

Analisis Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kios

Dian Anggi Rahayu¹, Elisabet Nauli Pane², Farchanza Haykanna Pireno³, Samirah Novel⁴, Widya Tri Lestari⁵, Dwi Aryanti Ramadhani⁶

Ilmu Hukum Program Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jakarta

E-mail: 2310611172@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611175@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611061@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2310611162@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴,
2310611167@mahasiswa.upnvj.ac.id⁵, dwiaryanti@upnvj.ac.id⁶

Abstract: *An agreement is when a person commits to another person to do something or when both parties commit to carry out something. However, in practice, there are often cases of default, where there are parties who do not fulfill their obligations in accordance with the contents of the agreement, as happened in the case of a kiosk sale and purchase agreement in Kupang District Court Decision Number 132.18/PDT.G/2016/PN.KPG. This article aims to analyze the occurrence of default in the kiosk sale and purchase agreement and analyze the judge's decision in resolving the default with the principles of justice. This article adopts a qualitative approach by using the normative juridical method and conducting a literature study. The results of this research analysis explain that the judge's decision in this case has fulfilled the necessary conditions. The Defendant has been found in default by the Panel of Judges and is entitled to pay the remaining money according to the agreement letter. The principles of legal certainty and justice have also been applied properly by considering all evidence and witness testimony before making a decision.*

Keywords: *Agreements, Defaults, Judgments.*

Abstrak: Perjanjian adalah saat seseorang berkomitmen kepada orang lain untuk melakukan sesuatu atau saat kedua belah pihak berkomitmen untuk melaksanakan sesuatu. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi kasus wanprestasi, dimana terdapat pihak yang tidak memenuhi kewajibannya sejalan dengan isi perjanjian, seperti yang terjadi dalam kasus perjanjian jual beli kios dalam putusan PN Kupang Nomor 132.18/PDT.G/2016/PN.KPG. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios dan menganalisis putusan hakim dalam penyelesaian wanprestasi tersebut dengan prinsip keadilan. Artikel ini mengadopsi pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode yuridis normatif dan melakukan studi literatur. Hasil dari analisis penelitian ini menjelaskan bahwa Putusan hakim dalam perkara ini telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Tergugat telah diputuskan melakukan wanprestasi oleh Majelis Hakim dan berhak membayar uang sisa sesuai surat perjanjian. Prinsip kepastian hukum serta keadilan juga telah diterapkan dengan baik dengan mempertimbangkan semua bukti dan keterangan saksi sebelum membuat keputusan.

Kata kunci: Perjanjian, Wanprestasi, Putusan.

PENDAHULUAN

Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kios adalah suatu kata benda yang memiliki arti rumah kecil seperti tempat berjualan buku, koran, dan sebagainya. Dalam konteks bisnis, kegiatan jual beli kios adalah hal yang umum dilakukan, dimana seseorang membeli atau menjual hak kepemilikan atas sebuah kios dan transaksi tersebut dapat melibatkan berbagai peraturan serta prosedur yang harus dipatuhi sesuai dengan hukum yang berlaku di wilayah kios tersebut. Berdasarkan hubungan itu, maka akan timbul suatu perikatan berupa perjanjian jual beli dalam bentuk kios.

Perikatan adalah ikatan hukum antara dua individu atau entitas, di mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sedangkan pihak lain memiliki tanggung jawab untuk memenuhi permintaan atau kebutuhan tersebut. Orang yang memiliki hak untuk menuntut dikenal sebagai kreditur atau pihak yang berpiutang, sementara debitur atau pihak yang berutang adalah orang yang bertanggung jawab untuk memenuhi tuntutan tersebut. Hubungan antara dua individu atau dua pihak adalah sebuah hubungan hukum yang menegaskan bahwa hak pihak yang berpiutang terlindungi oleh hukum atau undang-undang. Apabila permintaan tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, maka pihak yang berpiutang dapat mengajukan tuntutan di hadapan hakim. Sedangkan Soediman Kartohadiprodjo menyatakan bahwa perikatan merupakan keseluruhan norma hukum yang mengatur hak dan tanggung jawab individu dalam hal harta kekayaan.

