

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 160/PDT.G/2023/PN.BTM)

ISMI SUHAIMI

Fakultas Hukum Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email : ismisuhaimi452@gmail.com

FATRIA HIKMATIAR AL QINDY

Fakultas Hukum Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email : fatriahikmatiar_fh@unram.ac.id

Received: 2025-09-04; Reviewed: 2025-12-08; Accetped: 2026-04-20; Published: 2026-05-30

ABSTRAK

Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan antara PT. Bayu Pariama Batam dengan Risky Noviantoro terdapat permasalahan yaitu Riski Noviantoro tidak melakukan pembayaran angsuran kepada PT. Bayu Pariama Batam yaitu pada angsuran ke tujuh sampai dengan angsuran ke tujuh puluh dua. Tujuan dari penelitian hukum ini adalah untuk mengetahui bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan (Studi Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm.) yang telah dilakukan oleh para pihak karena tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan apa yang telah disepakati dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm. Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah, metode penelitian hukum normatif, kemudian jenis bahan hukum yang digunakan pada penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut yaitu karena tergugat telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran yang ke-tujuh sampai dengan ke-tujuh puluh dua kepada penggugat dan diperkuat oleh alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat, sehingga hal itu yang menjadi dasar majelis hakim menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan. Akibat hukum atas perkara wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat yaitu pembatalan perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan yang sudah disepakati. Selain itu juga akibat hukum yang timbul dalam perkara ini yaitu tergugat harus mengembalikan *unit town house* milik penggugat kemudian uang *booking fee* dan pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh tergugat tidak dapat dikembalikan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa-Beli, Perjanjian.

***BREACH OF CONTRACT IN LAND AND BUILDING HIRE-PURCHASE
AGREEMENTS(A CASE STUDY OF DECISION NUMBER 160/PDT.G/2023/
PN. BTM)***

ABSTRACT

The default in the lease-purchase agreement of land and buildings between PT. Bayu Pariama Batam and Risky Noviantoro arose due to Risky Noviantoro's failure to make installment payments to PT. Bayu Pariama Batam, specifically from the seventh to the seventy-second installment. The objective of this

legal research is to examine the legal consequences of breach of contract in the lease-purchase of land and buildings (a case study of Decision Number 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm.), wherein one of the parties failed to perform the agreement as mutually stipulated, and analyze the judicial considerations of the judges in rendering the decision. This research adopts a normative legal method. The types of legal materials used comprise primary, secondary, and tertiary legal sources. The results revealed that the judge's consideration in deciding the case was based on the fact that the defendant was proven to have failed to fulfill the obligation to make installment payments from the seventh to the seventy-second installment to the plaintiff. This judgment was further supported by the evidence submitted by the plaintiff, which served as the basis for the panel of judges to declare that the defendant had committed a default under the lease-purchase agreement of land and buildings. The legal consequence of the default committed by the defendant is the termination of the lease-purchase agreement previously agreed upon by the parties. Furthermore, another legal implication arising from the case was that the defendant was required to return the townhouse unit to the plaintiff, while the booking fee and installment payments made by the defendant were nonrefundable.

Keywords: *Default, Lease-Purchase, Agreemen.*

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagian besar aktifitas umat manusia dilakukan diatas tanah, selain itu manusia mendirikan bangunan, dan segala sumber pendukung kehidupan lainnya juga diatas tanah seperti sektor pertanian, kehutanan, perumahan industri serta transportasi. Sehingga dapat dikatakan bahwa manusia sangat bergantung dengan adanya tanah. Hal ini didukung dari ketentuan Pasal 1 *Montevideo Convention on Rights and Duties of States of 1933* yang menjabarkan bahwa unsur-unsur negara adalah: Penduduk, Wilayah, pemerintahan dan kedaulatan dan pengakuan diplomatik.¹

Dari ketentuan konvensi montevideo menjelaskan bahwa salah satu unsur negara adalah wilayah, hal ini dapat menjelaskan bahwa posisi tanah menjadi krusial dalam setiap sendi kehidupan termasuk kehidupan bernegara dan bermasyarakat. Sejalan dengan hal yang demikian, didalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Permasalahan tentang tanah adalah permasalahan yang secara global dihadapi, permasalahan ini juga dirasakan oleh Indonesia sebagai sebuah negara. Masalah umum yang terjadi adalah kurangnya tanah untuk dimanfaatkan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti semakin banyaknya penduduk suatu daerah yang membuat

