

ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENYERAHAN TANAH

(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 186 K/Pdt/2023)

Muhammad Billva Byantoro

Program Studi S1-Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
billvabyantoro@gmail.com

Mahendra Wardhana

Program studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
mehendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Wanprestasi dalam Perjanjian Penyerahan Tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023. Tergugat dalam putusan ini telah dinyatakan wanprestasi dengan tidak memenuhi prestasinya dalam pemenuhan kompensasi ke 2 dan melewati tenggat waktu sesuai perjanjian sebagai imbalan dari penyerahan tanah. Namun dikarenakan Tergugat telah memenuhi prestasinya sebagian, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi objek sengketa adalah sah milik Tergugat. Penelitian dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dan akibat hukum dari putusan yang menyatakan Tergugat dinyatakan wanprestasi dengan memenuhi prestasinya sebagian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang – undangan, konseptual dan kasus. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan sekunder, kedua bahan tersebut diperoleh melalui studi kepustakasaan yang akan dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian menemukan jika pertimbangan hukum yang digunakan sudah tepat karena sesuai dengan undang – undang/peraturan wanprestasi dan asas – asas seperti asas *pacta sunt servanda*, asas konsensual, atau doktrin pemenuhan prestasi sebagian dalam perjanjian jual beli, serta akibat hukum bagi pihak Penggugat yakni kehilangan SHM dan bagi pihak Tergugat yakni SHM tetap sah milik Tergugat serta wajib memenuhi prestasi yang belum terpenuhi.

Kata Kunci; Wanprestasi, Perjanjian, Kompensasi dan Tanah.

Abstract

*Default in the Land Transfer Agreement in Supreme Court Decision Number 186 K/Pdt/2023. The defendant in this decision has been declared in default for not fulfilling their obligations in the second compensation and exceeding the deadline as stipulated in the agreement for the transfer of land. However, because the defendant has partially fulfilled their obligations, the Certificate of Ownership (SHM) which is the subject of the dispute is validly owned by the defendant. The research aims to understand the basis of the judge's considerations and the legal consequences of the decision that declares the defendant in default despite partial performance. This study uses normative legal research methods with legislative, conceptual, and case approaches. Primary and secondary legal materials were used, obtained through literature review and analyzed descriptively. The research findings indicate that the legal considerations used were appropriate as they align with laws/regulations on default and principles such as *pacta sunt servanda*, consensus principle, or the doctrine of partial performance in sales agreements, as well as legal consequences for the Plaintiff in terms of losing the Certificate of Land Ownership Rights (SHM), and for the Defendant in terms of the SHM remaining valid as the property of the Defendant and obligated to fulfill outstanding obligations.*

Keywords: Default, agreement, compensation, land.

PENDAHULUAN

Tanah itu merupakan lapisan atas bumi. Tanah memiliki kualitas yang beragam tergantung lokasinya. Dokuchaev menjelaskan, tanah terdiri dari material yang telah mengalami proses perubahan alam yang disebabkan oleh udara, alam, dan benda hidup atau mati (Togatorop 2020). Apabila ditarik dalam konteks agraria, definisi tanah adalah bagian dari bumi pada lapisan teratas bumi, atau permukaan bumi (Muwahid 2016). Fakta bahwa data pertumbuhan penduduk Indonesia waktu lalu berjumlah kurang lebih sebanyak 60 juta jiwa dan saat ini bertambah menjadi 220 juta jiwa, keadaan pertumbuhan tanah tidak bertambah luasnya (Safitri and Moeliono 2010). Secara nyata, tanah berperan besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat sehingga setiap individu membutuhkan tanah untuk melanjutkan aktivitas dan memenuhi kebutuhan mereka.

