PENERAPAN KETENTUAN HUKUM MENGENAI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BITUNG NOMOR 144/Pdt.G/2020/PN Bit)[1]

Oleh :
Putriani Ayu Fanesa Rumengan [2]
Dientje Rumimpunu [3]
Sarah D.L. Roeroe [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menguraikan pengaturan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris, dengan kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320, yang meliputi kewajiban pokok penjual berupa penyerahan objek beserta jaminan bebas dari gangguan pihak lain dan cacat tersembunyi, serta kewajiban pembeli melunasi harga sesuai kesepakatan. 2. Pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, dan/atau pembatalan perjanjian melalui pengadilan sebagaimana diatur Pasal 1266 KUHPerdata, dengan ruang lingkup ganti rugi yang dapat dikabulkan dibatasi oleh syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi. Pertimbangan hakim dalam menentukan akibat hukum wanprestasi secara substansial sudah tepat, termasuk penolakan tuntutan bunga 5% per bulan selama 25 bulan karena tuntutan tersebut bersifat spekulatif dan tidak didukung bukti konkret. Namun, alasan penolakan tersebut seharusnya merujuk pada syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi sebagaimana disyaratkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan semata-mata karena ketiadaan klausul bunga dalam perjanjian.

Kata Kunci : *wanprestasi, perjanjian jual beli tanah dan bangunan, KUHPerdata*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara di Indonesia diselenggarakan di atas fondasi negara hukum, sebuah pilihan konstitusional yang menempatkan aturan tertulis maupun tidak tertulis sebagai rujukan tertinggi dalam mengatur setiap hubungan antarwarga.[5] Konsekuensi dari pilihan tersebut ialah bahwa setiap hubungan yang timbul di antara subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum, semestinya berpijak pada norma yang telah diakui keberlakuannya oleh sistem hukum nasional.

Ketertiban semacam ini menjadi prasyarat bagi terselenggaranya interaksi ekonomi dan sosial yang dapat diprediksi, adil, dan memberikan perlindungan yang setara kepada seluruh pihak yang terlibat di dalamnya. Salah satu wujud paling nyata dari hubungan hukum antarpribadi tersebut terdapat dalam bidang hukum keperdataan, khususnya melalui lembaga perjanjian. Perjanjian memungkinkan setiap orang menata sendiri hak dan kewajibannya bersama pihak lain berdasarkan kehendak bebas, dan begitu disepakati, kesepakatan tersebut memperoleh daya ikat yang setara dengan norma tertulis lainnya.[6]

Sistem hukum perdata Indonesia yang bersumber dari kodifikasi warisan zaman kolonial menempatkan kesepakatan semacam ini sebagai salah satu sumber lahirnya hubungan keperdataan di samping ketentuan perundang-undangan itu sendiri.[7] Hukum perjanjian yang berlaku bertumpu pada sejumlah asas yang menjamin keseimbangan kepentingan para pihak. Kebebasan untuk menentukan sendiri isi, bentuk, dan pasangan kontraktual diberikan seluas-luasnya kepada setiap subjek hukum, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum maupun kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat.

Kebebasan ini kemudian diimbangi oleh tuntutan agar setiap kesepakatan yang telah lahir secara sah dilaksanakan dengan konsekuen, sebab ingkar terhadap janji yang telah disepakati pada hakikatnya adalah pengingkaran terhadap kepercayaan yang menjadi dasar seluruh hubungan kontraktual. Keadaan ketika salah satu pihak lalai memenuhi kewajibannya lazim disebut

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010096
[3] Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum
[4] Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021), hlm. 55.
[6] Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 1 ayat (3).
[7] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21 (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 1–5.

dengan istilah wanprestasi, sebuah persoalan yang secara empiris paling sering muncul ke permukaan dan berujung pada sengketa di lembaga peradilan.[8]

Persoalan ini tampak begitu kentara dalam transaksi jual beli yang objeknya berupa benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah, mengingat nilai ekonomis yang tinggi serta prosedur peralihan hak yang jauh lebih rumit dibandingkan transaksi atas benda bergerak.[9]

Jual beli rumah bukan sekadar peristiwa penyerahan barang dan pembayaran harga secara sederhana. Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia menuntut adanya balik nama sertifikat melalui pejabat yang berwenang serta pendaftaran pada instansi pertanahan setempat, sebuah prosedur yang di satu sisi memberi kepastian hukum yang lebih kokoh, namun di sisi lain membuka celah yang lebih luas bagi lahirnya wanprestasi apabila salah satu pihak menunda atau mengingkari kewajibannya di tengah proses tersebut.[10]

Kewajiban pokok penjual dalam transaksi semacam ini terletak pada penyerahan objek beserta seluruh dokumen kepemilikannya dalam keadaan yang telah disepakati, disertai jaminan bahwa pembeli dapat menikmati objek tersebut secara aman tanpa gangguan pihak lain. Sebaliknya, kewajiban utama pembeli adalah melunasi harga sesuai kesepakatan yang telah dituangkan bersama.[11] Kegagalan salah satu pihak menunaikan kewajiban pokok tersebut merupakan bentuk pengingkaran janji yang memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menempuh pemulihan melalui jalur hukum.

Wanprestasi sendiri dapat tampil dalam berbagai wujud, mulai dari tidak dilaksanakannya kewajiban sama sekali, dilaksanakan namun tidak sesuai kesepakatan, dilaksanakan namun melewati tenggat waktu, hingga dilakukannya perbuatan yang justru dilarang oleh kesepakatan itu sendiri.[12] Ragam bentuk ini menuntut hakim untuk melakukan penilaian yang cermat dan bertahap, mulai dari memeriksa keabsahan hubungan hukum yang mendasari gugatan, menilai ada tidaknya pelanggaran kewajiban, sampai pada penghitungan kerugian yang layak dikabulkan.