Dalam konteks ini, perjanjian adalah ketika seseorang berkomitmen kepada orang lain atau ketika keduanya bersepakat untuk melakukan sesuatu bersama. Peristiwa ini menciptakan hubungan yang dikenal sebagai perikatan. Perjanjian menimbulkan kewajiban bagi pihak yang membuatnya. Umumnya, perjanjian berupa serangkaian kata-kata lisan atau tertulis yang berisi janji atau komitmen. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian menciptakan perikatan. Perjanjian menjadi sumber perikatan, bersama dengan sumber-sumber lainnya. Perjanjian dapat disebut sebagai persetujuan sebab melibatkan kesepakatan antara dua pihak. Oleh karena itu, istilah perjanjian dan persetujuan memiliki makna yang sama.

Perkembangan hukum perjanjian di Indonesia masih berpijak pada pemenuhan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, ada 4 syarat sah perjanjian yang wajib dijalankan sehingga suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara

hukum dan perjanjian tersebut bisa batal apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi. 4 syarat tersebut yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan membuat suatu perikatan; (3) Hal tertentu; (4) Sebab yang halal. Tujuan dari pembuatan suatu perjanjian adalah untuk menyelesaikan kewajiban kedua belah pihak, kecuali di situasi-situasi yang tidak terhindarkan atau mengharuskan. Berkenaan dengan hal ini, perkembangan di bidang perdagangan adalah salah satu faktor yang bisa mempengaruhi perkembangan hukum perjanjian di Indonesia. Berbagai macam perjanjian yang dibuat oleh masyarakat berasal dari berbagai macam transaksi perdagangan. Perjanjian itu muncul sebagai hasil dari persetujuan dua pihak yang terlibat dalam usaha perdagangan tersebut. Namun, dalam praktiknya seringkali ditemukan suatu kasus dimana terdapat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi yang mempunyai arti tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Contoh dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli bisa ditemukan dalam putusan PN Kupang Nomor 132.18/PDT.G/2016/PN. KPG.

Dalam kasus putusan PN Kupang Nomor 132. 18/PDT.G/2016/PN. KPG, pada bulan September 2014, Bapak Langsung sebagai Penggugat mengajukan gugatan terhadap Ibu Dorce Doen sebagai Tergugat. Penggugat, yang merupakan seorang pedagang, menyewa tanah dengan membuat perjanjian sewa kepada pemilik tanah bernama Khatarina Suban Raya. Pada tanggal 21 April 2015, Ibu Dorce Doen (tergugat) dan Bapak Langsung (penggugat) sepakat untuk melakukan jual beli kios beserta barang dagangan di dalamnya. Kesepakatan tersebut melibatkan satu unit bangunan kios yang mempunyai ukuran sekitar 10m x 20m yang didirikan di atas tanah sewa, satu unit depot air minum, dua lemari es atau kulkas, enam etalase, dan barang dagangan lainnya dengan total nilai Rp 125.000.000,-. Perjanjian ini didukung oleh fotokopi surat perjanjian jual beli (P-1) yang sudah ditandatangani oleh kedua pihak di hadapan notaris. Oleh karena itu, dalam kasus ini, Ibu Dorce Doen sebagai tergugat harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang sudah dibuat oleh kedua belah pihak.

Namun dalam pemenuhan pelaksanaan kewajibannya, tergugat diduga melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran yang sudah jatuh tempo kepada pihak penggugat. Maka dari itu, tujuan dari penulisan ini yaitu melakukan analisis kasus melalui tahapan identifikasi sampai ketepatan putusan hakim dalam putusan PN Kupang Nomor 132. 18/PDT.G/2016/PN. KPG dengan berlandaskan prinsip-prinsip hukum dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan metode penelitian yang mempunyai tujuan mendalami kejadian yang dirasakan oleh subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan aspek lainnya. Pendekatan kualitatif lebih mengutamakan aspek kualitatif daripada kuantitatif, serta mengumpulkan berbagai data dari sumber seperti pengamatan secara langsung, wawancara, serta dokumen resmi yang relevan dengan penelitian, bukan hanya menggunakan kuesioner. Sedangkan metode penelitian yang diterapkan adalah metode yuridis normatif dan studi literatur. Penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian hukum yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber informasi utama. Lalu, studi kepustakaan atau studi literatur merupakan metode pengumpulan data yang meninjau literatur, buku-buku, catatan, serta laporan yang relevan dengan topik yang sedang dibahas.

