan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) kepada penggugat secara tunai, langsung, seketika dan sekaligus. Dan diajukanlah pasca putusan tersebut Banding ke Pengadilan Tinggi Negeri Kota Bandung. Dan ditemui lah adanya bukti P.1 – P.15 dan 3 orang saksi dalam persidangan. Hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat masih terbatas pada saling percaya diantara kedua belah pihak; Obyek jual beli berupa tanah belum terpenuhi adanya hubungan hukum yang pasti karena salah satu pihak yaitu para Penggugat belum menunjukkan/memperlihatkan dokumen-dokumen atas tanah yang akan dijual kepada Tergugat diantaranya adalah: (a). Sertifikat Tanah; (b). Surat-surat Keterangan lain atas tanah apakah dalam keadaan bebas tanpa adanya ikatan-ikatan yuridis (bebas sengketa, bebas dari jaminan hutang serta warkah lain yang menyangkut tanah); Dengan belum adanya kejelasan atas objek jual beli, maka konstruksi hubungan hukum belum memenuhi syarat adanya suatu perikatan yaitu unsur Suatu Hal Tertentu.

Dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, maka tuntutan adanya wanprestasi tidak mungkin ada dan tidak mungkin dikabulkan, demikian juga tuntutan ganti rugi dan pembatalan perikatan tidak mungkin juga untuk dikabulkan. Sehingga dalam pengadilan Banding majelis hakim memberikan putusan berupa Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi; dan Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 429/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 16 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut.

## B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis dan normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Spesifikasi penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis. Dalam penelitian ini deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui cara penelitian kepustakaan (Library Research) melalui penelusuran bahan pustaka. Bahan pustaka tersebut meliputi bahan hukum primer (primer sources of authorities) berupa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder (secondary sources of authorities) berupa buku-buku teks, literatur dan tulisan-tulisan para ahli pada umumnya. Selain itu dilakukan penelusuran landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau informasi dari pihak berwenang. Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Dokumen.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Akibat Hukum dari Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg

Akibat Hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum, tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum.

Pengertian-pengertian hak diatas sebagai suatu pengantar untuk memahami atau meletakkan makna dari hak yang sebenarnya. Menurut hukum, pengertian hak adalah izin atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk melakukan sesuatu.

Untuk menentukan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dibuktikan apakah ada unsur itikad baik atau tidak dari debitur. Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang dibuat bukan karena kekhilafan, tidak karena penipuan atau tidak karena adanya unsur paksaan, si debitur yang melakukan wanprestasi dapat dipaksakan secara hukum untuk memenuhi seluruh kewajibannya, seperti apa yang dikehendaki hukum itu sendiri, karena hukum itu jelas bersifat mengatur dan memaksa. Dalam bentuk perjanjian biasa, tidak akan membawa sengketa ke pengadilan karena dianggap perjanjian itu relatif kecil yang tidak menimbulkan kerugian barang ataupun uang. Untuk lebih jelas tentang wanprestasi ini kita lihat isi pasal 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut: “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun jika berbuat yang berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja, wajiblah ia akan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Untuk menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi jelas harus dihubungkan dengan perjanjian dimana wanprestasi dilakukan, maka perlu kita uraikan terlebih dahulu bentuk perjanjian yang harus dipenuhi yang dibagi atas tiga (3) macam yaitu : (1) Perjanjian untuk menyerahkan suatu kebendaan; (2) perjanjian untuk melakukan sesuatu; dan (3) perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Penulis berpendapat atas dasar kronologi yang telah dipaparkan diatas bahwa penggugat mengklaim tergugat telah melakukan wanprestasi atas dasar apa yang terjadi dan kemudian jawaban daripada tergugat ternyata hal yang disampaikan oleh tergugat tidak terbukti secara nyata demikian, namun demikian dalam putusan hakim pengadilan negeri bandung pada tanggal 16 Juni 2022 atas perkara Nomor 429/Pdt.G/2021/PN.Bdg. yang amarnya adalah mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang merugikan para penggugat sebesar Rp. 12.431.250.000 (dua belas milyar empat ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan membatalkan kesepakatan jual beli. Kemudian dalam putusan majelis hakim banding yang dimana amarnya mengatakan bahwa membatalkan putusan pengadilan negeri nomor 429/Pdt.G/2021/PN.Bdg. sehingga dari hal tersebut penulis meyakini ada kekeliruan yang terjadi dalam pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Bandung atas perkara tersebut dimana seharusnya tidak terjadi wanprestasi akan tetapi diberikan putusan wanprestasi dan membayar ganti rugi kepada Penggugat