Kedudukan hakim dalam sistem peradilan Indonesia tidak semata berfungsi membaca teks aturan secara harfiah. Kewenangan menemukan hukum, menafsirkan norma, dan menerapkannya pada fakta konkret yang terungkap di persidangan melekat pada fungsi kehakiman itu sendiri, sehingga mutu pertimbangan yang disusun dalam setiap putusan sangat menentukan apakah cita rasa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum benar-benar tercapai secara bersamaan.[13]

Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit merupakan salah satu contoh perkara keperdataan yang menarik untuk ditelusuri lebih jauh. Perkara ini bermula dari transaksi jual beli rumah antara Lyndon Joham Takainginan selaku penggugat dan Sherly Kuemba selaku tergugat, dengan harga yang disepakati sebesar Rp100.000.000,00. Penggugat baru menerima uang muka sebesar Rp70.000.000,00, sementara sisa kewajiban sebesar Rp30.000.000,00 tidak pernah dilunasi tergugat, bahkan setelah proses balik nama sertifikat telah rampung dilaksanakan.[14]

Perkara ini menyisakan beberapa persoalan yang layak ditelaah lebih mendalam. Majelis hakim, pada satu sisi, mengabulkan pembatalan perjanjian dengan bersandar pada klausul yang telah disepakati para pihak sendiri tanpa mengaitkannya secara tegas dengan mekanisme pembatalan yang dikenal dalam hukum perdata. Pada sisi lain, tuntutan ganti rugi berupa bunga sebesar lima persen per bulan selama dua puluh lima bulan ditolak dengan alasan tidak tercantum dalam kesepakatan para pihak, sebuah dalil yang menyisakan pertanyaan mengenai kecukupan landasan pertimbangannya.

Persoalan semacam ini bukan sekadar bernilai akademis semata, melainkan berdampak nyata terhadap kepentingan para pihak yang tengah bersengketa.[15] Kesenjangan antara norma yang berlaku dan cara norma tersebut diterapkan dalam praktik peradilan memberikan urgensi

---

[8] Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Edisi ke-3 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2023), hlm. 28–34

[9] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Edisi ke-2 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021), hlm. 95–102.

[10] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Edisi ke-3 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022), hlm. 91.

[11] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Edisi ke-2 (Jakarta: Rajawali Pers, 2022), hlm. 142.

[12] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Edisi ke-4 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2024), hlm. 187.

[13] Muhamad Roesli, Ahmad Syafi'i, dan Hamid Aly, "Karakteristik Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah di Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 5, no. 1 (2022): 46.

[14] J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2021), hlm. 218.

[15] Mariam Darus Badrulzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan ke-5 (Bandung: Alumni, 2022), hlm. 61.

tersendiri bagi penelaahan yang lebih saksama atas putusan ini. Ketidaktepatan penerapan norma oleh hakim, sekalipun tidak selalu mengubah amar putusan secara keseluruhan, tetap dapat menimbulkan ketidakpastian dan membuka celah bagi berulangnya kerancuan serupa pada perkara-perkara mendatang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit?

C. Metode Penelitian

Penulisan ini disusun dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Ketentuan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan Hukum Perdata

Perkara ini melibatkan empat pihak dengan peran dan kepentingan yang berbeda-beda. Penggugat adalah Lyndon Joham Takainginan, seorang Pegawai Negeri Sipil berusia 51 tahun yang berdomisili di Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, yang dalam persidangan diwakili oleh kuasa hukumnya. Tergugat adalah Sherly Kuemba, seorang wiraswasta berusia 48 tahun yang bertempat tinggal di Perumnas Girian Weru, Kota Bitung.

Turut Tergugat I adalah Esterlin Cie, seorang Pegawai Negeri Sipil berprofesi sebagai guru, sedangkan Turut Tergugat II adalah seorang notaris yang berkantor di Kota Bitung. Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir secara konsisten dalam persidangan dan tidak mengajukan jawaban maupun alat bukti apa pun.[16]

Sengketa bermula dari transaksi jual beli rumah dan tanah seluas 120 meter persegi yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00565, semula terdaftar atas nama istri penggugat yang telah meninggal dunia, dan kemudian beralih kepada para ahli waris termasuk penggugat berdasarkan surat pernyataan waris.

Pada 20 Maret 2018, penggugat menjual rumah dan tanah tersebut kepada tergugat dengan harga yang disepakati sebesar Rp100.000.000,00, dengan skema pembayaran dua tahap: tahap pertama sebesar Rp70.000.000,00 diserahkan pada saat penandatanganan, dan sisanya sebesar Rp30.000.000,00 wajib dilunasi setelah proses balik nama sertifikat selesai. Kesepakatan ini dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 20 Maret 2018.

Ditinjau dari ketentuan tentang keabsahan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat kumulatif, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.[17] Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 20 Maret 2018 menunjukkan pertemuan kehendak bebas antara penggugat selaku penjual dan tergugat selaku pembeli, sebagaimana tampak dari penandatanganan kedua belah pihak dan pembayaran uang muka sebesar Rp70.000.000,00 secara sukarela oleh tergugat.

Kedua belah pihak, pada saat perjanjian dibuat, merupakan subjek hukum yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, sehingga syarat kecakapan sebagaimana dimaksud Pasal 1329 juncto Pasal 1330 KUHPerdata turut terpenuhi.[18] Objek perjanjian berupa rumah dan tanah di atas telah ditentukan secara jelas dan spesifik, memenuhi syarat suatu hal tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdata, sedangkan tujuan jual beli rumah itu sendiri merupakan perbuatan hukum yang diakui dan tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdata tentang sebab yang halal.

Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, perjanjian jual beli tertanggal 20 Maret 2018 sah dan mengikat sejak lahirnya kesepakatan, sesuai dengan asas konsensualisme yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdata.[19] Perkembangan berikutnya menjadi sumber sengketa. Tergugat berhasil melaksanakan balik nama sertifikat pada 24 Agustus 2018, namun mengejutkan karena balik nama dilakukan bukan atas namanya sendiri, melainkan atas nama Turut Tergugat I, dengan menggunakan surat kuasa menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat II selaku notaris.[20]

Sisa pembayaran sebesar Rp30.000.000,00 tidak pernah dilunasi tergugat kepada penggugat meskipun balik nama telah rampung

[16] Pengadilan Negeri Bitung, Putusan Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit, tanggal 25 November 2020, hlm. 1–3. Diakses melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada 3 Januari 2026, https://putusan3.mahkamahagung.go.id.

[17] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, penerjemah, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2014), Pasal 1320.

[18] Ibid., Pasal 1329-1330.

[19] Ibid., Pasal 1332-1333 dan Pasal 1337.

[20] Ibid., Pasal 1338.

dilaksanakan. Penggugat berulang kali berupaya menghubungi tergugat sejak Mei 2018, namun tergugat secara konsisten menghindar. Pada 11 Juni 2019, penggugat meminta bantuan Kepolisian Sektor Maesa Bitung untuk memediasi penyelesaian utang tersebut.

Pada pertemuan yang berlangsung di Kantor Polsek Maesa, tergugat secara tegas mengakui telah melakukan wanprestasi dan berjanji melunasi utang pembelian rumah sebesar Rp30.000.000,00 ditambah utang pembelian kayu kusen sebesar Rp6.000.000,00 paling lambat 11 Oktober 2019, sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 11 Juni 2019.