PEMBAHASAN

1. Analisis Pembuktian Unsur-Unsur Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kios di Pengadilan

Sebagaimana istilah Wanprestasi, yang berasal dari bahasa Belanda "wanprestatie", merujuk pada tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dengan baik karena kelalaian. Pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa wanprestasi terjadi ketika debitur dianggap lalai berdasarkan surat perintah, akta sejenis, atau berdasarkan perikatan sendiri, terutama jika debitur tidak memenuhi kewajiban dalam waktu yang ditentukan. Subekti dalam Hukum Perjanjian menjelaskan empat elemen wanprestasi, yaitu: 1) Tidak memenuhi kesepakatan yang dijanjikan. 2) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. 3) Memenuhi janji, namun terlambat. 4) Melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian.

Di Indonesia, seringkali terjadi kasus wanprestasi seperti kasus wanprestasi jual beli tanah, rumah, transaksi online, dan lainnya. Kami meneliti kasus wanprestasi dalam jual beli kios dengan mengacu pada putusan PN Kupang Nomor 132.18/PDT.G/2016/PN. Dalam kasus ini, Bapak Langsung sebagai Penggugat menggugat Ibu Dorce Doen sebagai Tergugat. Tergugat, Ibu Dorce Doen, setuju untuk membeli kios beserta barang dagangannya dari Penggugat, Bapak Langsung. Namun, Tergugat diduga tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak membayar sesuai jadwal kepada

Penggugat. Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian total dan sisa pembayaran sesuai Surat Perjanjian sebesar Rp. 98.000.000,- serta denda harian sebesar Rp. 1.000.000,- jika Tergugat tidak mematuhi putusan tersebut. Selain itu, Tergugat juga diminta untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam kasus ini.

Berdasarkan bukti yang terkumpul, ada beberapa jenis wanprestasi yang terkait dengan tuntutan tersebut. **Bentuk wanprestasi pertama** adalah ketika pihak yang berjanji untuk melakukan sesuatu tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan jadwal yang telah disepakati atau mengalami keterlambatan. Ini dapat terbukti melalui isi surat perjanjian, khususnya dalam Pasal III dan IV, di mana tenggat waktu untuk pembayaran atau pelaksanaan pertama adalah tanggal 22 April 2015, dengan jumlah yang disepakati sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Tetapi tergugat membayarnya di tanggal 21 November 2015. **Bentuk wanprestasi kedua** yaitu ketika Tergugat tidak mampu membayar Penggugat berdasarkan isi kesepakatan atau Perjanjian Jual Beli yang disepakati pada tanggal 21 April 2015. Hal ini dipandang sebagai bentuk wanprestasi karena melanggar perjanjian, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan demikian, Penggugat memiliki alasan hukum untuk meminta gugatan mereka dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Tuntutan yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat, didukung dengan bukti-bukti berupa foto copy Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 April 2015, diberi tanda P-1 serta foto copy Surat Keterangan tertanggal 21 November 2015 yang ditandatangani oleh Dorce Ndoen, diberi tanda P-2 serta keterangan saksi. **Bukti pertama** adalah fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 April 2015. Menurut Majelis Hakim, bukti tersebut adalah akta di bawah tangan, yaitu dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua pihak, kemudian didaftarkan pada Notaris. Berdasarkan Pasal 1857 KUHPerdara, jika tanda tangan pada akta di bawah tangan diakui oleh orang yang terlibat, maka akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat terhadap orang yang menandatangani, serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya. Oleh karena itu, bukti ini bisa digunakan untuk memperkuat pembuktian Penggugat.

Bukti kedua berupa fotokopi Surat Keterangan tertanggal 21 November 2015 yang ditandatangani oleh Dorce Ndoen, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun surat tersebut bukan merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, akan tetapi perihal isinya berkaitan erat dengan pokok permasalahan serta

dipersidangan telah ditunjukkan surat aslinya, maka terhadap bukti tersebut akan tetap dipertimbangkan sepanjang bersesuaian dengan alat bukti lainnya. Bukti selanjutnya yaitu **keterangan saksi**, bahwa dalam persidangan Para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Yakob Haning dan saksi Ferdinan Yusuf Haning, yang mana kedua saksi tersebut sebelum memberikan kesaksiannya mengucapkan janji atau sumpah terlebih dahulu sesuai dengan agamanya, oleh karena itu keterangan kedua saksi tersebut dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dari Penggugat.