## **Pertimbangan Hakim dalam Memberikan Putusan Terhadap Perkara Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila suatu pertimbangan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/ Mahkamah Agung.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa “hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dan juga dalam ayat (2) dan (3) juga menjelaskan bahwa “(2) hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. (3) hakim dan hakim konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim”.

Dalam mengadili suatu perkara hakim harus melaksanakan tiga tindakan :

Pertama, Mengkonstatasi yaitu mengakui atau membenarkan telah terjadi peristiwa yang telah diajukan oleh para pihak di muka persidangan. Syarat yang dibutuhkan terhadap hal ini adalah peristiwa kongkret harus dibuktikan terlebih dahulu; Kedua, mengkualifikasi yaitu menilai peristiwa yang telah dianggap terjadi termasuk dalam hubungan hukum atau menentukan hukumnya terhadap peristiwa yang telah dikonstatasi dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwa tersebut; dan Ketiga, mengkonstitusi yaitu menetapkan hukumnya atau mengambil kesimpulan dari peraturan hukumnya (Premisse mayor) dan peristiwanya (premise minor”).

Dalam mengadili perkara perdata No. 451/Pdt/2022/PT.Bdg ada tiga hal yang harus diperhatikan yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

### 1. Dilihat dari Aspek Keadilan Hukum

Hakim harus mencari keadilan dari suatu masalah, sehingga hakim wajib mendengar dengan baik segala macam informasi atau keterangan dari para pihak yang didapat dalam sidang peradilan acara perdata. Soetjipto Rahardjo, mengatakan penegakan hukum “merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tentang keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide itulah yang merupakan hakikat dari penegak hukum”. Keadilan juga diartikan sebagai pembagian yang konstan dan terus menerus untuk memberikan hak setiap orang. *The constant and perpetual disposition to render every man his due*. Dari pendapat tersebut bahwa putusan pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2022/PT. Bdg. Terhadap perkara gugatan wanprestasi antara Andy Winarto melawan Ratnawati Harianto, Sonja Gozali, dan Harianto dalam Kutipan putusan halaman 22, yaitu : “Bahwa hingga gugatan ini diajukan para Penggugat menyatakan masih ada kekurangan pembayaran harga tanah sejumlah Rp. 25.500.000.000,00 (Dua puluh lima milyar lima ratus juta rupiah) yang belum dilakukan oleh Tergugat. Karena itu Tergugat menurut hukum telah melakukan wanprestasi dan harus mengganti kerugian yang diderita para Penggugat serta membatalkan kesepakatan jual beli”; Bahwa konstruksi hukum yang dibangun oleh para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa dilihat dari aspek logika yuridis, lebih-lebih dari aspek prosedur dalam jual beli barang tetap in casu adalah tanah, adalah sangat tidak memenuhi syarat layaknya dalam hubungan hukum jual beli tanah yang mengharuskan adanya Tindakan yuridis yaitu melalui alur jual beli secara prosedural autentik dihadapan PPAT, atau kalaupun belum ada pembayaran pelunasan harga, setidaknya dengan notariil akta membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris”. Jika diamati dari kutipan putusan tersebut, dimana seharusnya Penggugat Bertanggung jawab atas apa yang telah dia lakukan, dimana tidak seharusnya dia memberikan sesuatu gugatan atas dasar kelalaian dia pribadi. Akan tetapi dalam hal ini pihak tergugat melakukan suatu tindakan dengan memberikan apa yang dibutuhkan oleh Penggugat yakni berupa Giro Bilyet yang diminta

oleh Penggugat yang pada dasarnya pihak tergugat sudah mengatakan bahwa tidak melanjutkan kesepakatan jual beli tersebut atas dasar Jl. Wastukencana No. 67 yang semula dalam perjanjian a quo dikatakan sebagai tempat hotel atau apartemen tidak bisa dibangun karena disana akan mengganggu dari dan ke penerbangan pesawat ke arah bandara husein sastra Negara. Dengan demikian disini keadilan yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding di Pengadilan Tinggi Kota Bandung menjadi sebuah keberuntungan dan membagi sesuai dengan porsinya. Disinilah bentuk supremasi hukum di wujudkan secara implementatif dalam kasus tersebut