Pengakuan tergugat dalam pertemuan di Polsek Maesa memperkuat rangkaian pembuktian mengenai adanya kewajiban yang belum dilunasi. Nilai pembuktian pengakuan tersebut perlu dibaca bersama Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Surat Perjanjian Hutang Piutang yang juga diajukan dalam persidangan. Tergugat kembali tidak memenuhi janji pelunasan sampai batas waktu yang disepakati, sehingga penggugat kemudian mengirimkan somasi pada 5 November 2019 dan mengajukan gugatan pada 16 September 2020.[21]

Petitum gugatan penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk beberapa hal berikut ini. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 20 Maret 2018 sah dan mengikat secara hukum. Menyatakan tergugat terbukti melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian jual beli. Menyatakan perjanjian jual beli batal berdasarkan klausul yang telah disepakati para pihak. Menghukum penggugat mengembalikan uang muka kepada tergugat sebesar Rp43.000.000,00 setelah dikurangi potongan 30% dan dikurangi utang kayu kusen.

1. Menyatakan penggugat menderita kerugian total sebesar Rp81.000.000,00, terdiri atas sisa pembayaran Rp30.000.000,00, utang kayu kusen Rp6.000.000,00, dan kerugian bunga 5% per bulan selama 25 bulan senilai Rp45.000.000,00. Penggugat mengajukan enam alat bukti surat, yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, kwitansi pembayaran uang muka, Surat Perjanjian Hutang Piutang, surat tanda bukti pelaporan dari Polsek Maesa, surat somasi, dan salinan sertifikat hak milik. Keenam bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan memenuhi syarat materai.
2. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata, bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam hukum acara perdata, sehingga kelengkapan

Pencocokan bukti tersebut memberi bobot pembuktian yang signifikan bagi dalil-dalil gugatan. Selain bukti surat, penggugat menghadirkan dua saksi di bawah sumpah, yakni seorang tetangga yang menyaksikan langsung upaya penagihan dan seorang anggota kepolisian yang menjadi penyidik dalam laporan tergugat. Majelis Hakim membangun pertimbangan hukumnya di atas tiga pertanyaan pokok, yaitu keabsahan perjanjian yang menjadi dasar gugatan, terbukti tidaknya wanprestasi oleh tergugat, dan layak tidaknya pembatalan perjanjian beserta konsekuensi pengembalian uang muka.

Berdasarkan alat bukti yang dihadirkan, Majelis Hakim menyatakan perjanjian jual beli rumah tertanggal 20 Maret 2018 telah terbukti sah, dengan merujuk pada terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata.[22]

Untuk pertanyaan kedua, hakim menyatakan ketidakmampuan atau ketidakmauan tergugat membayar sisa uang muka dan utang kayu kusen, meskipun balik nama sertifikat telah rampung dilaksanakan, merupakan bentuk wanprestasi yang terbukti secara meyakinkan sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPerdata. Menyangkut tuntutan ganti rugi berupa bunga 5% per bulan selama 25 bulan, hakim menolak tuntutan tersebut dengan alasan komponen bunga tidak tercantum dalam perjanjian para pihak, sehingga tidak terdapat dasar hukum yang memadai untuk mengabulkannya.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menghukum tergugat mengembalikan uang muka yang telah dikurangi sesuai klausul perjanjian.[23]

Analisis lebih lanjut atas pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa langkah pertama yang mesti ditempuh sebelum menilai ada tidaknya wanprestasi adalah memverifikasi keabsahan perjanjian yang mendasari gugatan, sebab tanpa keabsahan tersebut tidak ada kewajiban hukum yang mengikat para pihak dan tidak ada yang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi dalam perkara ini, sehingga pernyataan Majelis Hakim mengenai keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 20 Maret 2018 telah tepat dan sesuai dengan

[21] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

[22] Ibid., Pasal 1320.

[23] Ibid., Pasal 1243.

ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan perjanjian ini menjadi landasan yang tidak tergoyahkan bagi seluruh penilaian berikutnya mengenai ada tidaknya wanprestasi.

Tindakan tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran setelah balik nama sertifikat rampung dilaksanakan pada 24 Agustus 2018 merupakan pelanggaran nyata terhadap klausul perjanjian yang menetapkan kewajiban pembayaran sisa harga setelah kondisi tersebut terpenuhi.

Ditinjau dari klasifikasi bentuk-bentuk wanprestasi sebagaimana dikenal dalam doktrin hukum perdata, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai tidak melaksanakan prestasi sama sekali, atau setidaknya sebagai pelaksanaan prestasi yang sangat terlambat, sebab kewajiban tersebut tidak dipenuhi bahkan hingga jauh melampaui saat terpenuhinya kondisi yang dipersyaratkan perjanjian.

Perjanjian para pihak dalam perkara ini mengandung ketentuan yang menetapkan kondisi tertentu sebagai pemicu lahirnya kewajiban pelunasan, yaitu selesainya balik nama sertifikat. Karena balik nama telah rampung pada 24 Agustus 2018 tanpa diikuti pelunasan sisa harga, timbul pertanyaan apakah kelalaian tergugat terjadi secara otomatis sejak tanggal tersebut atau baru sejak somasi dikirimkan pada 5 November 2019.

Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata memang mengakui bahwa dalam hal perjanjian telah menentukan waktu atau kondisi tertentu bagi pemenuhan prestasi, kelalaian debitur dapat terjadi demi hukum tanpa memerlukan somasi terlebih dahulu. Meskipun pertimbangan hakim tidak membahas secara eksplisit titik waktu dimulainya kelalaian tersebut, ketidakhadiran analisis ini merupakan kelemahan yang perlu dicatat, sebab hal tersebut berpengaruh langsung pada penghitungan kerugian yang dapat dituntut.[24]

Pengakuan tergugat mengenai kewajiban yang belum dipenuhi memperkuat pembuktian penggugat, terutama karena pengakuan tersebut didukung oleh Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Surat Perjanjian Hutang Piutang. Ketentuan mengenai akta di bawah tangan harus diterapkan dengan memperhatikan apakah tanda tangan dan isi akta diakui oleh pihak yang terhadapnya akta tersebut digunakan. Kekuatan pembuktian karena itu tidak hanya ditentukan oleh tempat pengakuan disampaikan, tetapi juga oleh hubungan antara pengakuan dan alat bukti lain yang diajukan di persidangan.

Pertimbangan hakim yang menyatakan tergugat terbukti melakukan wanprestasi telah tepat dan selaras dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, mengingat tergugat tidak hanya gagal melunasi kewajibannya, tetapi juga secara aktif menghindar dari penggugat dan melakukan balik nama sertifikat bukan atas namanya sendiri, sebuah keadaan yang menimbulkan kekhawatiran tambahan tentang itikad baiknya. Penilaian terhadap alat bukti surat yang diajukan penggugat juga layak dicermati lebih jauh.