Kebutuhan terhadap tanah yang mendasar tersebut, dibutuhkannya aturan yang mengatur sedemikian rupa agar tidak menimbulkan singgungan kepentingan antar berbagai individu dalam masyarakat. Khususnya dalam transaksi tanah, diperlukannya aturan – aturan yang mengikat peristiwa tersebut, seperti peraturan mengenai perikatan yang timbul akibat dari perjanjian jual beli tanah. Dalam buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, Subekti menyatakan bahwa perikatan adalah hubungan yang berupa kesepakatan dari dua orang atau dua pihak, yang dimana lain pihak dengan hak pertama untuk meminta sesuatu dari pihak lain dengan kewajiban untuk memenuhi permintaan tersebut (Noor 2015). Pada Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUHPerdata berbunyi:

Pasal 1233

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

Pasal 1234

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Sedangkan dalam praktiknya, seringkali melihat banyak perjanjian yang batal atau tangguh yang diakibatkan karena tidak terpenuhinya kesepakatan atau prestasi oleh suatu pihak yang terikat dalam perjanjian, dalam hal ini disebut wanprestasi (Rusli 2017). Wanprestasi sendiri dapat didefinisikan sebagai peristiwa dimana suatu perikatan yang tidak dipenuhi prestasinya atau

kewajiban yang disepakati bersama oleh pihak - pihak yang terikat dalam perikatan, baik dalam suatu perikatan ataupun suatu perjanjian (Adati, Mokorimban, and Hermanus 2018) Jika para pihak tidak dapat memenuhi prestasi atau tidak terpenuhinya prestasi yang timbul akibat perjanjian tersebut, akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Konteks tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian pada prakteknya terdapat 2 macam kasus yang sering terjadi, yaitu;

1) Saat prestasi yang wajib dipenuhi dalam perjanjian tersebut, tidak terpenuhi sama sekali dimana secara jelas dapat dilihat sudah terjadi wanprestasi di dalamnya

2) Saat pertasinya hanya dipenuhi sebagian oleh salah satu pihak.

Poin ketika salah satu pihak hanya memenuhi prestasinya sebagian maka perlu dikaji terlebih dahulu sesuai kasus posisi apakah memenuhi unsur sebagai suatu tindakan wanprestasi atau bukan, karena pada poin ini sangat caseable sehingga dilakukannya kajian pada poin ini menjadi sangat penting untuk melihat terangnya wanprestasi didalamnya. Urgensi dilakukannya kajian mengenai unsur wanprestasi ketika terjadi pemenuhan prestasi sebagian oleh suatu pihak menjadi penting karena juga banyak kasus yang terjadi di Indonesia dengan kasus posisi demikian, salah satu yang baru saja terjadi yakni di daerah Pasaman Barat.

Detail kasus posisi yang terjadi yakni, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023 dalam pokok perkara H. Dasman dan Kasmila sebagai Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan Muhammad Rido sebagai Tergugat Kasasi yang semula Tergugat/Pembanding telah melakukan Perjanjian Penyerahan Tanah dan memberi Surat Kuasa kepada Tergugat untuk maksud bahwa Tergugat hendak mendirikan perumahan.

Perjanjian dan Surat Kuasa dengan Akta Perjanjian Nomor : 54 dan Kuasa Nomor 55 tersebut berupa penyediaan lahan perumahan yang dimiliki oleh Para Penggugat dan hendak didirikan perumahan oleh Tergugat. Sebagaimana dalam klausul di Perjanjian antara Para Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) berisi beberapa poin, yakni;

1) Para Penggugat sepenuh hati menyerahkan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat),

2) Pihak kedua (Tergugat) dengan sepenuh hati menerima penyerahan tanah tersebut

diatas dengan memberikan kompensasi kepada pihak pertama sebesar Rp 1.504.200.000,-(satu milyar limar atus empat juta dua ratus ribu rupiah), yang dibagi menjadi 2 tahap dengan tenggat waktu 2 tahun.

Fakta yang ada dalam kasus ini bahwa Tergugat telah memberikan uang untuk sebagian tahap pertama Rp 752.100.000,00 dan tahap kedua sejumlah Rp120.000.000,00 dengan begitu yang belum dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp 632.100.000,00 yang sesuai perjanjian pembayaran tanah dan sertifikat tersebut harus lunas paling lambat dua tahun setelah perjanjian dibuat yaitu pada tanggal 5 April 2017. Dengan berdasarkan fakta tersebut pihak H. Dasman mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasaman Barat.

Pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat, telah terdapat Putusan No. 11/Pdt.G/2020/PN Psb, Hakim Mengadili dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat telah berakhir jangka waktunya, dan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Pada Pengadilan Tinggi Padang, telah terdapat Putusan No. 205/PDT/2020/PT PDG, Hakim mengadili dengan menerima permohonan banding, memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat. Hakim mempertimbangkan bahwa prestasi atau kewajiban dari Pembanding kepada Terbanding hanya tinggal sebagian lagi yaitu sebesar Rp 632.100.000,00. Pada Tingkat Kasasi, telah terdapat Putusan No. 186/Pdt/2023 dengan putusan Hakim, yakni mengadili: Menolak permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi H. Dasman dan Kasmila, dengan pertimbangan bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengakui dan membenarkan telah menerima pembayaran tanah dari Tergugat sebagai tahap pertama Rp. 752.100.000 dan tahap kedua sejumlah Rp. 120.000.000. Sehingga yang belum dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp. 632.100.000, oleh karena Tergugat telah memenuhi prestasinya Sebagian dan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi H. Dasman dan kawan tersebut harus ditolak.

Berdasarkan pada putusan tersebut terdapat kekaburan norma yang menjadi pertimbangan hakim dalam mengambil putusan, yaitu mengenai tenggat waktu dalam wanprestasi. Sebagaimana pada Pasal 1238 KUHPerdara:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Dengan berdasarkan pada Pasal 1238 KUHPerdara tersebut pada putusan tingkat pertama pihak Muhammad Ridho telah cidera janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi sisa tahap ke 2 yang sebagaimana telah dijanjikan dan telah melewati tenggat waktu yang ditentukan sesuai dengan klausul perjanjian. Namun pada tingkat banding, pihak Muhammad Rido tidak melanggar hukum, dan telah memenuhi prestasi sebagian.

Perjalanan kasus ini sampai dengan kasasi menimbulkan kontradiksi dan pertanyaan bagaimana kepastian hukum mengenai label wanprestasi ketika pada suatu kasus salah satu pihak hanya memenuhi prestasinya sebagian tetapi juga telah melwati batas tenggat waktu yang ditentukan. Ada perbedaan pendapat hakim di kasus – kasus seperti dalam putusan – putusan tersebut telah menimbulkan kekaburan pada Pasal 1238 KUHPerdara mengenai tenggat waktu dalam wanprestasi. Sehingga berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini menarik rumusan masalah yaitu: apa pertimbangan hakim dan akibat hukum bagi para pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai apa pertimbangan hakim dan apa akibat hukum dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode normatif, yaitu penelitian hukum yang berlandaskan dengan analisis pada norma-norma hukum yang ada dan berkesinambungan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian (Benuf and Azhar 2020). Melalui penelitian normatif, permasalahan mengenai wanprestasi dalam perjanjian penyerahan tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023 akan dikaji melalui perundang – undangan yang berlaku.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) adalah tiga

pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum yang dibahas dalam karya ini (Hosnah, Wijanarko, and Sibuea 2021). Bahan hukum primer dalam penelitian ini diambil dari peraturan dan perundang – undangan yang berlaku serta berkesinambungan dengan penelitian. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1996 tentang Peradilan Umum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat No. 11/Pdt.G/2020/PN, Putusan Pengadilan Tinggi No. 205/PDT/2020/PT PDG, Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku – buku, penelitian – penelitian, jurnal – jurnal, dan pendapat ahli mengenai wanprestasi dalam suatu perjanjian (Mezak 2006).

