

Implementasi Hukum Perjanjian dalam Sengketa Jual Beli: Studi Kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR.

Nabila Olivia Putri ^{*1}
Anggi Sri Haryati Simarmata ²

^{1,2} Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

*e-mail: 1111230131@untirta.ac.id, anggi.sri@untirta.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi hukum perjanjian dalam penyelesaian sengketa jual beli berdasarkan studi kasus Putusan No.59/Pdt/2021/PT SMR. Yang dimana Penggugat mengajukan tuntutan terhadap Tergugat karena belum menyelesaikan pembayaran yang tersisa dari transaksi jual beli tanah. Isu wanprestasi menjadi titik perhatian utama dalam situasi ini Pendekatan yang diterapkan yaitu Metode kualitatif dengan studi kasus dan didukung oleh analisis hukum terhadap dokumen dan keputusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban para pihak sebagaimana diatur dalam perjanjian, sehingga menimbulkan wanprestasi. Majelis hakim dalam memutus perkara mempertimbangkan keabsahan perjanjian, alat bukti yang diajukan, serta ketentuan hukum perdata yang berlaku. Putusan tersebut mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda, yaitu setiap perjanjian harus dipatuhi oleh para pihak. Selain itu, putusan ini juga memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, implementasi hukum perjanjian dalam perkara ini telah berjalan secara efektif, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata di Indonesia.

Kata Kunci: *Wanprestasi; Perjanjian Jual Beli; Sengketa jual beli*

Abstract

This research aims to analyze the implementation of contract law in resolving sales and purchase disputes based on a case study of Decision No. 59/Pdt/2021/PT SMR. In which the Plaintiff filed a lawsuit against the Defendant for not completing the remaining payments from the land sale and purchase transaction. The issue of default is the main focus in this situation. The approach applied is a qualitative method with a case study and supported by legal analysis of documents and court decisions. The results of the study indicate that the dispute arose due to the failure of the parties to fulfill their obligations as stipulated in the agreement, resulting in a default. The panel of judges in deciding the case considered the validity of the agreement, the evidence presented, and applicable civil law provisions. The decision reflects the application of the principle of pacta sunt servanda, namely that every agreement must be complied with by the parties. In addition, this decision also provides legal Journal of Education Research, x(x), xxxx, Pages x-xx Journal of Education Research 2 protection and legal certainty for the injured party. Thus, the implementation of contract law in this case has been carried out effectively, fairly, and in accordance with the principles of civil law in Indonesia.

Keyword: *Wanprestas; Sale And Purchase Agreement; Sale And Purchase Dispute*

PENDAHULUAN

Sengketa jual beli pada hakikatnya merupakan manifestasi dari kegagalan para pihak dalam memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, atau secara yuridis dikenal sebagai wanprestasi. Fenomena sengketa yang tertuang dalam Putusan Nomor 59/Pdt/2021/PT SMR memberikan gambaran kompleks mengenai bagaimana penafsiran atas pemenuhan hak dan kewajiban diuji di tingkat banding Satrio, J (2010). Sering kali, konflik muncul bukan hanya karena ketiadaan niat baik (good faith), melainkan juga karena ketidakjelasan klausul perjanjian atau hambatan administratif yang menghalangi proses peralihan hak Sinaga, N. A. (2018). Dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi Samarinda dituntut untuk mengevaluasi kembali pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama guna memastikan apakah penerapan hukum perjanjian telah dilakukan secara tepat atau terdapat kekeliruan dalam menilai fakta-fakta hukum yang tersaji Muhammad, Abdulkadir. (2014). Secara fundamental, perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) merupakan bentuk perikatan yang lahir dari kesepakatan, di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang disetujui Satyawati, N. N. A., & Putrawan, S.

(2020). Dalam konteks ini, Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan asas *pacta sunt servanda* Subekti, R. (2014), yang memosisikan perjanjian yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi para pihak.