Dengan meninjau duduk perkara dan alat bukti yang ada, maka hakim memutus perkara kasus berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*)
Kedua belah pihak setuju dan sepakat dengan isi perjanjian.
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*)
Kedua belah pihak memiliki kapasitas atau kemampuan hukum untuk membuat perjanjian.
3. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*)
Isi dari perjanjian tersebut jelas dan spesifik.
4. Sebab yang halal (*considerations*)
Alasan atau tujuan di balik perjanjian adalah sah menurut hukum.

Hakim menemukan bahwa syarat keempat perjanjian tidak terpenuhi dalam kasus ini. Menurut keterangan saksi Yakob Haning, Penggugat meminta dia untuk menjadi saksi dalam kegiatan transaksi jual beli kios antara Penggugat dan Tergugat sekitar tahun 2015. Perjanjian jual beli juga ditandatangani oleh orang-orang di dalam kios, tetapi Tergugat menentangnya, mengatakan bahwa kesepakatan antara mereka bukanlah jual-beli, kegiatan perjanjian tersebut hanyalah sewa-menyewa tempat usaha beserta barang-barang di dalamnya, dengan ketentuan penyewaan tersebut dikurangi kompensasi barang-barang yang sudah rusak. Dengan demikian perjanjian yang dibuat tersebut cacat hukum, karena tidak memenuhi unsur keempat dari pasal 1320 KUHPerdota tentang suatu sebab yang tidak terlarang.

Dengan ditandatanganinya surat perjanjian jual beli oleh Penggugat, Tergugat dan dua orang saksi serta telah didaftarkan di Kantor Notaris, dan surat keterangan oleh Tergugat sendiri dan tidak ada satupun saksi yang menerangkan bahwa ditandatanganinya surat-surat tersebut karena suatu paksaan, kemudian disertai bukti berupa kwitansi pembayaran yang bersesuaian dengan bukti berupa surat keterangan

yang ditandatangani oleh Tergugat sendiri, menunjukkan bahwa telah ada pembayaran uang sejumlah Rp.27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat untuk membayar kios dan seisinya.

Selanjutnya, mengenai bentuk pelanggaran perjanjian ini, Majelis Hakim memutuskan yang dilakukan oleh Tergugat dalam kasus ini merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, secara garis besar mereka menjelaskan bahwa harga jual toko beserta isinya, yaitu depot air minum, kulkas, etalase, dan barang dagangan lainnya, disepakati sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Namun, Tergugat baru membayar uang panjar sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah). Berdasarkan bukti berupa surat perjanjian jual beli yang menyatakan bahwa Pihak II, yang disebut sebagai yang menerima tempat usaha, bangunan dan barang dagangan akan melakukan pembayaran Tahap I dengan waktu yang disepakati yaitu pada tanggal 22 April 2015 dengan jumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Tahap II dengan waktu yang disepakati pada tanggal 1 Mei 2015 sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Kemudian, berdasarkan bukti berupa Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 21 November 2015 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar tanggal 5 Desember 2015. Namun, Tergugat belum juga membayar sisanya hingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang. Namun, gugatan tersebut dibantah oleh Tergugat dengan beberapa alasan, tetapi bantahan tersebut tidak didukung oleh alat-alat bukti baik bukti saksi maupun bukti surat. Sementara itu, telah menjadi fakta bahwa surat perjanjian jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya, maka dalil bantahan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum. Karenanya, keputusan Majelis Hakim terhadap pernyataan Penggugat bahwa Tergugat telah menjual dan tidak membayar kepada Penggugat sesuai dengan isi kesepakatan/perjanjian jual beli pada tanggal 21 April 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Penggugat.

Dengan dikabulkannya petitum gugatan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka berdasarkan keterangan tersebut, Tergugat seharusnya membayar uang sisa sesuai surat perjanjian sebesar Rp98.000.000,- (sembilan puluh