Penelitian ini dalam berfokus dalam mengumpulkan, mengidentifikasi serta menganalisis berdasarkan konsep isu permasalahan dalam penelitian. Isu permasalahan dalam penelitian ini tentang konsep wanprestasi dan perjanjian, khususnya mengenai perjanjian penyerahan tanah (Bachtiar 2018). Bahan hukum yang dikumpulkan dilakukan analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif. Penggunaan teknik analisis deskriptif digunakan untuk memaparkan argumentasi tentang analisis wanprestasi dalam perjanjian penyerahan tanah, yang bertujuan untuk menjawab tentang bagaimana penerapan tenggat waktu wanprestasi dalam suatu perjanjian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Kasus Posisi

Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023 merupakan rangkaian putusan dari Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat No. 11/Pdt.G/2020/PN, dan Putusan Pengadilan Tinggi No. 205/PDT/2020/PT PDG yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht). Para pihak dalam putusan perdata

tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antra:

PEMOHON KASASI

H. DASMAN, bertempat tinggal di Kapar Nagari Kapa, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat.

KASMILA, bertempat tinggal di Kapar Nagari Kapa, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat.

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Zulkifli Law Office, berkantor di Komplek Perumahan Tipe Indah XIII, Kavlingan Bandarjo Jorong Bandarjo Nagari Lingkuang Aua, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2020.

TERMOHON KASASI

MUHAMMAD RIDO, bertempat tinggal di Jorong Taluak Ambun Nagari Ujung Gading, Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Boiziardi AS, S.H., M.H., dan kawankawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Boiziardi AS & Partners Law Firm, berkantor di Jalan Payakumbuh Nomor 393, Siteba, RT 001, RW 011, Kelurahan Surau Gadang, Kecamatan Naggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2020.

Putusan ini berawal dari Akta Perjanjian Penyerahan Tanah yang dibuat oleh H. Dasman dan Karmila (Penggugat I dan Penggugat II) sebagai penyedia lahan untuk dibangun perumahan dengan Muhammad Rido (Tergugat) sebagai pihak yang hendak mendirikan perumahan. Perjanjian tersebut berisi; Para Penggugat sebagai Pihak Pertama sepenuh hati menyerahkan dua bidang tanah kepada Pihak Kedua, Tergugat sepenuh hati menerima penyerahan tanah tersebut dengan memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 1.504.200.000 dengan 2 tahap pembayaran kompensasi selama 2 tahun.

Pemenuhan kompensasi yang seharusnya dipenuhi oleh Tergugat sebagaimana yang terdapat dalam klausul Perjanjian Penyerahan Tanah tersebut.

Dalam faktanya, Penggugat telah menerima tahap pertama sebesar Rp. 752.100.000 dan tahap ke dua dengan 4 kali pembayaran (cicilan) sebesar Rp. 120.000.000, sehingga sisa yang harus dibayar penggugat adalah sebesar Rp. 623.100.000. Akan tetapi sampai berakhirnya tenggat waktu sebagaimana yang terdapat dalam klausul Akta Perjanjian Penyerahan Tanah yakni 2 tahun, Tergugat tidak memenuhi sisa kompensasi yang disepakati.

Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan cara menelpon, mendatangi Tergugat dan Notaris, namun upaya yang dilakukan oleh Para Penggugat sia-sia dan tidak diindahkan oleh Tergugat, Tergugat hanya berjanji-janji saja. Perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan munculnya kerugian kepada Para Penggugat, baik itu berbentuk kerugian Materil dan kerugian Imateril.

Bahwa sampai saat dimasukkannya Gugatan a quo Tergugat tidak memiliki intikad baik melakukan pembayaran uang kompensasi kepada Para Penggugat sesuai dengan perjanjian semula, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Inkar janji (Wanprestasi)

Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang telah terurai diatas yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat karenanya berdasarkan pasal 1320 KUHPdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa;

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Penggugat berhak menuntut ganti rugi sebesar Rp. 732.00.000,- (Tujuh ratus tiga puluh dua juta seratus ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materil

- a. Jumlah kompensasi yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 632.100.000,- (Enam ratus tiga puluh dua juta rupiah seratus ribu rupiah);

Kerugian Imateril

- a. Bahwa selain mengalami kerugian materil tersebut diatas Penggugat juga

menderita kerugian Imateril karena keluarga Penggugat dipermalukan dimuka umum dilokasi objek sangketa. Hal mana apabila dinilai dengan uang maka patut dan wajar kerugian Imateril Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

2. Putusan Hakim

- a. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

Dalam Konvensi;