Persoalan utama dalam sengketa jual beli sering kali berpusat pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, terutama mengenai "suatu pokok persoalan tertentu" dan "suatu sebab yang tidak terlarang Mertokusumo, S. (2013)". Dalam praktik litigasi di Indonesia, pembuktian mengenai telah terjadinya kesepakatan yang sempurna sering kali menjadi titik krusial yang menentukan arah putusan hakim. Putusan Nomor 59/Pdt/2021/PT SMR merefleksikan bagaimana hakim tingkat banding memandang kekuatan alat bukti surat dan keterangan saksi dalam merekonstruksi peristiwa hukum yang diperdebatkan Wibisana, Andri G. (2016). Hal ini menjadi relevan mengingat dalam transaksi jual beli yang bernilai besar, dokumentasi formal sering kali tidak sejalan dengan komitmen lisan, sehingga menimbulkan celah bagi salah satu pihak untuk melakukan pengingkaran kewajiban Penggabean, H. P. (2014).

Lebih lanjut, analisis terhadap putusan ini memerlukan pemahaman mendalam mengenai doktrin wanprestasi dan perlindungan hukum bagi pembeli atau penjual yang beritikad baik Yusuf, Muhammad. (2019). Implementasi hukum perjanjian tidak boleh hanya terpaku pada teks pasal-pasal normatif, tetapi juga harus menyentuh rasa keadilan. Dalam Putusan Nomor 59/Pdt/2021/PT SMR, kita dapat melihat bagaimana pengadilan merespons klaim kerugian yang diajukan oleh penggugat serta bagaimana tergugat membangun pembelaan atas dasar keadaan memaksa atau adanya kelalaian dari pihak lawan Soekanto, Soerjono. (2015). Pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini menjadi cermin bagi para praktisi hukum mengenai bagaimana standar pembuktian diterapkan dalam sengketa jual beli yang melibatkan kerumitan procedural Harahap, M. Y. (2017)

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum yang dirugikan serta bagaimana efektivitas hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dari interaksi komersial di masyarakat. Hal ini menjadi fondasi penting sebelum melangkah pada bab pembahasan yang akan mengupas tuntas pertimbangan yuridis dan implikasi dari putusan tersebut terhadap praktik hukum perjanjian di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk menganalisis terkait sengketa jual beli, khususnya berfokus pada Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR. Pendekatan kualitatif dipilih karena tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendalami dinamika hukum yang terlibat dalam sengketa jual beli, serta tantangan dan solusi yang dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat. Metode studi kasus memberikan kesempatan bagi peneliti untuk secara mendetail mengeksplorasi bagaimana hukum diterapkan dalam konteks nyata, yang dapat menghasilkan pemahaman yang lebih menyeluruh tentang isu yang sedang dibahas.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berfokus pada studi pustaka dan analisis terhadap putusan. Dalam studi pustaka, peneliti akan menelusuri berbagai sumber terkait sengketa jual beli, termasuk teori-teori hukum yang relevan dan praktik-praktik yang ada di lapangan. Penelitian ini juga akan mencakup analisis mengenai prinsip-prinsip dasar hukum perdata yang mengatur perjanjian jual beli, seperti prinsip *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa kontrak yang sah wajib dilaksanakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam konteks hukum jual beli adalah suatu perjanjian sehingga dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sengketa dalam transaksi jual beli bisa timbul karena berbagai alasan, seperti kegagalan memenuhi kontrak, penipuan, atau ketidaksesuaian antara barang yang di terima dan sudah dijanjikan. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang Hukum yang mengatur transaksi jual beli sangat penting untuk para pelaku usaha dan konsumen. Salah satu regulasi yang mengatur transaksi jual beli di Indonesia ialah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Beberapa bagian dari KUHPerduta menetapkan persyaratan agar

sebuah kontrak dianggap sah, hak serta kewajiban masing-masing pihak, dan akibat hukum yang timbul dari pelanggaran kontrak. Sebagai contoh, jika penjual gagal mengirimkan barang sesuai kesepakatan, pembeli berhak meminta ganti rugi atau membatalkan kontrak. Begitu juga sebaliknya, jika pembeli tidak membayar sesuai harga yang telah disepakati, penjual juga memiliki hak untuk menuntut pembayaran atau melakukan pembatalan kontrak.