delapan juta rupiah), tetapi Majelis Hakim akan membuat keputusan terkait biaya yang harus dibayar oleh Tergugat setelah keterangan saksi. Seorang saksi bernama Yopy melihat Penggugat mengambil barang-barang dari kios menggunakan mobil *pick-up* sekitar pukul 22.00 WITA pada bulan April 2015. Saksi lain bernama Maria Katerina Suban Raya memberi keterangan bahwa pada tanggal 22 April 2015 masih melihat banyak barang di kios, tetapi besoknya tanggal 23 April 2015, melihat barang-barang kios hanya tersisa sedikit. Sebagian barang-barang dagangannya yang patut disangka bahwa sebagian barang yang diambil tersebut termasuk barang dagangan yang dijual kepada Tergugat. Selain itu, saksi Tergugat juga memberi keterangan bahwa Penggugat meninggalkan sejumlah barang rusak yaitu Kulkas dan Depot isi ulang air galon, serta lampu tidak menyala karena listrik konslet, yang kemudian diperbaiki oleh Tergugat menggunakan uang pribadinya. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan terhadap Tergugat untuk membayar sisa uang sesuai surat perjanjian sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan. Namun, nilai tersebut telah dikurangi oleh biaya perbaikan kios dan barang dagangan sebesar Rp. 17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah). Akibatnya, Tergugat harus membayar uang sisa sebesar **Rp.80.500.000 (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah)** kepada Penggugat.

Putusan Majelis Hakim selanjutnya mengenai gugatan yang diajukan oleh Penggugat kemudian ditolak mengenai permintaan Penggugat untuk menyita properti Tergugat sebagai jaminan. Hakim menolak permintaan tersebut karena tidak memiliki dasar hukum yang sah, menurut Pasal 261 RBg, peraturan acara perdata yang berlaku di luar Pulau Jawa dan Madura. Selanjutnya, Majelis Hakim menolak permintaan Penggugat untuk memberlakukan denda paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari jika Tergugat tidak mematuhi keputusan ini. Majelis Hakim berpendapat bahwa, berdasarkan Pasal 611 a ayat (1) Rv, denda paksa tidak berlaku dalam kasus di mana uang dibayar.

Selain itu, permintaan Penggugat bahwa putusan dalam kasus ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) juga ditolak oleh hakim dalam keputusan hakim berikutnya. Namun, tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan Pasal 191 RBg jo SEMA No. 3 Tahun 2000. Meskipun demikian, Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan sebagian dari gugatan Penggugat karena Penggugat berhasil membuktikan bahwa Tergugat melakukan kesalahan. Akibatnya, Penggugat dianggap kalah dan Tergugat harus membayar biaya perkara sebesar Rp 571.000.

Berdasarkan putusan hakim, adapun wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Terdapat empat jenis sanksi atau konsekuensi hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi, yaitu:

- a. Debitur wajib mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPerdara). Menurut KUHPerdara, ada tiga jenis kerugian yang harus diganti:
 - 1) Biaya merujuk pada uang yang harus dikeluarkan secara riil oleh pihak yang merugi akibat wanprestasi.
 - 2) Rugi terjadi saat kekayaan kreditur berkurang karena wanprestasi.
 - 3) Bunga adalah profit yang seharusnya diterima oleh kreditur namun hilang karena wanprestasi.
- b. Pembatalan perjanjian dengan pembayaran ganti rugi (pasal 1267 KUH Perdata). Dalam KUHPerdara, Pasal 1266 menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak. Jika salah satu pihak telah menerima sesuatu (baik berupa uang atau barang) dari pihak lain, maka hal tersebut harus dikembalikan. Akibatnya, perjanjian tersebut dinyatakan batal atau dianggap tidak pernah terjadi.
- c. Risiko dialihkan kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). Persoalan resiko ini menjadi suatu persoalan dalam situasi memaksa. Dengan demikian, jika kreditur tidak memenuhi syarat, mereka memiliki hak untuk memilih antara memenuhi semua tanggung jawab yang ditetapkan dalam perjanjian atau membatalkan perjanjian, yang berarti mereka akan menanggung biaya, kerugian, dan bunga. Apabila seseorang secara tegas diingatkan untuk memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan perjanjian, tetapi tidak melakukannya, orang tersebut dapat dianggap ingkar janji atau wanprestasi. Dalam hal ini, langkah hukum bisa diambil dengan memberikan somasi berupa teguran atau menagih janji yang telah dibuat terlebih dahulu.
- d. Debitur harus membayar biaya perkara jika perkara diselesaikan di hadapan hakim (pasal 181 ayat 1 HIR). Dengan membayar biaya perkara dalam akibat hukum wanprestasi, pihak yang dinyatakan melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab atas semua biaya yang timbul akibat pelanggaran kontrak yang dilakukannya. Hal ini bertujuan untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi sebelum terjadinya wanprestasi dan memberikan

kompensasi atas kerugian yang diderita akibat dari pelanggaran kontrak tersebut.