## 2. Dilihat dari Aspek Kepastian Hukum

Putusan Hakim yang menjamin kepastian hukum akan memberikan kontribusi signifikan dalam bidang ilmu hukum. Hal ini disebabkan karena putusan hakim dalam persidangan akan mengikat kedua belah pihak yang sedang bersengketa dan memiliki kekuatan hukum yang tetap. Putusan tersebut bukan sekadar pendapat dari majelis hakim, melainkan menjadi keputusan resmi dari lembaga peradilan yang menjadi acuan bagi masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Menurut Radbruch, ada empat hal yang terkait dengan makna kepastian hukum yang mendasar : (1) Hukum diartikan sebagai peraturan perundang-undangan yang berlaku (Hukum Positif); (2) Hukum didasarkan pada fakta atau hukum yang telah ditetapkan dengan pasti; (3) Fakta harus dirumuskan secara jelas agar menghindari kesalahan interpretasi, serta mudah dilaksanakan; (4) Hukum positif tidak boleh berubah dengan mudah. Pada Putusan Pengadilan Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg pada halaman 23 yaitu : “Menimbang bahwa, dari pembuktian yang diajukan oleh para Penggugat berupa bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.15 dan 3 (tiga) orang saksi, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa : Hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat masih terbatas pada saling percaya diantara kedua belah pihak; kemudian (a) Obyek jual beli berupa tanah belum terpenuhi adanya hubungan hukum yang pasti karena salah satu pihak yaitu para Penggugat belum menunjukkan/ memperlihatkan dokumen-dokumen atas tanah yang akan dijual kepada Tergugat diantaranya adalah: Sertifikat Tanah dan Surat-surat Keterangan lain atas tanah apakah dalam keadaan bebas tanpa adanya ikatan-ikatan yuridis (bebas sengketa, bebas dari jaminan hutang serta warkah lain yang menyangkut tanah); (b) Dengan belum adanya kejelasan atas objek jual beli, maka konstruksi hubungan hukum belum memenuhi syarat adanya suatu perikatan yaitu unsur “Suatu Hal Tertentu”; Dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, maka tuntutan adanya wanprestasi tidak mungkin ada dan tidak mungkin dikabulkan, demikian juga tuntutan ganti rugi dan pembatalan perikatan tidak mungkin juga untuk dikabulkan. Berdasarkan pertimbangan dari majelis hakim tersebut, jika dikaji dengan pandangan Radbruch bahwa pentingnya merumuskan kenyataan (fakta) dengan cara yang jelas untuk menghindari kesalahan dalam interpretasi dan memudahkan pelaksanaannya, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg. terhadap perkara banding Wanprestasi antara Andy Winarto Melawan Ratnawati Harianto, Sonja Gazali, dan Harianto Putusan tersebut sesuai dengan aspirasi kepastian hukum yang diharapkan oleh pihak yang terlibat dalam perkara, terutama pihak tergugat yakni Andy Winarto. Majelis hakim banding dalam kasus ini telah mengambil kesimpulan yang bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Mereka melakukan penilaian dengan mempertimbangkan baik aspek hukum yang didasarkan pada undang-undang maupun fakta dan kenyataan yang relevan