Keenam bukti surat yang dihadirkan, mulai dari surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, surat perjanjian utang piutang, tanda bukti pelaporan kepolisian, surat somasi, hingga salinan sertifikat, membentuk satu rangkaian kronologis yang saling menguatkan.

Ketentuan Pasal 1867 KUHPerdata menegaskan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun tulisan di bawah tangan, dan keenam dokumen tersebut, meskipun sebagian besar berupa tulisan di bawah tangan, tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sah sepanjang tidak dibantah keasliannya oleh pihak lawan.[25] Ketidakhadiran tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II secara konsisten dalam persidangan, tanpa mengajukan bantahan maupun alat bukti tandingan, semakin memperkuat bobot pembuktian dari dokumen-dokumen yang diajukan penggugat.

Keterangan dua saksi yang dihadirkan penggugat turut memberikan konteks faktual yang memperkuat dalil gugatan. Keterangan saksi pertama, yang merupakan tetangga penggugat, mengonfirmasi upaya penagihan yang berulang kali dilakukan penggugat kepada tergugat sejak Mei 2018, sementara keterangan saksi kedua, seorang anggota kepolisian yang menjadi penyidik dalam laporan tergugat, mengonfirmasi proses mediasi yang berujung pada pengakuan tergugat serta lahirnya Surat Perjanjian Hutang Piutang.

Ketentuan mengenai keterangan seorang saksi perlu dibedakan dari ketentuan mengenai bukti permulaan tertulis. Pasal 1905 KUHPerdata pada pokoknya mengatur bahwa keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lain tidak cukup untuk membuktikan suatu peristiwa. Dalam perkara ini, keterangan dua orang saksi berdiri bersama dengan bukti surat yang saling berkaitan sehingga penilaiannya tidak hanya bertumpu pada satu kesaksian.

Rangkaian fakta hukum tersebut, apabila disusun secara kronologis, menunjukkan pola perilaku tergugat yang secara konsisten

[24] Ibid., Pasal 1238.

[25] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1867 dan Pasal 1875.

menghindari kewajibannya sejak kondisi pembayaran tahap kedua jatuh tempo pada Agustus 2018 hingga gugatan diajukan pada September 2020, rentang waktu yang mencapai lebih dari dua tahun.[26]

Rentang waktu yang panjang ini turut menjadi pertimbangan penting bagi hakim dalam menilai bahwa upaya penyelesaian di luar pengadilan telah ditempuh secara memadai oleh penggugat sebelum akhirnya menempuh jalur litigasi, sehingga gugatan yang diajukan bukan merupakan tindakan yang gegabah, melainkan langkah terakhir setelah berbagai upaya informal tidak membuahkan hasil. Ketidakhadiran para pihak yang digugat sepanjang persidangan juga memiliki konsekuensi hukum acara tersendiri.

Ketidakhadiran pihak tergugat dalam persidangan mempunyai konsekuensi hukum acara apabila syarat pemanggilan telah terpenuhi. Keadaan tersebut tidak serta-merta membebaskan penggugat dari kewajiban membuktikan dalil gugatannya. Penilaian hakim tetap harus bertumpu pada alat bukti yang sah dan fakta yang terungkap dalam persidangan.

Ketidakhadiran para pihak yang digugat sepanjang persidangan menyebabkan tidak terdapat bantahan substantif dari pihak lawan. Keadaan tersebut tetap tidak menghilangkan kewajiban hakim untuk menilai alat bukti yang diajukan penggugat dan memastikan bahwa dalil gugatan memiliki dasar pembuktian yang memadai.

Penilaian atas kualitas prosedural persidangan turut mencerminkan bahwa hak untuk membela diri, sebagaimana dijamin dalam asas audi et alteram partem, telah diberikan secara memadai kepada tergugat dan pihak-pihak yang digugat lainnya melalui pemanggilan yang sah, sehingga ketidakhadiran mereka merupakan pilihan yang diambil sendiri, bukan akibat dari kelalaian prosedural pengadilan. Keadaan ini memperkuat legitimasi putusan yang dihasilkan, sebab hakim telah memberi kesempatan yang setara kepada semua pihak sebelum menjatuhkan putusannya.

Rangkaian fakta hukum dalam perkara ini menunjukkan pola yang khas dalam sengketa wanprestasi atas transaksi properti, yaitu terpenuhinya sebagian kewajiban pada tahap awal diikuti kelalaian pada tahap berikutnya. Pola semacam ini menuntut ketelitian ekstra dalam menetapkan titik waktu terjadinya kelalaian, sebab penentuan yang keliru dapat memengaruhi keseluruhan penghitungan kerugian yang layak dikabulkan.

Ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata menegaskan bahwa perikatan pada dasarnya adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, dan kewajiban pelunasan sisa harga dalam perkara ini termasuk pada kategori memberikan sesuatu yang telah ditentukan secara jelas jumlah dan waktunya.[27]

Peran notaris selaku Turut Tergugat II dalam perkara ini juga layak dicermati lebih jauh, mengingat balik nama sertifikat yang dilaksanakannya menggunakan surat kuasa menjual justru mengalihkan kepemilikan kepada pihak yang berbeda dari yang seharusnya menerima hak berdasarkan perjanjian jual beli.

Ketentuan Pasal 1792 hingga Pasal 1819 KUHPerdata tentang pemberian kuasa mensyaratkan bahwa kuasa yang diberikan harus dilaksanakan sesuai dengan batas-batas yang ditentukan oleh pemberi kuasa, sehingga pelaksanaan kuasa yang menyimpang dari maksud pemberian semula berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban tersendiri bagi pihak yang menerima dan melaksanakan kuasa tersebut.

Persoalan mengenai kuasa menjual ini memang tidak menjadi fokus utama gugatan, namun keberadaannya memperlihatkan kompleksitas hubungan hukum yang melingkupi perkara wanprestasi ini secara keseluruhan. Sikap tidak hadirnya tergugat beserta kedua Turut Tergugat secara konsisten dalam persidangan turut memengaruhi corak pembuktian dalam perkara ini.