2. Analisis Kesesuaian Putusan Hakim dengan Prinsip Kepastian Hukum dan Prinsip Keadilan dalam Memutuskan Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kios

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas kepastian hukum adalah asas yang mengutamakan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Kepastian hukum menjamin bahwa hukum dijalankan, bahwa orang yang berhak menurut hukum dapat memperoleh hak-haknya, dan bahwa keputusan hakim dapat dilaksanakan. Kepastian hukum diharapkan akan meningkatkan stabilitas masyarakat karena mencegah tindakan sewenang-wenang dan memungkinkan seseorang untuk memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam situasi tertentu.

Pada dasarnya, keadilan berarti memberikan hak kepada setiap orang. Hal tersebut didasarkan pada gagasan bahwa masyarakat memiliki kedudukan yang sama di depan hukum, atau kesamaan di depan hukum. Untuk memberikan penekanan yang lebih besar pada asas keadilan, mungkin perlu pertimbangan hukum sosial, yang terdiri dari adat istiadat dan peraturan hukum yang tidak tertulis. Hakim harus memiliki kemampuan untuk mempertimbangkan setiap aspek masyarakat, termasuk kebiasaan dan peraturan hukum yang tidak tertulis, ketika mereka memilih asas keadilan untuk menyelesaikan perkara.

Dalam putusan peradilan perdata, majelis hakim harus memperhatikan prinsip kepastian hukum untuk menilai setiap kasus, serta memastikan bahwa semua bukti dan keterangan saksi dipertimbangkan secara menyeluruh untuk kepentingan bersama. Untuk mencapai asas keadilan, majelis hakim harus memahami bahwa setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama. Mereka juga harus menerapkan kesesuaian antara peraturan yang ada dengan keputusan hakim. Dalam proses peradilan, keputusan hakim harus memberikan kepastian hukum tanpa meninggalkan rasa keadilan atau keuntungan..

Tahap pembuktian sangat penting untuk menjatuhkan putusan, dan dapat dianggap sebagai bagian penting dari proses pemeriksaan di pengadilan. Untuk menetapkan hukum yang akan diterapkan (*rechoepasing*) atau ditemukan (*rechtvinding*), hakim menggunakan pembuktian, tahap di mana bukti pihak diuji. Dalam tahap pembuktian ini, hal utama yang harus dibuktikan adalah kebenaran yang

relevan menurut hukum yang didasarkan pada peristiwa yang terjadi. Pembuktian dilakukan untuk menentukan hubungan hukum antara pihak yang berperkara di pengadilan sehingga hakim dapat yakin dengan bukti yang diberikan. Pada tahap ini, keputusan yang dibuat oleh hakim dalam perkara dapat memberikan nilai keadilan dan kepastian hukum.

Terdapat **Bukti P-1** berupa Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Tegugat dan Penggugat pada tanggal 21 April 2015, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut berupa akta dibawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang kemudain didaftarkan pada Notaris. Orang yang menandatangani, para ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya dapat menggunakan Akta tersebut sebagai alat pembuktian yang ideal, oleh karenanya terhadap bukti tersebut dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dari Penggugat. Lalu **Bukti P-2 Foto** copy Surat Keterangan tertanggal 21 November 2015 yang ditandatangani oleh Dorce Ndoen, Majelis Hakim berpandangan bahwa meskipun surat itu bukan berupa akta otentik sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, akan tetapi perihal isinya berkaitan erat dengan pokok permasalahan serta dipersidangan telah ditunjukkan surat aslinya, maka terhadap bukti tersebut akan tetap dipertimbangkan sepanjang bersesuaian dengan alat bukti lainnya. **Keterangan saksi**, bahwa dalam persidangan Para Penggugat telah menganjurkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Yakob Haning dan saksi Ferdinan Yusuf Haning, yang mana kedua saksi tersebut sebelum memberikan kesaksiannya mengucapkan janji atau sumpah terlebih dahulu sesuai dengan agamanya, oleh karena itu keterangan dua saksi tersebut dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dari Penggugat.