Dalam praktiknya, sengketa yang berkaitan dengan jual beli umumnya diselesaikan melalui mediasi atau arbitrase sebelum sampai ke pengadilan. Proses mediasi memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus terlibat dalam proses litigasi yang rumit dan mahal. Namun, jika mediasi gagal, penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan ke pengadilan. Dalam situasi ini, pengadilan akan mengevaluasi bukti yang disediakan oleh kedua belah pihak dan memberikan putusan berdasarkan hukum yang berlaku. Selain itu, pertimbangan Hakim dalam putusan ini mencerminkan penerapan prinsip perlindungan hukum bagi pihak yang telah memenuhi semua kewajibannya. Apabila salah satu pihak terbukti melanggar kesepakatan, maka pihak yang dirugikan memiliki hak hukum untuk meminta pembatalan atas perjanjian atau pelaksanaan perjanjian beserta ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara). Namun, dalam sengketa yang terjadi di wilayah hukum Samarinda ini, pengadilan juga memperhatikan aspek keadilan yang seimbang untuk menghindari terjadinya pengayaan tidak adil. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan hukum perjanjian di tingkat banding tidak hanya sekadar mengesahkan keputusan di tingkat pertama, tetapi juga melakukan evaluasi hukum terhadap penafsiran aturan yang mungkin tidak tepat, sehingga keputusan yang diambil dapat memastikan manfaat hukum bagi kedua pihak yang terlibat dalam sengketa.

Selain itu, penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dan hal ini tidak boleh dianggap sepele. Dalam berbagai situasi, pembeli sering kali berada dalam posisi yang lebih rentan dibandingkan penjual, terutama dalam transaksi yang melibatkan barang-barang dengan nilai tinggi. Untuk itu, peraturan hukum memberikan perlindungan khusus untuk pembeli, antara lain hak untuk mendapatkan informasi yang jelas tentang barang yang dibeli, serta hak untuk mengajukan keberatan. Perselisihan dalam transaksi jual beli juga dapat berkaitan dengan aspek hukum lainnya, seperti hukum yang melindungi konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan sejumlah hak kepada konsumen, termasuk hak untuk memperoleh barang yang memenuhi standar dan hak untuk mendapatkan ganti rugi jika mengalami kerugian akibat barang yang bermasalah. Penerapan hukum perlindungan konsumen ini sangat penting untuk menciptakan keadilan dalam penjualan dan meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap pasar.

Ketika menghadapi masalah dalam jual beli, sangat penting bagi semua pihak untuk memahami hak dan kewajiban mereka serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan masalah tersebut. Berkonsultasi dengan pengacara atau pakar hukum dapat membantu menjelaskan aspek hukum yang rumit dan menawarkan saran yang sesuai mengenai langkah selanjutnya. Selain itu, penting untuk menyimpan semua bukti yang berkaitan dengan transaksi, seperti kuitansi, kontrak, dan komunikasi antara pihak sebagai dokumentasi yang dapat digunakan jika masalah tersebut perlu diselesaikan di pengadilan.

1. Kronologi

Perkara perdata dalam Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR berawal dari adanya hubungan hukum antara (Penggugat) dan Para (Tergugat) yang pada mulanya didasarkan pada kesepakatan kerja sama pemanfaatan tanah milik Penggugat. Dalam kronologi awal, (Tergugat I) mendatangi (Penggugat) dengan maksud menawarkan kerja sama pembangunan rumah di atas tanah milik (Penggugat). Dalam penawaran tersebut, disepakati secara lisan bahwa keuntungan dari pembangunan dan penjualan rumah akan dibagi, yaitu sebesar 70% untuk (Tergugat I) dan 30% untuk (Penggugat). Namun demikian, kesepakatan awal tersebut tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, sehingga pada akhirnya tidak dilanjutkan karena belum adanya penandatanganan resmi yang mengikat secara hukum.