1 Humairah Almahdali, Et. all. *Ilmu Negara*, CV Gita Lentera, Padang, 2023, hlm. 28.

2 Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945* (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 75).

tidak adanya lahan yang dapat dimanfaatkan untuk hal lain seperti pembangunan fasilitas perumahan dan industri.³

Selain itu, kurangnya jumlah tanah yang dimanfaatkan dapat menimbulkan permasalahan keperdataan seperti sengketa kepemilikan tanah, penyalahgunaan tanah, pencaplokan tanah, tumpang tindih, penguasaan tanah secara ilegal, pembebasan tanah untuk proyek pembangunan, sengketa batas tanah, perebutan tanah warisan dan permasalahan tanah lainnya yang terus menerus terjadi⁴.

Permasalahan dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan ini dapat di lihat dari salah satu contoh kasus yang terjadi antara PT. BAYU PARIAMA BATAM (selanjutnya disebut sebagai penggugat) yang memberikan kuasanya kepada Wasden Turnip, S.H., M.H, Dan Richard Rando Sidabutar, S.H., M.H, menggugat Riszki Noviantoro (sebagai tergugat) dan Raden Dian Nugroho, S.H., M.Kn, sebagai terut turgugat, yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan pengadilan negeri batam yang memeriksa dan memutus perkara pada Tanggal 9 Mei, 2023 Dengan Nomor Register 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm. Bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak melaksanakan kewajibannya yaitu dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kepada penggugat yaitu pada angsuran ke 7 sampai dengan angsuran ke 72 dengan angsuran pokok setiap bulannya sebesar RP. 4,000.000- (Empat juta rupiah). Dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan ini dilakukan dengan dua tahap pembayaran angsuran yaitu pada tahap pertama pada angsuran ke 1 sampai dengan ke 71 angsurannya sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah). Kemudian pada tahap kedua pada angsuran ke 72 sebesar 111,000.000- (seratus sebelas juta rupiah) pada angsuran ke 72 atau angsuran terakhir. Oleh karena itu perbuatan tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati maka dalam hal ini tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas, maka penyusun dapat merumuskan masalah sebagai berikut: 1). Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm ? 2). Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan dalam putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm?

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm dan untuk mengetahui Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm.

³ Mursid Zuhri, *Alih Fungsi lahan pertanian di Pantura, Jawa Tengah (Studi Kasus Kabupaten Brebes)*, Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah, Vol. 16, No. 1, 2018, hlm. 123-124.

⁴ Ridho Afrianedy, *Problematika Hak Milik Atas Tanah* diakses melalui <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>, diakses pada 24 Desember 2024.

II. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal yang mengkaji hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia.⁵ Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual, dan pendekatan kasus. Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi dokumen (studi kepustakaan) yang berkaitan dengan penelitian penulis. Setelah bahan hukum ini terkumpul selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

III. PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Dalam Pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt.G/2023/Pn.Btm

Suatu perjanjian yang tidak dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya maka bagi pihak yang mengalami kerugian berhak untuk menuntut haknya dan berhak untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialami. Hubungan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam bekerja sama maupun berbisnis tentu saja seringkali akan timbul permasalahan-permasalahan hukum yang harus diselesaikan oleh para pihak yang berperkara di persidangan, yang bertujuan untuk mencari keadilan atas perkara yang dihadapi oleh kedua belah pihak.

Dalam perkara wanprestasi perjanjian sewa beli tanah dan bangunan ini, Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya dengan verstek karena tidak hadirnya tergugat di pengadilan. Majelis hakim menyatakan bahwa dari pertimbangan-pertimbangan yang ada, yaitu perbuatan penggugat mengajukan gugatannya kepada tergugat dengan dalil wanprestasi, yaitu ketika tergugat tidak melakukan prestasinya dengan baik, yaitu ketika tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran ke-tujuh sampai dengan ke-tujuh puluh dua kepada penggugat yang telah dibuat dan disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak, dan selanjutnya penggugat telah menuntut untuk melakukan pembatalan perjanjian yang sudah dibuat dan ditentukan bersama tergugat seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan pada tanggal 25 November 2021. Hal itu sudah cukup untuk Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

⁵ Amiruddin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm 118.