Ketidakhadiran pihak yang digugat tidak dengan sendirinya membuat seluruh dalil penggugat terbukti. Penggugat tetap berkewajiban menunjukkan dasar hak dan peristiwa yang didalilkannya melalui alat bukti yang sah. Keadaan tersebut penting agar penilaian wanprestasi tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran tergugat, tetapi pada hubungan antara perjanjian, kewajiban pembayaran, bukti pelaksanaan, dan kegagalan memenuhi prestasi.[28]

Keadaan ini memberikan bobot pembuktian yang lebih besar kepada keterangan dan bukti yang diajukan penggugat, sebab tidak ada bantahan substantif yang diajukan pihak lawan untuk melemahkan dalil-dalil tersebut. Fakta bahwa tergugat telah dua kali membuat kesepakatan tertulis dengan penggugat, yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan kemudian Surat Perjanjian Hutang Piutang, namun tetap tidak memenuhi kewajibannya pada kedua kesempatan tersebut, memperkuat kesimpulan

[26] Ibid., Pasal 1905.

[27] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1234.

[28] Ibid., Pasal 1792 dan Pasal 1806.

bahwa kelalaian tergugat bersifat berulang dan bukan sekadar kealpaan yang bersifat sementara.

Pola perilaku tersebut dapat dipertimbangkan hakim bersama fakta dan alat bukti lain dalam menilai pelaksanaan kewajiban para pihak. Penilaian tersebut tidak berarti hakim dapat mengabaikan ketentuan pembuktian atau memberikan akibat hukum hanya berdasarkan dugaan mengenai itikad seseorang. Aspek pembuktian dalam perkara ini perlu ditempatkan dalam kerangka alat bukti yang diakui dalam hukum acara perdata, termasuk bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Penggugat mengajukan beberapa jenis alat bukti yang relevan dengan dalil gugatannya, terutama bukti tertulis, keterangan saksi, dan pengakuan yang disebut dalam rangkaian fakta perkara. Kekuatan pembuktian masing-masing alat bukti tetap harus dinilai berdasarkan jenis dan keterkaitannya dengan fakta yang hendak dibuktikan, sehingga tidak tepat menyamakan seluruh alat bukti tersebut memiliki kekuatan yang sama.[29]

Kombinasi bukti tertulis berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Surat Perjanjian Hutang Piutang, bukti saksi dari pihak yang menyaksikan langsung upaya penagihan, serta pengakuan tergugat sendiri di hadapan aparat kepolisian, membentuk satu kesatuan pembuktian yang saling menguatkan. Ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak wajib membuktikan adanya hak tersebut atau peristiwa yang didalilkannya.

Beban pembuktian penggugat dapat dinilai telah diupayakan melalui sejumlah bukti yang diajukan dalam persidangan. Penilaian akhirnya tetap berada pada majelis hakim setelah menghubungkan setiap alat bukti dengan dalil gugatan dan bantahan yang tersedia dalam perkara.[30]

Ketidakhadiran tergugat dan tidak diajukannya alat bukti dari pihak tergugat menyebabkan tidak terdapat bantahan pembuktian yang substantif terhadap bukti-bukti penggugat. Keadaan tersebut tidak berarti seluruh dalil penggugat otomatis terbukti, tetapi menjadi bagian dari konteks yang dipertimbangkan bersama perjanjian, bukti pembayaran, Surat Perjanjian Hutang Piutang, somasi, serta alat bukti lainnya dalam menentukan ada atau tidaknya wanprestasi.

Kedua dokumen ini pada dasarnya mengatur objek kewajiban yang sama, yaitu sisa pembayaran harga rumah, namun dengan penambahan komponen utang kayu kusen yang muncul belakangan.

Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 11 Juni 2019 perlu dipahami dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli yang dibuat sebelumnya. Keberadaan dokumen tersebut menunjukkan adanya pengakuan atas kewajiban pembayaran dan pemberian batas waktu baru, tetapi penentuan apakah dokumen tersebut menggantikan perikatan sebelumnya harus didasarkan pada maksud para pihak dan isi kesepakatannya.

Isi Surat Perjanjian Hutang Piutang lebih tepat dibaca sebagai penegasan atas kewajiban yang belum dipenuhi dan pemberian tenggang waktu baru. Tidak terdapat dasar yang cukup dalam materi perkara untuk menyimpulkan bahwa perjanjian tersebut secara tegas menghapus dan menggantikan seluruh hubungan hukum yang lahir dari perjanjian jual beli sebelumnya.[31]

Penafsiran tersebut penting agar keberadaan Surat Perjanjian Hutang Piutang tidak dipahami secara berlebihan sebagai perjanjian baru yang menghapus seluruh akibat hukum dari perjanjian jual beli. Kewajiban yang belum dipenuhi tetap dapat dinilai berdasarkan rangkaian dokumen dan peristiwa hukum yang terbukti dalam perkara.

Surat Perjanjian Hutang Piutang karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian mengenai keberadaan dan jumlah kewajiban yang belum dipenuhi. Penilaian tersebut tetap harus ditempatkan dalam keseluruhan hubungan hukum antara para pihak dan tidak boleh dipisahkan dari perjanjian jual beli yang menjadi sumber awal kewajiban.

Tenggang waktu yang disepakati dalam Surat Perjanjian Hutang Piutang, yaitu paling lambat 11 Oktober 2019, kembali dilanggar oleh tergugat. Pelanggaran berulang ini, ditinjau dari ketentuan Pasal 1244 KUHPerdata mengenai keharusan debitur membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh sesuatu yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, semakin memperkuat kesimpulan bahwa kelalaian tergugat tidak dapat dibenarkan oleh keadaan memaksa atau alasan lain di luar kemauannya sendiri.

Ketidakhadiran tergugat dalam persidangan turut menghilangkan kesempatan baginya untuk mengajukan pembelaan berupa keadaan memaksa, sehingga kesimpulan hakim mengenai terbuktinya wanprestasi semakin sulit dibantah dari sudut

[29] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1866.
[30] Ibid., Pasal 1865.
[31] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, hlm. 165.

pandang normatif. Penilaian atas kekuatan pembuktian dalam perkara ini perlu dicermati lebih lanjut mengingat ketidakhadiran tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II sepanjang persidangan.

Ketidakhadiran tergugat tidak menghapus prinsip bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak harus membuktikan dasar hak tersebut. Karena itu, penilaian terhadap perkara tetap perlu diarahkan pada bukti tertulis, keterangan saksi, pengakuan, serta rangkaian fakta yang mendukung terjadinya wanprestasi.[32]

Ketidakhadiran pihak tergugat tidak serta-merta membebaskan penggugat dari kewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebagaimana dimaksud Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement yang menempatkan beban pembuktian pada pihak yang mendalilkan suatu hak. Ditinjau dari sisi pembuktian, keenam alat bukti surat yang diajukan penggugat perlu dinilai satu demi satu untuk memastikan relevansinya dengan dalil gugatan.[33]

Surat Perjanjian Jual Beli Rumah menjadi bukti utama keberadaan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat, sedangkan kwitansi pembayaran uang muka menjadi bukti pendukung bahwa sebagian kewajiban pembayaran telah dilaksanakan tergugat.[34]

Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 11 Juni 2019 memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai bukti pengakuan tergugat atas keberadaan utang yang belum dilunasi sekaligus sebagai bukti adanya kesepakatan baru mengenai jangka waktu pelunasan. Surat tanda bukti pelaporan dari kepolisian dan surat somasi menjadi bukti pendukung mengenai upaya-upaya yang telah ditempuh penggugat sebelum mengajukan gugatan, sedangkan salinan sertifikat menjadi bukti mengenai objek sengketa itu sendiri.