Menyatakan provisi dari Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima, dan Dalam Eksepsi menyatakan dari tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara Hakim memutus;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat telah berakhir jangka waktunya
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan hak-hak Penggugat I dan Penggugat II berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik

- b. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 205/PDT/2020/PT PDG

Dalam Konvensi:

Tentang Provisi menyatakan Provisi dari Penggugat I dan Penggugat II / Terbanding tidak dapat diterima, dan tentang Eksepsi menyatakan Eksepsi dari Tergugat / Pembanding tidak dapat diiterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat / Pembanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Akta Perjanjian Nomor : 54 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Rahmi Yuliad, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Pasaman Barat;
3. Menghukum Tergugat / Pembanding untuk membayar ganti rugi karena wanprestasi sisa uang kompensasi tahap kedua sejumlah Rp.632.100.000,- (enam ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Penggugat / Terbanding;
4. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk selebihnya.

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023

Hakim berdasarkan pada keterangan tersebut memutuskan dengan memberikan amar yakni; menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: H. DASMAN dan KASMILA tersebut; dan Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

B. Hasil Pembahasan

1. Analisis Pertimbangan (Ratio Decidendi) Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023

a) Analisis Pertimbangan Hakim Mengenai Tergugat Melakukan Wanprestasi

Isi putusan tersebut baik pertama maupun banding hakim sama – sama memutuskan bahwa dalam perkara tersebut benar terjadi wanprestasi yang dilakukan tergugat/pembanding, sedangkan untuk melihat apakah benar terjadi wanprestasi harus dilihat berdasarkan pasal dalam hukum positif dan unsur – unsur wanprestasi, maka untuk melihat validitas apakah pertimbangan dalam memutuskan bahwa telah terjadi wanprestasi maka selayaknya analisis yang dilakukan adalah dengan melakukan komparasi antara pasal dan unsur – unsur wanprestasi dengan pertimbangan hakim yang tercantum dalam putusan.

Wanprestasi dalam putusan ini timbul karena akibat dari tidak terlaksanakannya salah satu prestasi dalam perjanjian yang dilakukan oleh pihak. Suatu perjanjian yang sah berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata yang dimana perjanjian tersebut telah mengikat dan berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak dalam perjanjian, maka apabila terdapat salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi dengan sengaja maupun tidak sengaja (lalai) dapat dinyatakan wanprestasi.

Bahwa jika dilihat dalam hukum positif wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Berdasarkan pada uraian pasal tersebut seseorang atau suatu pihak dapat dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan tenggat waktu yang ditentukan, telah dinyatakan lalai dengan bentuk surat perintah (somasi) atau dengan akta sejenis, dan atau demi perikatannya sendiri, maka pihak tersebut harus dianggap lalai dalam memenuhi prestasinya. Maka tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak memenuhi pelunasan tahap ke 2, serta Penggugat telah memberikan somasi dan upaya mediasi tetapi Tergugat tetap tidak memenuhi prestasinya. Maka Tergugat dapat dikatakan lalai dengan Pasal 1238 tersebut.

Penjabaran dari pasal – pasal tersebut selaras dengan unsur – unsur wanprestasi yang didalamnya tercantum: 1) Terdapat adanya perjanjian yang sah

“Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak memenuhi prestasinya sesuai Akta Perjanjian No. 54 dimana Tergugat dalam perjanjian dengan Penggugat I dan Penggugat II selaku pemilik tanah telah sepakat menyerahkan tanahnya kepada Tergugat dan Tergugat akan membangun perumahan di atas tanah tersebut dengan imbalan atas penyerahan tanah dan sertifikat uang sejumlah Rp1.504.200.000,00 (satu miliar lima ratus empat juta dua ratus ribu rupiah) dan dibayar dalam dua tahap”

Fakta yang ada dalam putusan ini perjanjian berupa penyerahan aset dengan imbalan kompensasi dan berdasarkan pada perjanjian jual beli, sehingga perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dalam putusan ini telah diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian jual beli ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi;

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut telah memenuhi unsur perjanjian yang sah, sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata tersebut.