Perjanjian sewa beli tanah dan bangunan pada perkara ini menggunakan perjanjian tertulis antara kedua belah pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat dengan melibatkan pejabat umum yaitu pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta perjanjian dalam perjanjian ini yakni Notaris. Oleh karena perjanjian yang dibuat kedua belah pihak itu merupakan perjanjian otentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau notaris maka perjanjian ini bersifat sempurna pembuktiannya dan tidak dapat dibantah kebenarannya. Akta otentik ini diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta otentik ini merupakan akta otentik yang memberikan bukti yang sempurna dan lengkap serta mengikat bagi para pihak yang membuatnya, artinya dengan adanya akta otentik berupa surat perjanjian nomor 10 tanggal 25 November 2021, maka penggugat memiliki alat bukti yang sempurna dan tidak bisa dibantah kebenarannya.

Pertimbangan Hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai-nilai keadilan dan mengandung kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang berperkara sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi, dengan teliti, baik dan cermat. Hakim adalah pilar utama dalam mencari keadilan dalam proses peradilan, hakim dalam hal ini di tuntutan untuk memberikan keadilan, karena salah satu elemen kehakiman itu adalah menerima, memeriksa, dan memutus perkara dalam persidangan, dan pada akhir dari pemeriksaan suatu perkara di hadapan Hakim atau di dalam persidangan maka akan terlahir sebuah Putusan atau vonis.⁶

Menurut analisis peneliti, mengenai putusan Pengadilan Negeri Batam dalam Sidang Perkara Nomor 160/Pdt.G/2023/PN. Btm, yang apabila dilihat dari asas keadilan adalah sudah tentu tepat karena Hakim dalam memutus perkara tersebut telah memperhatikan keadilan bagi kedua belah pihak yaitu pihak tergugat maupun pihak penggugat. Dalam putusan tersebut Majelis Hakim telah menyatakan tergugat melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji), yang di mana dalam hal ini Majelis Hakim telah mengabulkan gugutan penggugat untuk sebagian untuk mempertimbangkan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang terkait, dan juga Majelis Hakim dalam putusannya menghukum tergugat yang telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji), yang di mana sebelumnya sudah dilakukan pemeriksaan perkara. Penggugat meminta kepada majelis hakim untuk melakukan pembatalan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak yaitu pada tanggal 25 November 2021.

Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara dalam putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN. Btm. itu harus memperhatikan 3 (tiga) aspek dalam memutus perkara, yaitu aspek yuridis, aspek sosiologis, dan aspek filosofis. Oleh karena itu,

6 M. Fariz Pratama & Fadli Andi Nafsir, *Perjanjian Sewa Beli dengan Mengatasnamakan Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Alauddin Law Development Jurnal (Aldev), Vol. 5, No. 3, 2023, hlm. 508.

dalam putusan hakim pada perkara ini peneliti akan menganalisis secara teoritis sebagai berikut:

1. Aspek yuridis.

Aspek yuridis ini merupakan pertimbangan hakim atau suatu alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan yaitu dengan mempertimbangan aturan yang telah dibuat ataupun yang ada, yang akan diubah atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum atau rasa keadilan bagi para pihak.⁷

2. Aspek filosofis.

Aspek Filosofis adalah suatu aspek yang pada dasarnya dapat dilihat dari keadilan dan kebenaran yang terjadi. Dalam penerapannya, aspek filosofis ini sangat memerlukan ilmu pengetahuan yang sangat luas beserta pengalaman bagi hakim dalam mengambil kebijakan, serta mampu untuk mengikuti nilai-nilai yang sudah ada dalam masyarakat yang sudah tentu itu pasti benar.

3. Aspek Sosiologis

Aspek sosiologis adalah aspek yang mempertimbangkan tata nilai budaya yang hidup di dalam masyarakat. Aspek sosiologis ini mencerminkan kemanfaatan bagi kepentingan para pihak yang berperkara dan kepentingan masyarakat pada umumnya. Artinya, majelis hakim dalam menerapkan hukum hendaklah mempertimbangkan hasil akhirnya nanti, apakah putusan tersebut membawa manfaat bagi para pihak yang berperkara.⁸

B. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 160/Pdt/G/2023/Pn.Btm

Dalam melaksanakan suatu perjanjian tentu saja kedua belah pihak tidak terlepas dari prestasi-prestasi yang akan dipenuhi yaitu berupa harta maupun benda antara kedua belah pihak atau lebih yang mewajibkan para pihak untuk menunaikan prestasi yang diperolehnya. Prestasi yang dimaksud adalah sebagai hal-hal yang sudah tertulis dalam suatu perjanjian oleh para pihak yang mengikatkan diri terhadap hal yang telah disepakati, di mana pelaksanaan tersebut sesuai dengan kondisi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat. Akan tetapi apabila tidak memenuhi setiap prestasi yang ditimbulkan oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian, maka akan memunculkan suatu akibat hukum.⁹

⁷ Nafiatul Munawaroh, *Arti Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis*, Diakses Melalui Website <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-landasan-filosofis--sosiologis--dan-yuridis-lt59394de7562ff/>, diakses pada 20 April 2025.