Keterangan dua saksi yang dihadirkan penggugat juga memiliki relevansi yang berbeda terhadap dalil-dalil gugatan. Keterangan saksi yang berstatus tetangga penggugat relevan untuk membuktikan fakta bahwa penggugat benar-benar telah berupaya menagih pembayaran kepada tergugat, sedangkan keterangan saksi yang berstatus anggota kepolisian relevan untuk mengonfirmasi keberadaan pertemuan mediasi di Polsek Maesa serta pengakuan tergugat yang disampaikan dalam pertemuan tersebut.

Ditinjau dari ketentuan Pasal 169 Herzien Inlandsch Reglement mengenai keterangan saksi sebagai alat bukti, keterangan kedua saksi tersebut memiliki nilai pembuktian yang saling menguatkan satu sama lain, meskipun bukan merupakan saksi yang menyaksikan langsung penandatanganan perjanjian jual beli maupun perjanjian utang piutang. Penilaian atas keseluruhan alat bukti tersebut menunjukkan bahwa dalil-dalil gugatan penggugat memiliki landasan faktual yang kuat, baik dari sisi bukti tertulis maupun keterangan saksi.

Kombinasi antara bukti surat yang saling berkaitan dan keterangan saksi yang saling menguatkan memberikan keyakinan yang memadai bagi hakim untuk menyimpulkan keberadaan perjanjian yang sah serta terjadinya wanprestasi oleh tergugat, sebuah simpulan yang konsisten dengan asas pembuktian bebas namun tetap terikat yang dianut dalam hukum acara perdata Indonesia.[35]

Fakta bahwa Turut Tergugat I menerima balik nama sertifikat berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat Turut Tergugat II memerlukan pencermatan tersendiri dari sisi keabsahan prosedur peralihan hak. Surat kuasa menjual pada dasarnya merupakan instrumen hukum yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam melaksanakan transaksi tertentu, namun penggunaannya untuk mengalihkan hak kepada pihak yang berbeda dari yang disepakati dalam perjanjian jual beli semula menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaiannya dengan maksud awal para pihak.

Ditinjau dari ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata tentang pemberian kuasa, kuasa yang diberikan seharusnya dilaksanakan sesuai dengan batas-batas kewenangan yang ditentukan oleh pemberi kuasa, sehingga penggunaan kuasa untuk kepentingan yang menyimpang dari maksud awal berpotensi menimbulkan persoalan hukum tersendiri di luar pokok sengketa wanprestasi yang menjadi fokus gugatan.

Meskipun persoalan mengenai kuasa menjual tersebut tidak menjadi pokok gugatan dalam perkara ini, keberadaannya tetap relevan untuk dipahami sebagai bagian dari konteks faktual yang melatarbelakangi sengketa. Fakta bahwa balik nama dilakukan kepada pihak ketiga, bukan kepada tergugat sendiri selaku pembeli yang tercantum dalam perjanjian, menambah kompleksitas penilaian mengenai itikad baik tergugat dalam melaksanakan seluruh rangkaian

[32] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1244.
[33] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 180.
[34] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 182.
[35] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 185.

transaksi jual beli.[36]

Ditinjau dari asas itikad baik sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran setelah terpenuhinya kondisi yang disepakati dapat dipertimbangkan dalam menilai pelaksanaan perjanjian oleh tergugat. Kronologi peristiwa dalam perkara ini juga memperlihatkan pola yang cukup jelas mengenai itikad tergugat sejak awal transaksi hingga munculnya sengketa.

Tergugat menandatangani perjanjian dan membayar uang muka pada Maret 2018, memperoleh balik nama sertifikat atas nama pihak lain pada Agustus 2018 tanpa melunasi sisa pembayaran, menghindari upaya penagihan penggugat selama kurang lebih satu tahun, mengakui wanprestasi di hadapan kepolisian pada Juni 2019 disertai janji pelunasan baru, kemudian kembali mengingkari janji tersebut hingga penggugat akhirnya menempuh jalur somasi resmi dan gugatan ke pengadilan.[37]

Pola tindakan yang berulang kali mengingkari kesepakatan ini memperkuat penilaian bahwa wanprestasi yang terjadi bukan disebabkan oleh keadaan memaksa atau kesulitan yang berada di luar kendali tergugat, melainkan oleh pilihan tergugat sendiri untuk tidak menuntaskan kewajibannya. Penilaian atas itikad tergugat ini menjadi relevan pula ketika mengevaluasi apakah tergugat layak memperoleh kelonggaran waktu tambahan sebagaimana dimungkinkan oleh kewenangan diskresi hakim yang telah diuraikan pada bab sebelumnya.

Rangkaian fakta yang menunjukkan itikad kurang baik dari tergugat, termasuk pengingkaran berulang atas janji yang telah dibuatnya sendiri, memberikan dasar yang kuat bagi hakim untuk tidak memberikan kelonggaran waktu tambahan dan langsung mempertimbangkan pembatalan perjanjian sebagaimana dimohonkan penggugat.

B. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit

Salah satu aspek paling menonjol sekaligus paling kritis dalam putusan ini terletak pada mekanisme pembatalan perjanjian yang digunakan hakim. Amar putusan menyatakan bahwa perjanjian jual beli rumah tertanggal 20 Maret 2018 dinyatakan batal demi hukum berdasarkan klausul keenam dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut. Rumusan ini memerlukan penelaahan kritis karena menyangkut penggunaan dua konsep hukum yang secara doktriner sangat berbeda konsekuensinya, yakni kebatalan demi hukum di satu sisi dan pembatalan atas permintaan kreditur di sisi lain.