Perjanjian yang sah itu pula memiliki beberapa asas yang berkaitan sebagai dasar, yakni;

- Asas Pacta Sunt Servanda

Asas dapat diartikan bahwa janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut (Yunanto 2019). Asas ini dalam hukum kontrak berarti perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

- Asas Konsensual

Bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis (Umar 2020).

Pertimbangan Hakim dalam putusan ini jika dianalisis maka terlihat hakim dalam pertimbangannya telah membuktikan bahwa dalam perkara tersebut telah terbukti memenuhi unsur adanya perjanjian sah yang dilanggar. Bahwa perjanjian tersebut dikatakan sah dalam pertimbangan hakim juga disebutkan bahwa perjanjian dilakukan oleh para pihak secara notariil dihadapan notaris, sehingga dari pertimbangan hakim tersebut dapat disimpulkan validitas bagaimana dalam perkara tersebut telah memenuhi salah satu unsur wanpresasi yakni adanya perjanjian yang sah.

2) Kesalahan yang disebabkan karena kelalaian yang disengaja

Kesalahan yang disebabkan karena kelalaian yang disengaja telah diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si

berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Kelalaian yang disengaja dalam kasus di putusan ini yakni, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat atau pihak pembeli tidak memenuhi kompensasi kedua yang diperjanjikan dalam klausul perjanjian dan telah melewati tenggat waktu yang ditentukan. Tergugat hanya memenuhi sebagian dan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah melanggar peraturan dan asas – asas dalam perjanjian, yakni asas konsensual.

3) Adanya kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian.

Kelalaian yang disengaja yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian secara materil ataupun imateril terhadap Penggugat atau pihak penjual. Karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berdasarkan pada fakta tersebut, pihak yang mengalami kerugian atau Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 732.000.000,- dengan rincian sebagai berikut;

1. Kerugian Meteriil

- Jumlah kompensasi yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 632.100.000,- (Enam ratus tiga puluh dua juta rupiah seratus ribu rupiah)

2. Kerugian Imateriil

- Bahwa selain mengalami kerugian materil tersebut diatas Penggugat juga menderita kerugian Imateriil karena keluarga Penggugat dipermalukan dimuka umum dilokasi objek sengketa. Akibat dari tidak terpenuhinya prestasi oleh Tergugat, berdasarkan pada Pasal 1267 yang berbunyi;

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Penggugat berhak memilih untuk memaksa pihak Tergugat untuk memenuhi persetujuan atau prestasi yang belum terpenuhi itu dengan menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga.

b) Analisis Pertimbangan Hakim Mengenai Para Penggugat Telah Menerima Pembayaran Tanah

Dalam buku Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak karya Salim H.S. menjelaskan bahwa; menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah "Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu 1. tahap pracontractual, yaitu adanya penawaran dan penerimaan; 2. tahap contractual, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; 3. tahap post contractual, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Tahap pracontractual terdapat asas penawaran dan penerimaan, yang diartikan dengan penawaran (offer) adalah suatu janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara khusus pada masa yang akan datang, sedangkan penerimaan (acceptance) adalah kesepakatan dari pihak penerima dan penawar tawaran untuk menerima persyaratan yang diajukan oleh penawar.

Berdasarkan fakta yang ada tersebut dan telah terbukti dalam persidangan, penulis berpendapat pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut merupakan bagian dari asas penawaran dan penerimaan sebagai bagian dari kesepakatan. Karena perjanjian ini diawali dengan adanya penawaran dari pihak penggugat sebagai penyedia lahan untuk dibangun perumahan dengan harga yang sudah ditentukan. Penawaran tersebut kemudian diikuti dengan pernyataan kehendak dari pihak Tergugat yang sepenuh hati menerima penyerahan tanah tersebut dengan memberikan kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.504.200.000

dengan 2 tahap pembayaran kompensasi selama 2 tahun.