⁸ Nurul Mahmudah, *Aspek Sosiologis dalam Putusan Pengadilan pada Perkara Cerai Gugat*, Nizham, Vol. 07, No. 01, 2019, hlm. 114.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Cet. 5, Edisi Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 78.

Perjanjian sendiri dibedakan menjadi tiga bentuk, diantaranya yaitu perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja, perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak dan perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris.¹⁰

Wanprestasi berarti kegagalan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara kreditur dan debitur, yang dapat terjadi baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Debitur dianggap melakukan perbuatan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajibannya atau melakukannya dengan terlambat dan tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.¹¹

Perjanjian yang bersifat timbal balik yang senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif itu menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun dalam kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga muncul suatu peristiwa yang disebut dengan wanprestasi (cidera janji).¹²

Akibat hukum dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yang melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) akibat kelalaiannya yaitu antara lain:¹³

1. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur, Pasal 1243 KUH Perdata;
2. Apabila perikatan tersebut bersifat timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui hakim di pengadilan, Pasal 1266 KUH Perdata;
3. Menurut ketentuan Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata, yaitu prestasi yang artinya untuk memberikan sesuatu, resikonya berpindah kepada debitur sejak terjadinya perbuatan wanprestasi;
4. Menurut ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa debitur diwajibkan memenuhi perjanjian apabila masih dapat dilakukan, ataupun pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian;
5. Debitur dalam hal ini wajib membayar biaya perkara jika debitur dinyatakan bersalah oleh majelis hakim di pengadilan negeri.

Beli sewa/sewa beli merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, akan tetapi karena adanya buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka maka para pihak boleh membuat suatu perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata. Perjanjian yang diatur secara khusus dalam buku III KUH

10 Desak Made Widyaswari, Zaenal Arifin Dilaga Dan Allan Mustafa Umami, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Danayasa*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol 3, Issue 2, Juni 2023, hlm. 344

11 Sandrarina Hertanto & Gunawan Djajaputra, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*, Unes Law Review Jurnal, Vol. 6, No. 4, 2024. hlm. 4.

12 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Pre-media Group, Jakarta, 2010, hlm. 260-261.

13 Wawan Muhwan Hairi, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 106.

Perdata disebut dengan perjanjian nominat, sedangkan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam buku III KUH Perdata disebut dengan perjanjian innominaat. Dalam ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata setiap perjanjian nominat maupun innominaat tunduk pada ketentuan umum perjanjian.¹⁴

Beli sewa/sewa beli adalah suatu perjanjian campuran yang di mana di dalamnya terkandung unsur perjanjian jual beli dan sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli ini selama harga barangnya itu belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tersebut tetap pada si penjual sewa, meskipun barang tersebut berada ditangan pembeli sewa. Hak kepemilikannya baru akan beralih setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang tersebut.¹⁵

Dalam ketentuan pasal 1 huruf (a) Keputusan Mentri Perdagangan Dan Koperasi Nomor ; 34/KP/II/80 tentang perizinan usaha sewa beli (Hire Purchase), jual beli dengan angsuran dan sewa (Renting), Sewa beli adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama, dan di ikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.¹⁶ Terjadinya peralihan hak milik dalam perjanjian beli sewa/sewa beli yaitu pada saat terjadinya pelunasan terakhir yang dilakukan oleh pembeli sewa. Kewajiban pembeli sewa yaitu merawat barang yang dibeli sewakan dengan biaya sendiri dan membayar uang angsuran tepat pada waktu yang sudah disepakati.¹⁷

Dari kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat, maka dalam hal ini terjadilah akibat hukum, yaitu:

- a. Perjanjian sewa beli tanah dan bangunan Nomor 10 tanggal 25 November 2021 batal;
- b. Menyatakan uang *booking fee* dan angsuran yang dibayarkan tergugat kepada penggugat sejumlah Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) tidak dapat dikembalikan;
- c. Menyatakan tergugat untuk mengembalikan *unit town house* kepada penggugat;
- d. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.891.000.00,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu rupiah).