Selanjutnya, hubungan para pihak kembali berlanjut ketika pada tanggal 30 November 2018 (Tergugat I) kembali menemui Penggugat untuk menawarkan skema kerja sama yang baru. Dalam penawaran kedua ini, terdapat perubahan komposisi pembagian keuntungan, yaitu sebesar 60% untuk (Tergugat I) dan 40% untuk Penggugat. Dalam skema ini, Penggugat tetap

menyediakan tanah sebagai modal utama, sementara (Tergugat I) bertindak sebagai pihak yang melakukan pembangunan rumah. Kesepakatan ini menjadi dasar hubungan hukum lanjutan antara para pihak, meskipun kembali tidak dijelaskan secara rinci mengenai bentuk perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak. Seiring berjalannya waktu, pelaksanaan kerja sama tersebut mulai menimbulkan permasalahan. Dalam praktiknya, muncul pihak lain yaitu (Tergugat II) yang ikut terlibat dalam transaksi terkait objek tanah tersebut. (Tergugat II) diketahui telah memberikan sejumlah uang kepada Penggugat sebagai tanda jadi (down payment/DP) sebesar Rp200.000.000,- dengan janji akan melunasi sisa pembayaran dalam waktu satu bulan. Namun, setelah pembayaran uang muka tersebut dilakukan, (Tergugat II) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sesuai dengan yang telah dijanjikan. Penggugat telah berupaya melakukan penagihan berulang kali, namun (Tergugat II) hanya memberikan janji tanpa realisasi pelunasan. Akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut, (Penggugat) kemudian mengirimkan somasi pada tanggal 2 Desember 2019 yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara (Penggugat) dan (Tergugat II) batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya terkait unsur kesepakatan dan itikad baik. Penggugat juga menyatakan bahwa tindakan (Tergugat II) merupakan bentuk wanprestasi, sehingga uang muka yang telah dibayarkan dinyatakan hangus. Selain itu, (Penggugat) juga mengalami kerugian lain akibat perbuatan Para (Tergugat). Tanah milik (Penggugat) tidak dapat lagi dipasarkan kepada pihak lain karena telah terlanjur dikuasai dan dijadikan objek sengketa. Hal ini menimbulkan penurunan kepercayaan masyarakat terhadap status kepemilikan tanah tersebut, yang berdampak pada kerugian immaterial bagi (Penggugat). Bahkan, di atas tanah tersebut telah dibangun rumah oleh Para Tergugat tanpa izin mendirikan bangunan (IMB), yang semakin memperumit status hukum objek sengketa.

Permasalahan kemudian berkembang menjadi sengketa hukum ketika terdapat perbedaan penafsiran antara para pihak mengenai hubungan hukum yang sebenarnya terjadi. (Penggugat) berpendapat bahwa hubungan tersebut merupakan perjanjian jual beli tanah yang tidak terlaksana secara sah akibat wanprestasi dari pihak pembeli. Sebaliknya, Para Tergugat berpendapat bahwa hubungan tersebut merupakan perjanjian kerja sama pembangunan dengan sistem bagi hasil, bukan perjanjian jual beli. Perbedaan mendasar ini menjadi inti dari konflik hukum yang kemudian dibawa ke pengadilan. Dalam gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 18 Mei 2020, (Penggugat) mengajukan beberapa tuntutan, antara lain menyatakan batalnya perjanjian, menyatakan Para (Tergugat) telah melakukan wanprestasi, serta meminta ganti rugi baik material maupun immaterial yang nilainya mencapai miliaran rupiah. Selain itu, (Penggugat) juga meminta agar dilakukan sita jaminan terhadap harta Para (Tergugat) dan memohon agar dilakukan pengosongan serta pembongkaran bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa.

Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Samarinda mengabulkan gugatan (Penggugat) untuk sebagian. Putusan ini kemudian diajukan banding oleh Para (Tergugat) ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur. Dalam pemeriksaan di tingkat banding, majelis hakim memfokuskan pada pokok sengketa utama, yaitu apakah hubungan hukum antara para pihak merupakan perjanjian kerja sama atau perjanjian jual beli tanah. Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya menyatakan bahwa inti sengketa terletak pada penentuan sifat perjanjian antara para pihak. Setelah mempelajari fakta-fakta persidangan dan alat bukti yang diajukan, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri bahwa terdapat hubungan hukum yang dapat dinilai sebagai dasar adanya wanprestasi. Namun demikian, terdapat perbaikan terhadap amar putusan, khususnya terkait perintah pengosongan dan pembongkaran bangunan yang dinilai bukan merupakan bagian dari pokok sengketa dan berada di luar kewenangan pengadilan dalam perkara tersebut. Dengan demikian, Pengadilan Tinggi memutuskan untuk menerima permohonan banding, namun tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri dengan perbaikan amar. Gugatan (Penggugat) tetap dikabulkan sebagian, dan Para (Tergugat) dinyatakan sebagai pihak yang kalah serta dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan. Adapun pokok sengketa dalam perkara ini secara garis besar dapat dirumuskan sebagai konflik mengenai status hukum perjanjian antara para pihak, yaitu apakah hubungan tersebut merupakan perjanjian kerja sama pembangunan dengan sistem bagi hasil ataukah merupakan perjanjian jual beli tanah. Perbedaan penafsiran ini berdampak pada penentuan hak dan

kewajiban masing-masing pihak, termasuk terkait dengan keberadaan wanprestasi, keabsahan perjanjian, serta konsekuensi hukum berupa ganti rugi.

Selain itu, sengketa ini juga mencerminkan adanya permasalahan klasik dalam hukum perjanjian, yaitu tidak adanya kejelasan bentuk perjanjian (tertulis atau lisan), tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran oleh salah satu pihak, serta adanya tindakan sepihak yang merugikan pihak lain, seperti penguasaan tanah tanpa hak dan pembangunan tanpa izin. Semua hal tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam menilai adanya wanprestasi dan menentukan putusan yang berkeadilan. Secara keseluruhan, perkara ini menunjukkan pentingnya kejelasan dan kepastian hukum dalam setiap perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan objek bernilai tinggi seperti tanah dan bangunan. Tidak adanya perjanjian tertulis yang jelas serta kurangnya itikad baik dari para pihak dalam melaksanakan kesepakatan menjadi faktor utama yang memicu timbulnya sengketa ini hingga berlanjut ke tingkat banding di pengadilan.

2. Pertimbangan hakim dan Pengadilan Tinggi

Pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 59/Pdt/2021/PT SMR pada dasarnya berfokus pada penilaian terhadap hubungan hukum antara para pihak serta pembuktian adanya wanprestasi dalam perjanjian yang disengketakan. Dalam perkara ini, sengketa timbul antara penggugat dan para tergugat terkait pelaksanaan perjanjian yang berkaitan dengan pembangunan rumah di atas tanah milik penggugat, di mana terdapat perbedaan penafsiran mengenai apakah hubungan hukum tersebut merupakan perjanjian kerja sama dengan sistem bagi hasil ataukah perjanjian jual beli tanah. Majelis hakim pada tingkat pertama telah menilai alat bukti berupa dokumen dan keterangan para pihak, serta menemukan bahwa tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana disepakati, sehingga dinilai telah melakukan wanprestasi. Unsur wanprestasi ini didasarkan pada tidak dipenuhinya prestasi yang diperjanjikan, baik berupa pembayaran sisa kewajiban maupun realisasi kesepakatan keuntungan, yang mengakibatkan kerugian materiil bagi penggugat.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada prinsipnya sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Samarinda. Majelis hakim tingkat banding menegaskan bahwa inti sengketa adalah hubungan hukum kontraktual para pihak dan pelaksanaannya, sehingga fokus penilaian tetap pada apakah terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Oleh karena itu, sebagian besar pertimbangan hukum dari pengadilan tingkat pertama diambil alih (diadopsi) oleh pengadilan tinggi sebagai dasar pertimbangan sendiri. Hal ini menunjukkan bahwa secara yuridis, konstruksi peristiwa hukum dan penerapan norma mengenai wanprestasi telah dianggap tepat dan tidak terdapat kekeliruan yang mendasar dalam penilaian fakta maupun penerapan hukumnya.