Penulis setuju dengan pertimbangan Hakim yang menyatakan dan membenarkan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran tanah dari Tergugat sebagai bentuk penerimaan dari penawaran yang telah disepakati. Dimana hal ini diperkuat dengan bukti bukti yang ada, yakni;

- Bahwa dalam tahap pertama Para Penggugat telah menerima dari Tergugat sebesar Rp. 725.100.000

c) Analisis Pertimbangan Hakim Mengenai Tergugat Telah Memenuhi Prestasi Sebagian

Pertimbangan Hakim mengenai tergugat telah memenuhi prestasi sebagian terdapat dalam pertimbangan Hakim.

Penulis setuju terhadap pendapat Hakim tersebut dan menguatkan dengan doktrin yang ada, yakni doktrin pemenuhan prestasi secara substansial dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan "Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial" (Substansial Performance). Yang dimaksud dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin exception non adimpleti contractus, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya (Paendong and Taunaumang 2019).

Apabila mengacu pada doktrin tersebut, doktrin pemenuhan prestasi substansial dapat diterapkan pada kasus wanprestasi dalam putusan ini. Khususnya dalam pemenuhan kompensasi yang dilakukan oleh Tergugat. Dalam hal ini suatu pihak telah melaksanakan prestasinya secara substansial, yakni dengan telah membayar tahap pertama dan cicilan tahap kedua. Sehingga dapat

disimpulkan bahwa Tergugat bukan tidak memenuhi prestasinya, tetapi telah memenuhi prestasinya sebagian.

Terkait untuk Tergugat tetap dihukum untuk membayar sisa utang yang belum dibayar tahap kedua tersebut, dapat ditinjau berdasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi;

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Mengacu pada pasal tersebut, penggantian biaya kerugian tetap harus dipenuhi meskipun Tergugat telah terbukti lalai dengan melewati tenggat waktu yang sudah ditentukan di klausul perjanjian dalam pelunasan tahap kedua tersebut.

Pertimbangan Hakim mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 293/Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua), Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1985 Nomor 500/1985 seluas 16.800 m² yang ditemukan seluas 8.632 m² adalah sah milik Tergugat, menurut penulis dapat didukung dengan adanya Asas Terang Tunai. Asas Terang Tunai artinya penyerahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT serta pembayarannya dilakukan secara bersamaan (Muslim and Arsin 2023).

Dengan menelaah dalam putusan sebelumnya yakni Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb, terdapat bukti persidangan yang berupa fotokopi surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tertanggal 05, dan saksi dalam persidangan yang meyakinkan adanya jual beli sebelum Akta Perjanjian Penyerahan Tanah, maka Asas Terang Tunai telah berlaku dalam kasus ini dan kepemilikan Surat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dapat disimpulkan sah milik Tergugat.

2. Analisis Akibat Hukum Bagi Para Pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023

a) akibat hukum bagi para penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi

1. Akibat dari dengan dinyatakannya Tergugat melakukan tindakan wanprestasi oleh Hakim. Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu ganti rugi dengan cara pemenuhan sisa kompensasi yang belum dibayar dan sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian.

2. Akibat dari keputusan Hakim yang menyatakan bahwa Tergugat telah memenuhi prestasinya sebagian, bukan tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sehingga hilangnya kepemilikan atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa yakni; SHM.

3. Akibat dari tidak terpenuhinya prestasi oleh Tergugat penggugat berhak memilih untuk memaksa pihak Tergugat untuk memenuhi persetujuan atau prestasi yang belum terpenuhi itu dengan menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga.

b) Akibat Hukum Bagi Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi

1. Akibat dari diputuskannya bahwa Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi oleh Hakim dalam putusan. Sehingga Tergugat diwajibkan untuk memenuhi sisa pembayaran kompensasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Penyerahan Tanah tersebut. Sebagai bentuk ganti rugi atas tindakan wanprestasi, yakni harus memenuhi pemenuhan kompensasi sebesar Rp. 632.100.000.

2. Akibat dari putusan Hakim mengenai Tergugat telah memenuhi prestasinya sebagian. Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M² dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M² ditemukan seluas 8.632 M² adalah sah milik Tergugat.