Berdasarkan dua saksi yang diberikan oleh Penggugat, pada pokoknya menerangkan bahwa kesepakatan harga jual toko beserta isinya yaitu Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat baru membayar uang panjar sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Berdasarkan bukti berupa surat perjanjian jual beli yang menyatakan bahwa Pihak II, yang disebut sebagai yang menerima tempat usaha, bangunan dan barang dagangan akan melakukan pembayaran Tahap I dengan waktu yang disepakati pada tanggal 22 April 2015 dengan jumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Tahap II dengan waktu yang disepakati pada tanggal 1 Mei 2015 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya, berdasarkan bukti berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 21 November 2015 yang pada pokoknya

menerangkan bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar tanggal 5 Desember 2015. Namun, Tergugat belum membayar sisanya juga hingga Penggugat mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang. Namun, gugatan tersebut dibantah oleh Tergugat dengan beberapa alasan, tetapi bantahan tersebut tidak didukung oleh alat-alat bukti baik bukti saksi maupun bukti surat.

Sementara itu, telah menjadi fakta bahwa surat perjanjian jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya, maka bantahan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum. Karenanya, keputusan Majelis Hakim terhadap pernyataan Penggugat bahwa Tergugat telah menjual dan tidak memberi pembayaran kepada Penggugat sesuai dengan isi /perjanjian Jual-beli atau kesepakatan tertanggal 21 April 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan penggugat. Kemudian, dengan dikabulkannya petitum gugatan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka berdasarkan keterangan tersebut, Tergugat seharusnya membayar uang sisa sesuai surat perjanjian sebesar Rp.98.000.000,- (Sembilan puluh delapan juta rupiah), tetapi Majelis Hakim akan membuat keputusan terkait biaya yang harus dibayar oleh tergugat setelah keterangan saksi.

Seorang saksi bernama Yopy melihat Penggugat mengambil barang-barangnya dari kios menggunakan mobil *pick-up* sekitar pukul 22.00 WITA pada bulan April 2015. Saksi lain bernama Maria Katerina Suban Raya memberi keterangan bahwa pada tanggal 22 April 2015 masih melihat banyak barang di kios, tetapi besoknya tanggal 23 April 2015, melihat barang-barang kios sisa sedikit. sebagian barang-barang dagangannya yang patut disangka bahwa sebagian barang yang diambil tersebut termasuk barang dagangan yang dijual kepada Tergugat. Selain itu, saksi Tergugat juga memberi keterangan bahwa Penggugat meninggalkan sejumlah barang rusak yaitu, Kulkas dan Depot isi ulang air galon, serta lampu tidak menyala karena listrik konslet, yang kemudian diperbaiki oleh Tergugat menggunakan uang pribadinya. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpandangan bahwa tuntutan terhadap Tergugat untuk membayar uang sisa sesuai surat perjanjian sebagaimana petitum gugatan penggugat, menurut hemat Majelis **beralasan hukum untuk dikabulkan**. Namun, nilai tersebut telah dikurangi dengan biaya perbaikan kios dan barang dagangan sebesar Rp. 17.500.000 (tujuh belas juta

lima ratus ribu rupiah), sehingga tergugat harus membayar sisa uang kepada penggugat sebesar Rp. 80.500.000. **(Delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah).**

Dalam hal petitum yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan untuk diletakkan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat, tetapi menurut Majelis Hakim karena tidak berdasarkan alasan hukum yang sah yaitu berdasarkan Pasal 261 RBg dan tidak adanya permohonan secara khusus tentang sita jaminan tersebut, petitum oleh Penggugat yang menetapkan bahwa Tergugat akan dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari jika dia tidak melaksanakan keputusan ini, berdasarkan pertimbangan tersebut, setelah mengacu pada pasal 611 a ayat (1) Rv *juncto* putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No. 793.Ku / SIP / 1972, dan petitum oleh gugatan Penggugat mengenai hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), tetapi tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 191 RBg jo SEMA No. 3 Tahun 2000, maka dari itu Majelis Hakim membuat Putusan mengenai hal ini **dinyatakan ditolak.**

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan ini, Penggugat telah berhasil membuktikan beberapa bagian dari gugatannya, khususnya mengenai wanprestasi, maka dari itu Majelis Hakim memutuskan untuk gugatan tersebut **dikabulkan untuk sebagian.** Selanjutnya, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, Sesuai dengan Pasal 192 RBg, Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu) sesuai dengan keputusan Majelis Hakim.