Namun demikian, Pengadilan Tinggi memberikan koreksi terhadap sebagian pertimbangan Pengadilan Negeri, khususnya terkait amar yang memerintahkan pengosongan atau pembongkaran bangunan yang didirikan oleh tergugat. Menurut majelis hakim tingkat banding, perintah tersebut tidak relevan dengan pokok sengketa dan berada di luar kewenangan pengadilan perdata dalam perkara *a quo*, karena isu mengenai izin mendirikan bangunan (IMB) dan pembongkaran bangunan bukan merupakan objek gugatan utama. Dengan demikian, pertimbangan tersebut dinilai keliru dan harus dikesampingkan. Koreksi ini menunjukkan penerapan asas bahwa hakim tidak boleh memutus melebihi apa yang dimohonkan (*ultra petita*) serta harus tetap berada dalam ruang lingkup sengketa yang diajukan para pihak.

Dalam amar putusnya, Pengadilan Tinggi kemudian mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, dengan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukum tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran yang masih tertunggak. Selain itu, hakim juga mengabulkan sebagian tuntutan ganti rugi, baik berupa sisa pembayaran maupun kehilangan keuntungan yang diharapkan, meskipun tidak seluruh tuntutan dikabulkan. Hal ini mencerminkan bahwa majelis hakim melakukan penilaian proporsional terhadap kerugian yang dapat dibuktikan secara hukum, sehingga hanya kerugian yang memiliki dasar pembuktian yang kuat yang dikabulkan.

Secara keseluruhan, pertimbangan hakim dalam putusan ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian, khususnya terkait kewajiban para pihak dan konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi. Pengadilan juga menunjukkan sikap kehati-

hatian dengan membatasi putusan hanya pada pokok sengketa yang relevan serta memperbaiki kekeliruan pertimbangan pada tingkat pertama. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa perdata di bidang hukum perjanjian.

3. Teori mengenai Wanprestasi

Wanprestasi adalah salah satu istilah penting dalam hukum kontrak yang menggambarkan situasi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disetujui dalam sebuah kontrak. Dalam konteks hukum sipil di Indonesia, wanprestasi terjadi jika debitur tidak menjalankan prestasi sama sekali, melakukannya tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan, terlambat dalam pelaksanaan prestasi, atau melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian. Konsep ini berlandaskan pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Pasal 1238 dan Pasal 1243, yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi perikatan dapat diminta untuk bertanggung jawab melalui ganti rugi, pembatalan kontrak, atau pelaksanaan perjanjian secara paksa.

Secara teoritis, wanprestasi timbul karena adanya hubungan hukum berupa perjanjian yang sah sesuai dengan syarat Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak tersebut dianggap cidera janji. Dalam praktik, sebelum dinyatakan wanprestasi, biasanya didahului dengan adanya somasi atau peringatan dari pihak yang dirugikan sebagai bentuk penegasan bahwa pihak lawan telah lalai. Namun dalam keadaan tertentu, wanprestasi dapat dianggap terjadi tanpa somasi apabila waktu pelaksanaan prestasi telah ditentukan secara tegas dalam perjanjian.

Dalam konteks praktik peradilan, konsep wanprestasi dapat dilihat dalam Putusan Nomor 59/Pdt/2021/PT SMR, di mana salah satu pihak dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati. Dalam perkara tersebut, tergugat telah memberikan uang muka (down payment), namun tidak melunasi sisa pembayaran meskipun telah berjanji akan melunasinya dalam jangka waktu tertentu. Akibatnya, pengadilan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukumnya untuk membayar sisa kewajiban serta ganti rugi kepada penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa kelalaian dalam memenuhi kewajiban pembayaran merupakan bentuk nyata wanprestasi yang sering terjadi dalam praktik hukum perjanjian. Akibat hukum dari wanprestasi cukup luas, antara lain kewajiban membayar ganti rugi yang meliputi biaya, kerugian, dan bunga, pembatalan perjanjian, serta peralihan risiko kepada pihak yang wanprestasi. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau memilih untuk mengakhiri perjanjian tersebut. Dalam praktiknya, hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, termasuk bukti perjanjian, saksi, dan itikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian.