PENUTUP

A. Simpulan

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023,

sebelumnya Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 205/PDT/2020/PT, yang memperbaiki dari Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb, sudah tepat. Analisis mengenai pertimbangan Hakim yang menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi dan telah memenuhi prestasinya sebagian, sudah sesuai dan tidak bertentangan peraturan – peraturan yang ada. Hal ini di buktikan dengan fakta dalam persidangan yang menyatakan bahwa Tergugat telah tidak memenuhi pembayaran sisa kompensasi ke 2 dan telah melewati tenggat waktu yang sudah dijanjikan dalam klausul perjanjian. Menurut Pasal 1238 dan Pasal 1365 wanprestasi yang dilakukan tergugat merupakan kelalaian yang disengaja dan menimbulkan kerugian. Akan tetapi objek sengketa dalam kasus ini atau Surat Hak Milik, tetap sah milik Tergugat. Karena sesuai dengan fakta persidangan, bahwa Penggugat telah menerima pembayaran tahap 1 dan sebagian tahap 2. Serta didukung dengan adanya doktrin pemenuhan prestasi substansial dan asas terang tunai dalam perjanjian jual beli.

Akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Pdt/2023 bagi para pihak adalah sebagai berikut:

1. Akibat Hukum bagi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah hilangnya kepemilikan atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa yakni; Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M² dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M² ditemukan seluas 8.632 M², karena pemenuhan prestasi sebagian yang dilakukan oleh Tergugat.
2. Akibat hukum untuk Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yakni harus memenuhi prestasi yang belum sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Penyerahan Tanah, yaitu pemenuhan kompensasi sebesar Rp. 632.100.000.

B. Saran

Sebaiknya pemerintah dalam hal ini lembaga yang berhubungan dengan pembentukan undang – undang yaitu Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan Presiden, dan atau pejabat pemerintah yang berwenang lainnya, lebih memperhatikan atau mempertegas aturan mengenai tenggat waktu dalam perkara wanprestasi, untuk menghindari kekaburan atas perkara tenggat waktu dalam wanprestasi dan

menghindari adanya tindakan yang tidak diinginkan oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian jual beli.

Untuk menghindari hal – hal yang tidak diinginkan dalam jual beli tanah, seperti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli. Ada baiknya calon pihak yang melakukan jual beli atau perjanjian jual beli dan atau perjanjian lainnya untuk lebih berhati-hati dan teliti dalam menilai serta memeriksa dengan baik kondisi kesanggupan dari calon pembeli / penjual sebelum melakukan perjanjian berupa jual beli tanah.

Sebaiknya bagi para pihak yang hendak melakukan perjanjian jual beli tanah harus terlebih dahulu memahami dengan baik apa hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adati, Medika Andarika, Mokorimban, and Hermanus. 2018. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.” *Lex Privatum* 6(4):5–15.
- Bachtiar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Vol. 4. Pertama. Unpam Press.
- Benuf, Kornelius, and Muhammad Azhar. 2020. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Jurnal Gema Keadilan* 7.
- Hosnah, Asmak Ul, Dwi Seno Wijanarko, and Hotma P. Sibuea. 2021. *Karakteristik Ilmu Hukum Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Pertama. Rajawali Pers.
- Mezak, Meray Hendrik. 2006. “Jenis, Metode Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum.” *Law Review* 5(3):85–97.
- Muslim, Stella Defany, and Fransiscus Xavierius Arsin. 2023. “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak.” *Jurnal Supremasi* 13(3):60–69. doi: 10.35457/supremasi.v13i2.2193.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Vol. 1. UIN Sunan Ampel Press.
- Noor, Muhammad. 2015. “Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak.” *Mazahib* 14(1). doi: https://doi.org/10.21093/mj.v14i1.338.
- Paendong, Kristiane, and Herts Taunaumang. 2019. “Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata.” *Yuridis* 1–7.
- Rusli, Tami. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. edited by Z. O. Jainah. UBL Press.
- Safitri, Myrna A., And Tristam Moeliono. 2010. *Hukum Agraria Dan Masyarakat Di Indonesia*. Pertama. Jakarta: HuMA-Jakarta.
- Togatorop, Marulak. 2020. *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.

STPN Press.

Umar, Dhira Utara. 2020. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8(1).

Yunanto. 2019. "Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian." *Law, Development & Justice Review* 2(1). doi: <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>.