Penggunaan frasa “batal demi hukum” dalam amar putusan bermasalah dari sudut pandang terminologi hukum perdata. Istilah tersebut, dalam doktrin hukum perdata, merujuk secara khusus pada perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif keabsahannya, yaitu syarat suatu hal tertentu atau syarat sebab yang halal sebagaimana dimaksud Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPerdata. Perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada sejak semula dan tidak pernah melahirkan hak maupun kewajiban apa pun bagi para pihak.[38]

Pembatalan perjanjian karena wanprestasi merupakan konsep yang secara konseptual sangat berbeda, sebab perjanjian yang dibatalkan karena wanprestasi adalah perjanjian yang semula sah dan melahirkan hak serta kewajiban, namun kemudian diputus atas permohonan kreditur karena debitur tidak memenuhi kewajibannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata.[39]

Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata menegaskan bahwa syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal balik untuk hal wanprestasi, tetapi perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan pembatalan harus dimohonkan kepada hakim. Rumusan pasal ini memberikan pijakan yang jelas bahwa mekanisme pembatalan akibat wanprestasi seharusnya dikonstruksikan sebagai pembatalan atas permohonan kreditur, bukan sebagai kebatalan demi hukum yang merujuk pada pelanggaran syarat objektif keabsahan perjanjian.

Kerancuan terminologis semacam ini bukan sekadar persoalan semantik yang dapat diabaikan begitu saja, sebab perjanjian yang batal demi hukum secara teoretis tidak pernah ada, sehingga tidak ada prestasi yang perlu dikembalikan karena tidak ada yang pernah diberikan secara sah. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi, sebaliknya, menimbulkan kewajiban restitusi yang nyata sebagaimana diatur dalam Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdata, yaitu para pihak harus dikembalikan pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat.[40]

Apabila dikaitkan dengan isi putusan secara menyeluruh, tampak bahwa hakim dalam amar

[36] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1792.
[37] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338.
[38] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320
[39] Ibid., Pasal 1266.
[40] Ibid., Pasal 1451-1452.

putusannya memerintahkan pengembalian uang muka kepada tergugat, sebuah konsekuensi yang justru mencerminkan mekanisme pembatalan perjanjian karena wanprestasi yang menimbulkan kewajiban restitusi, bukan konsekuensi dari kebatalan demi hukum.

Dengan kata lain, substansi pertimbangan dan amar putusan hakim pada dasarnya telah mencerminkan mekanisme pembatalan karena wanprestasi, namun dibalut dengan terminologi yang kurang tepat, sehingga terdapat kesenjangan antara substansi pertimbangan dan ketepatan istilah hukum yang digunakan.

Pendekatan hakim yang mengutamakan klausul perjanjian yang telah disepakati para pihak sendiri sebagai dasar pembatalan sejalan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerdata. Para pihak dalam perjanjian jual beli ini telah secara tegas menyepakati bahwa apabila tergugat tidak dapat merealisasikan kewajibannya, perjanjian akan berakhir dengan konsekuensi pengembalian uang muka yang telah dikurangi persentase tertentu.

Pengakuan hakim atas klausul tersebut merupakan implementasi dari asas pacta sunt servanda yang menghormati otonomi kehendak para pihak, sehingga pertimbangan ini pada intinya dapat dibenarkan secara substansial, sekalipun perlu diperbaiki dari sisi terminologi dan kejelasan mekanisme hukum yang digunakan. Aspek kedua yang menjadi permasalahan normatif penting dalam putusan ini adalah penolakan hakim terhadap tuntutan ganti rugi berupa bunga 5% per bulan selama 25 bulan senilai Rp45.000.000,00.

Hakim menolak tuntutan tersebut dengan alasan komponen bunga tidak tercantum dalam perjanjian para pihak. Alasan tersebut belum sepenuhnya menjelaskan persoalan pembuktian kerugian yang diajukan penggugat. Tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi perlu dinilai berdasarkan jenis kerugian, hubungan antara wanprestasi dan kerugian, serta dasar perhitungan jumlah yang diminta. Karena itu, penolakan bunga seharusnya tidak hanya dikaitkan dengan ada atau tidaknya klausul bunga.[41]

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang membatasi ruang lingkup ganti rugi yang dapat dituntut akibat wanprestasi, namun batasan tersebut dirumuskan bukan semata-mata berdasarkan ada tidaknya klausul tentang komponen tersebut dalam perjanjian, melainkan berdasarkan dua syarat kumulatif yang lebih substantif sebagaimana dimaksud Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUHPerdata, yaitu syarat kausalitas langsung dan syarat kemampuan diprediksi.

Tuntutan penggugat atas bunga 5% per bulan selama 25 bulan didasarkan pada asumsi bahwa apabila uang tersebut diterima tepat waktu, penggugat dapat mendayagunakannya dalam usaha tertentu dan memperoleh keuntungan pada tingkat tersebut.[42] Persoalan mendasar dari tuntutan semacam ini adalah sifatnya yang spekulatif, sebab tidak ada bukti konkret yang diajukan untuk menunjukkan bahwa penggugat memiliki usaha yang secara nyata menghasilkan keuntungan pada tingkat yang dituntut, dan klaim keuntungan tersebut tidak didasarkan pada fakta yang dapat diverifikasi dan dibuktikan secara hukum.

Dari perspektif ini, penolakan hakim terhadap tuntutan bunga tersebut pada hakikatnya dapat dibenarkan secara substansial. Alasan penolakan yang semata-mata berpijak pada tidak tercantumnya bunga dalam perjanjian, meskipun demikian, merupakan argumen yang kurang tepat dan kurang lengkap, sebab Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mensyaratkan bahwa setiap komponen ganti rugi harus secara eksplisit tercantum dalam perjanjian untuk dapat dituntut.

Komponen ganti rugi berupa keuntungan yang terhilang dapat dikabulkan sekalipun tidak diatur dalam perjanjian, asalkan memenuhi syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi sebagaimana dimaksud Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUHPerdata.

Dasar penolakan hakim, dengan demikian, seharusnya dirumuskan secara lebih komprehensif dan normatif, yaitu bukan sekadar karena bunga tidak termuat dalam perjanjian, melainkan karena tuntutan keuntungan spekulatif yang tidak didukung bukti konkret tidak memenuhi persyaratan kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi sebagaimana disyaratkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk dapat dikabulkan sebagai komponen ganti rugi yang sah.

Penggunaan alasan yang lebih tepat semacam ini akan memberikan mutu argumentasi yang lebih kuat dan mencerminkan penerapan ketentuan hukum perdata yang lebih akurat.

Amar putusan butir kelima menghukum penggugat mengembalikan uang muka sebesar Rp43.000.000,00 kepada tergugat, konsisten dengan petitum gugatan penggugat sendiri yang memohon agar pengembalian uang muka dilakukan setelah dikurangi potongan 30% sesuai klausul perjanjian dan dikurangi utang kayu kusen sebesar Rp6.000.000,00. Penghitungannya adalah uang muka sebesar Rp70.000.000,00 dikurangi

[41] Ibid., Pasal 1246-1248.