Dengan demikian, wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian yang memiliki konsekuensi hukum serius bagi pihak yang melanggarnya. Keberadaan konsep ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi pihak yang dirugikan, sekaligus mendorong para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dalam praktiknya, sebagaimana terlihat dalam putusan pengadilan, wanprestasi tidak hanya dinilai dari tidak terpenuhinya kewajiban, tetapi juga dari sikap dan tindakan para pihak dalam menjaga komitmen yang telah disepakati.

4. Putusan

Putusan tersebut merupakan perkara perdata pada tingkat banding yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang berawal dari sengketa antara Khoirul Anam sebagai penggugat dengan beberapa pihak tergugat terkait perjanjian kerja sama pembangunan rumah di atas tanah milik penggugat. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan bahwa para tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana disepakati serta melakukan pembangunan tanpa izin yang sah. Selain itu, penggugat juga mengajukan tuntutan ganti rugi baik material maupun immaterial

yang nilainya cukup besar, termasuk kerugian akibat hilangnya keuntungan yang diharapkan dari perjanjian tersebut.

Pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Samarinda, gugatan penggugat pada pokoknya dikabulkan sebagian, di mana majelis hakim menyatakan bahwa tergugat I dan II terbukti melakukan wanprestasi serta menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat. Kerugian material yang dituntut meliputi sisa pembayaran dan keuntungan yang diharapkan, sedangkan kerugian immaterial berkaitan dengan hilangnya kepercayaan dan dampak sosial lainnya. Selain itu, penggugat juga memohon adanya sita jaminan serta pelaksanaan putusan secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan pengenaan uang paksa (*dwangsom*) apabila putusan tidak dilaksanakan oleh para tergugat.

Terhadap putusan tersebut, para pihak mengajukan upaya hukum banding. Dalam pemeriksaan tingkat banding, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh masing-masing pihak, serta meneliti kembali keseluruhan berkas perkara. Majelis hakim tingkat banding menilai bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri pada dasarnya sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, namun perlu dilakukan perbaikan terhadap amar putusan agar lebih jelas dan tepat.

Dalam amar putusannya, Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding dari para pihak, namun pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda dengan perbaikan. Majelis hakim tetap menyatakan bahwa para tergugat terbukti melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati dengan penggugat. Selanjutnya, gugatan penggugat dikabulkan sebagian, dengan tetap memberikan pengakuan terhadap alat bukti yang diajukan serta menetapkan adanya kewajiban para tergugat untuk membayar ganti rugi sesuai dengan pertimbangan hukum yang telah diperbaiki.

Selain itu, dalam putusan banding tersebut juga ditegaskan bahwa pihak tergugat sebagai pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan. Putusan ini mencerminkan penerapan prinsip hukum perjanjian, khususnya terkait wanprestasi, di mana pihak yang tidak memenuhi prestasinya wajib menanggung akibat hukum berupa ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Dengan demikian, putusan ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pelanggaran kontrak dalam praktik hukum perdata di Indonesia

KESIMPULAN

Dari perkara tersebut bahwa menunjukkan sengketa timbul akibat sebuah perjanjian kerja sama pembangunan rumah berakhir pada putusan yang menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati. Pengadilan Tinggi menguatkan putusan tingkat pertama dengan perbaikan amar, serta mengabulkan gugatan penggugat sebagian, termasuk pemberian ganti rugi materiil dan immateriil. Selain itu, hakim menegaskan pentingnya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian serta kepastian hukum bagi para pihak, sehingga pelanggaran terhadap perjanjian menimbulkan konsekuensi hukum berupa tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2013). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Panggabean, H. P. (2014). *Praktik hukum perjanjian dalam penyelesaian sengketa*. Jakarta
- Satrio, J. (2010). *Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satyawati, N. N. A., & Putrawan, S. (2020). *Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli*. *Jurnal Magister Hukum Udayana*.
- Sinaga, N. A. (2018). *Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*.
- Soekanto, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, R. (2014). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

-
- Wibisana, A. G. (2016). Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum: Sebuah perbandingan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Yusuf, M. (2019). Implementasi asas itikad baik dalam perjanjian jual beli. *Jurnal Hukum Lex Generalis*.