14 Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 64.

15 Inka Kristy Nanono, *Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia*, Lex Administratum, Vol.7, No. 4, 2022, hlm. 114.

16 Keputusan Mentri Perdagangan Dan Koperasi Nomor ; 34/KP/II/80 tentang perizinan usaha sewa beli (*Hire Purchase*), jual beli dengan angsuran dan sewa.

17 Salim H.S., *Hukum Perjanjian Di Luar Kuh Perdata*, Reka Cipta, Cet.1, Bandung, 2014, hlm. 129.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan ini, yaitu karena tergugat telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran yang ke-tujuh sampai dengan ke-tujuh puluh dua kepada penggugat sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pada tanggal 25 November 2021, dan diperkuat oleh alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat, sehingga hal itu yang menjadi dasar majelis hakim menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan.

Akibat hukum atas perkara wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat yaitu pembatalan perjanjian sewa beli tanah dan bangunan yang sudah disepakati bersama antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Selain itu juga akibat hukum yang timbul dalam perkara ini yaitu tergugat harus mengembalikan *unit town house* milik penggugat kemudian uang *booking fee* dan pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh tergugat tidak dapat dikembalikan. Menghukum tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.891.000.00,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

B. Saran

Saran dari peneliti untuk kepentingan penegakan hukum terutama dalam hukum perdata sangat di harapkan pemerintah membuat undang-undang nasional yang mengatur secara khusus tentang perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan secara komprehensif supaya lebih jelas mengenai dasar hukum sewa-beli ini. Dengan adanya undang-undang yang mengatur secara khusus tentang perjanjian sewa beli tanah dan bangunan yang berlaku secara nasional ini maka akan menjamin kepastian hukum dan memudahkan Hakim dalam menentukan dasar hukum terhadap perkara yang ditangani terutama dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan ini.

Saran terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut, sebaiknya para pihak harus memahami dan mencermati isi dari perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama supaya dikemudian hari tidak ada permasalahan wanprestasi (cidera janji) yang timbul akibat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet.5, Edisi Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Premedia Group, Jakarta.
- Humairah Almahdali, et. al., 2023, *Ilmu Negara*, CV Gita Lentera, Padang.
- Suharnoko, 2021, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta.
- Salim H.S., 2022, *Hukum Perjanjian di Luar KUH Perdata*, Reka Cipta, Bandung.
- Wawan Muhwan Hairi, 2011, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung.

Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 75).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Keputusan Menteri Perdagangan Dan Koperasi Nomor ; 34/KP/II/80 tentang *perizinan usaha sewa beli (Hire Purchase), jual beli dengan angsuran dan sewa (Renting)*.

Jurnal

- Desak Made Widyaswari, 2023, Zaenal Arifin Dilaga Dan Allan Mustafa Umami, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Danayasa*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol 3.
- Sandrarina Hertanto & Gunawan Djajaputra, 2024, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*, Unes Law Review Jurnal, Vol. 6, No. 4.
- Inka Kristy Nanono, 2022, Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia, *Lex Administratum*, Vol. 7, No. 4.
- M. Fariz Pratama, & Fadli Andi Nafsir, 2023, *Perjanjian Sewa Beli Dengan Mengatasnamakan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Alauddin Law Development Jurnal (Aldev), Vol. 5, No. 3.
- Mursid Zuhri, 2018, *Alih Fungsi Lahan Pertanian di Pantura, Jawa Tengah (Studi Kasus Kabupaten Brebes)*, Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah, Vol. 16, No. 1.
- Nurul Mahmudah, 2019, *Aspek Sosiologis Dalam Putusan Pengadilan Pada Perkara Cerai Gugat*, Nizham, Vol. 07, No. 01.

Internet

Nafiatul Munawaroh, *Arti Landasan Filosofis, Sosisologis, dan Yuridis*, Diakses Melalui Website <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-landasan-filosofis--sosisologis--dan-yuridis-lt59394de7562ff/>, diakses pada 20 April 2025.

Ridho Afrianedy, *Problematika Hak Milik Atas Tanah* Diakses Melalui <https://www.Pa-Cilegon.Go.Id/Artikel/253-Problematika-Hak-Milik-Atas-Tanah>, diakses pada 24 Desember 2024.