Dalam analisis tersebut penulis menanggapi bahwa putusan perkara ini menunjukkan unsur keadilan dan kepastian hukum karena majelis hakim telah mengakui bahwa tiap-tiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama. Selain itu mereka telah mengimplementasikan kesesuaian antara peraturan saat ini dan putusan tersebut, dan putusan tersebut sesuai dengan keadilan masyarakat. Orang yang menang memiliki hak untuk menghendaki apa yang menjadi haknya dan orang yang kalah memiliki kewajiban untuk menjalankan apa yang sebenarnya menjadi kewajibannya.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Putusan hakim dalam perkara tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Majelis Hakim telah menetapkan bahwa Tergugat telah melaksanakan wanprestasi dan berhak membayar uang sisa sesuai surat perjanjian. Mereka juga telah menolak petitum Penggugat yang tidak memenuhi persyaratan hukum. Dengan demikian, putusan perkara ini telah memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada para pihak yang terlibat.
2. Prinsip kepastian hukum dan keadilan dalam putusan perkara ini telah diterapkan dengan baik. Majelis Hakim telah mempertimbangkan semua bukti dan keterangan saksi sebelum membuat keputusan. Mereka juga telah menerapkan kesesuaian antara peraturan saat ini dan putusan tersebut, serta mempertimbangkan hukum sosial dan kebiasaan masyarakat. Dengan demikian, putusan perkara ini mencerminkan unsur keadilan dan kepastian hukum.

Saran

1. Dalam menerapkan putusan perkara, majelis hakim harus mempertimbangkan syarat-syarat yang diperlukan. Mereka harus memutuskan berdasarkan bukti yang ada dan memenuhi persyaratan hukum. Dengan demikian, putusan perkara ini bisa memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada para pihak yang terlibat.
2. Dalam menerapkan prinsip kepastian hukum dan keadilan, majelis hakim harus mempertimbangkan semua bukti dan keterangan saksi sebelum membuat keputusan. Mereka juga harus menerapkan kesesuaian antara peraturan saat ini dan putusan tersebut, serta mempertimbangkan hukum sosial dan kebiasaan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Dalimunthe, D. (2017). Akibat hukum wanprestasi dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyarifan dan Keperdataan*, 3(1), 12-29.
- DINATA, D. F. (2022). Asas hukum acara pada umumnya.
- Djarmiko, A. A., Setyaningrum, F., & Zainudin, R. (2022). Implementasi bentuk ganti rugi menurut *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. *Deleted Journal*, 2(1), 1–10. <https://doi.org/10.56393/nomos.v1i7.350>
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1990). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan Ke-3, (hlm.442). Jakarta: Balai Pustaka.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Prabandari, A. P. P. (2021). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius/Notarius*, 14(2), 681–693. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43720>
- Moleong, L. J. (2017). *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhtarom, M. (2014). *Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak*.
- Najah, L., Hasanah, N., Elsi Suanti, A. Y. E. S. Y., & Riska, N. M. (2023). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios (Analisis putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Diponegoro Private Law Review*, 10(2), 155-171.
- Putra Abardin. (1992). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Persada Abadi Bandung. Bandung, hlm. 2.
- Rahmadita, A., & Cahyono, A. (2023). Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata dalam pengakhiran perjanjian karena wanprestasi: Studi putusan-putusan pengadilan. *Lex Patrimonium*, 2(1), 4.
- Ratio Decidendi penolakan gugatan ekonomi Syariah tentang pembebasan prestasi ditinjau dari asas kepastian hukum: Studi putusan nomor 97/Pdt.G/2020/PA.Pal. *Etheses of Maulana Malik Ibrahim State Islamic University*. (n.d.). <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/50744>
- Salmaa. (2023, June 5). *Studi literatur: Pengertian, ciri, teknik pengumpulan datanya*. Penerbit Deepublish. <https://penerbitdeepublish.com/studi-literatur/>.
- Soerjono Soekanto, & Mamudji, S. (2006). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Cetakan ke-9. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hlm 13.
- Sajow, P. C. (2022, January 17). *Kajian yuridis debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan*. *Lex Privatum*. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38081>

- Sundari, N. D. (2021, June 1). Penerapan asas keadilan dan kepastian hukum terhadap ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Perkara No. 1/Pdt.G/2018/PN Arm Jo putusan Mahkamah Agung No 3516K/PDT/2018). *Lex Privatum*. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/35299>
- UAJY. (n.d.). Kekuatan alat bukti akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman - E-Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta. <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/5971>
- Wantu, F. (2012). Mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam putusan hakim di peradilan perdata. *Dinamika Hukum/Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3). <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2012.12.3.121>