[42] Ibid., Pasal 1247-1248.

potongan 30% senilai Rp21.000.000,00 dan dikurangi utang kayu kusen sebesar Rp6.000.000,00, sehingga menghasilkan angka Rp43.000.000,00.

Ditinjau dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mekanisme pengembalian uang muka yang telah dipotong persentase tertentu ini secara substansial mencerminkan semangat klausula penalti atau klausula uang hangus yang lazim dijumpai dalam praktik perjanjian jual beli, sebuah bentuk kesepakatan yang diperkenankan sepanjang tidak melampaui batas kepatutan sebagaimana dimaksud asas itikad baik dalam Pasal 1339 KUHPerdata.

Hakim pada dasarnya mengakui dan memberikan kekuatan hukum terhadap kesepakatan para pihak mengenai akibat pemutusan perjanjian, sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Kenyataan bahwa penggugat selaku pihak yang dirugikan justru dihukum mengembalikan uang kepada tergugat selaku pihak yang melakukan wanprestasi tampak janggal pada pandangan pertama, namun keadaan ini dapat dijelaskan dari konteks perkara.

Penggugat sendirilah yang memohon pembatalan perjanjian dan secara sukarela bersedia mengembalikan uang muka setelah dikurangi potongan yang telah disepakati, sehingga hakim pada dasarnya mengabulkan pilihan yang dikehendaki penggugat sendiri. Keadaan ini sejalan dengan prinsip larangan hakim mengabulkan tuntutan melebihi yang dimohonkan sebagaimana dimaksud Pasal 178 ayat (3) Herzien Inlandsch Reglement.[43]

Penghitungan angka restitusi sebesar Rp43.000.000,00 juga layak ditelaah dari sisi keseimbangan kepentingan para pihak. Uang muka sebesar Rp70.000.000,00 yang telah diterima tergugat merupakan prestasi yang wajib dikembalikan sebagai konsekuensi dari batalnya perjanjian, sedangkan potongan 30% dan pengurangan utang kayu kusen mencerminkan kompensasi yang telah disepakati para pihak sendiri sebagai akibat dari batalnya transaksi.

Pengurangan sebesar Rp6.000.000,00 perlu ditempatkan terutama sebagai bagian dari perhitungan yang dimohonkan dan dipertimbangkan dalam perkara. Dasar pengurangannya berasal dari kewajiban terkait pengambilan kusen kayu yang disebut dalam rangkaian perjanjian para pihak. Pembahasan cukup diarahkan pada kesesuaian perhitungan tersebut dengan isi perjanjian dan amar putusan.

[43] Ibid., Pasal 1339.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320, yang meliputi kewajiban pokok penjual berupa penyerahan objek beserta jaminan bebas dari gangguan pihak lain dan cacat tersembunyi, serta kewajiban pembeli melunasi harga sesuai kesepakatan. Wanprestasi dapat berwujud tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, dilaksanakan secara tidak sempurna, dilaksanakan namun terlambat, atau dilakukannya perbuatan yang dilarang perjanjian, dan pada umumnya baru dapat dinyatakan setelah didahului somasi, kecuali perjanjian telah menentukan batas waktu tertentu bagi pemenuhan prestasi.
2. Pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, dan/atau pembatalan perjanjian melalui pengadilan sebagaimana diatur Pasal 1266 KUHPerdata, dengan ruang lingkup ganti rugi yang dapat dikabulkan dibatasi oleh syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi. Pertimbangan hakim dalam menentukan akibat hukum wanprestasi secara substansial sudah tepat, termasuk penolakan tuntutan bunga 5% per bulan selama 25 bulan karena tuntutan tersebut bersifat spekulatif dan tidak didukung bukti konkret. Namun, alasan penolakan tersebut seharusnya merujuk pada syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi sebagaimana disyaratkan KUHPerdata, bukan semata-mata karena ketiadaan klausul bunga dalam perjanjian.

B. Saran

1. Bagi hakim dan aparat peradilan, pertimbangan hukum dalam perkara wanprestasi hendaknya menggunakan istilah hukum yang tepat ketika membatalkan perjanjian akibat wanprestasi, dengan merujuk secara eksplisit pada mekanisme pembatalan atas permohonan kreditur sebagaimana diatur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan istilah kebatalan demi hukum yang bermakna berbeda. Ketepatan istilah ini penting agar amar putusan tidak menimbulkan kerancuan konseptual bagi para pihak maupun bagi penerapan putusan serupa di kemudian hari.
2. Bagi hakim dalam menilai tuntutan ganti rugi,

alasan penolakan atau pengabulan komponen ganti rugi hendaknya dirumuskan secara eksplisit berdasarkan syarat kausalitas langsung dan kemampuan diprediksi sebagaimana disyaratkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan semata-mata berdasarkan ada tidaknya klausul tentang komponen tersebut dalam perjanjian. Argumentasi yang lebih normatif semacam ini akan memperkuat kualitas pertimbangan hukum dan memberikan kepastian yang lebih baik bagi para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Badrulzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cetakan ke-5. Bandung: Alumni, 2022.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Edisi ke-3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2023.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Buku Kedua. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2023.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-3. Bandung: PT Alumni, 2021.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Edisi ke-2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021.

Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press, 2022.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ke-10. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2022.

Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Edisi ke-2. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Cetakan ke-5. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2022.

Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Edisi ke-3. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022.

Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-9. Bandung: Mandar Maju, 2023.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Edisi ke-4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2024.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2021.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: PT Intermasa, 2005.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2014.

Indonesia. *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*. Staatsblad 1941 No. 44.

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157.

Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Bitung. Putusan Nomor 144/Pdt. G/2020/PN.Bit. Tanggal 25 November 2020. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. https://putusan3.mahkamahagung.go.id.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. "Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris." Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM 28, no. 1 (2021): 1–22.

Meliala, Djaja S. "Pengembangan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian." Jurnal Ilmu Hukum 15, no. 2 (2022): 201–220.

Nuswardani, Nunuk. "Pembatalan Perjanjian Akibat Wanprestasi: Kajian Normatif Putusan Pengadilan." Jurnal Hukum dan Pembangunan 52, no. 3 (2022): 310–329.

Roesli, Muhamad, Ahmad Syafi'i, dan Hamid Aly. "Karakteristik Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah di Indonesia." Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune 5, no. 1 (2022): 44–58.

Syaifuddin, Muhammad. "Wanprestasi dan Pertanggungjawabannya dalam Hukum Kontrak Indonesia." Jurnal Dinamika Hukum 23, no. 1 (2023): 87–101.