## 3. Dilihat dari Aspek Kemanfaatan hukum

Sehubungan dengan putusan hakim yang mencerminkan kemanfaatan, perlu dilakukan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg. terhadap Perkara Banding Gugatan Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah antara Andy Winarto Melawan Ratnawati Harianto, Sonja Gazali, dan Harianto. “Hukum adalah segala yang berguna bagi rakyat, sebagai bagian dari cita hukum (*Idee des recht*), Keadilan dan Kepastian hukum membutuhkan pelengkap yakni kemanfaatan. Jika dikaji dari sisi kemanfaatan dalam Putusan Nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg. Halaman 8 yang dikutip dari Eksepsi Tergugat Kompensi yaitu

sebagai berikut : “Bahwa gugatan para Penggugat harus dinyatakan obscur libel atau tidak jelas karena dalil-dalil gugatan para Penggugat tidak sinkron satu sama lain, disatu pihak memohon agar Tergugat dinyatakan Ingkar Janji (wanprestasi) dan membatalkan kesepakatan jual beli tetapi dilain pihak meminta ganti rugi yang nilainya sangat fantastis, dimana tentang ganti rugi ini merupakan salah satu unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad), sehingga dalam perkara ini Para Penggugat jelas-jelas telah menggabungkan antara perbuatan ingkar janji dengan perbuatan melawan hukum; Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima”. Jika ditinjau dari perspektif manfaatnya, penting untuk secara tegas memisahkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Hal ini menjadi referensi bagi para penegak hukum, terutama hakim dan pengacara, untuk memahami dan menerapkan ketentuan-ketentuan tersebut dalam sidang-sidang perkara perdata di Indonesia. Terlalu sering para penegak hukum mencampuradukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan, padahal tidak ada ketentuan dalam KUHPerdara yang menyatakan bahwa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum harus digabungkan dalam satu gugatan. Akibatnya, gugatan semacam itu dianggap batal demi hukum, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan tidak dapat diterima. Oleh karena itu, hal ini perlu menjadi studi ilmiah yang penting bagi para sarjana hukum

#### **D. Kesimpulan**

Akibat Hukum dalam jual beli tanah dalam studi kasus putusan pengadilan tinggi bandung nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg dimana antara pihak Penggugat dan Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian jual beli. Pada dasarnya Bahwa Penggugat Memberikan uang senilai Rp. 500.000.000. (Lima Ratus Juta Rupiah) sebagai uang titipan sementara bukan uang muka murni (Down Payment) karena dalam praktik perjanjian jual beli tanah haruslah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus ada sertifikat asli, tidak dalam penjaminan, dan PBB nya harus sudah dibayar lunas. Sementara pengakuan dari Para Penggugat adanya “Perjanjian Lisan”. Kemudian Tergugat belum pernah melihat bukti fisik dari sertifikat tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh Penggugat. Sehingga jika ditarik pada rumusan pasal 1320 KUH Perdata, Akibat Hukum yang terjadi dalam kasus ini adalah Batal Demi Hukum.

Dalam putusan hakim pada perkara nomor 451/Pdt/2022/PT.Bdg Majelis hakim banding telah mengedepankan tiga unsur tujuan hakim yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam aspek keadilan hukum bahwa hakim telah mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yaitu mengabulkan bahwa Andy Winarto tidak bisa dituntut atas perkara tersebut karena tidak pernah terjadi perjanjian jual beli tanah. Pada aspek kepastian hukum Hakim memutuskan dengan mengambil kesimpulan untuk terwujudnya suatu kepastian hukum tidak hanya menilai berdasarkan undang-undang yang berlaku melainkan memperhatikan juga fakta dan kenyataan yang terjadi. Kemudian dalam Aspek Kemanfaatan hukum Hakim telah memisahkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satu pasal pun dalam KUH Perdata yang menyatakan bahwa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum digabungkan.

#### **Daftar Pustaka**

- [1] Ilham Maulana, & Arinto Nurcahyono. (2023). Penegakan Hukum Tindak Pidana Penimbunan dan Penyalahgunaan BBM Dihubungkan dengan UU Migas. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 49–54. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i1.2138>
- [2] Ravy Yuristiawan, & Muliya, L. S. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Pre-Order oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau dari Buku III KUHPerdara. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 113–120. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1461>
- [3] AbdulKadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- [4] Ahmad Miru, Kontrak dan Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- [5] Fence. M. Wantu, Idee Des Recht Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan

- (Implementasi Dalam Proses Peradilan Perdata), Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- [6] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Pustaka Setia, Jakarta, 2011.
  - [7] Satjipto Rahardjo dan Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
  - [8] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
  - [9] Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2001.
  - [10] Sudikno Mertokusumo, Bunga Rampai Ilmu Hukum, Liberty, Yogyakarta, 1984.