

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 10/PDT.G/2019/PN.DPS TENTANG HUTANG PIUTANG YANG DIBUAT DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Malinda Akomar

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
malindaakomar.20149@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Perjanjian hutang piutang bersifat perjanjian pokok biasanya diikuti dengan perjanjian tambahan, yakni perjanjian hak tanggungan apabila yang dijamin barang tidak bergerak. Realitanya, masih terdapat perkara yang berhubungan dengan perjanjian hutang piutang dimana tidak dibuatkan perjanjian hak tanggungan sebagai jaminannya, melainkan kreditur akan meminjamkan uang kepada debitur asalkan dilakukan penandatanganan PPJB, seperti perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps yang bermula Ni Made Krisnawati (Penggugat) berhutang sebesar 17 Milyar kepada Ir. Johadi Akman (Tergugat I) dengan syarat dibuatkan PPJB dan hutang lagi sebesar 10 Milyar sehingga dibuatkan perjanjian baru, seperti Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim serta akibat hukum bagi para pihak atas tindak lanjut dari putusan tersebut. Metode penelitian ini menggunakan metode hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akta-akta tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian termaktub dalam Pasal 1320 KUHPer sehingga sah secara hukum. Selain itu, Penggugat yang tidak segera melakukan pengosongan terhadap objek jual beli menunjukkan adanya wanprestasi termaktub dalam Pasal 1243 KUHPer. Akibat hukum yang ditimbulkan menjadikan Penggugat selaku pihak yang kalah hanya dihukum untuk membayar biaya perkara di persidangan.

Kata Kunci: Perjanjian, Hutang Piutang, Hak Tanggungan

Abstract

Debt and credit agreements are principal agreements usually followed by an additional agreement, namely a mortgage agreement if the collateral is immovable goods. In reality, there are still cases related to debt and credit agreements where a mortgage agreement is not made as collateral, but the creditor will lend money to the debtor as long as the PPJB is signed, such as the case in the Denpasar District Court Decision Number 10/Pdt.G/2019/PN. Dps which began with Ni Made Krisnawati (Plaintiff) owing 17 billion to Ir. Johadi Akman (Defendant I) on the condition that a PPJB was made and another debt of 10 billion so that a new agreement was made, such as Deed of Sale and Purchase No. 21, Deed of Power of Sale No. 22 and Deed of Vacation No. 23. This research aims to know and understand the basis of the judge's consideration and the legal consequences for the parties of the follow-up to the decision. This research method uses normative legal methods. The results of this research show that the deeds have fulfilled the legal requirements of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code and are therefore legally valid. In addition, the Plaintiff who did not immediately vacate the object of sale and purchase showed a default as stipulated in Article 1243 of the Civil Code. The resulting legal consequences make the Plaintiff as the losing party only punished to pay court costs.

Keywords: Agreement, Debts, Mortgage Rights

PENDAHULUAN

Orang atau badan hukum merupakan subjek hukum yang masing-masing memiliki kebutuhan untuk dipenuhi (Triwulan Tutik 2008). Dalam memenuhi kebutuhannya, seperti mengembangkan usaha dibutuhkan suatu modal besar yang hanya didapatkan lewat pinjaman kredit atau pinjaman utang, baik dari bank maupun pinjaman dari

perorangan (Suparto 2018). Landasan konstitusional dalam mengatur pinjaman dana atau hutang piutang di

Indonesia termaktub dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (atau berikutnya dapat disebut KUHPer) menyebutkan bahwa:

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Pasal tersebut menunjukkan bahwa hutang piutang memiliki objek perjanjian berupa benda habis pakai yang biasanya berbentuk uang, dimana proses peminjaman uang itu harus dikembalikan sesuai dengan nilai yang sama (Supramono 2014). Atas dasar inilah juga terkandung konsep dasar adanya jaminan bagi suatu pelunasan hutang tertentu (Geonestri Ramlan 2022). Dalam hal pemberian hutang, seorang debitur tentunya memberikan jaminan atau agunan kepada kreditur sehingga terjadi penyerahan hak milik karena ada dasar kepercayaan sebagai pengembalian utang yang telah diperjanjikan (Rifiqi 2008). Sebagai tindak lanjut dari pasal tersebut, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (atau berikutnya dapat disebut UUHT), yang mana terkait jaminan pelunasan hutang tertentu harus dibuatkan suatu perjanjian tambahan atau bersifat *accessoir* berupa perjanjian hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Dari pasal tersebut, adanya perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok atau utama yang keberadaannya diikuti oleh perjanjian tambahan. Oleh karena itu, timbul suatu pembebanan hak tanggungan terhadap harta milik debitur yang dijamin, seperti tanah dan/atau bangunan di atasnya untuk menjadi pelunasan hutang sehingga harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (atau berikutnya dapat disebut APHT) sebagai pengikatannya (Diana Fitriana dan Abdul Wahid 2021). Ada pun objek dari perjanjian hak tanggungan sendiri berupa hak atas tanah sesuai UUPA yang dimiliki oleh debitur (Setyaningsih 2018).

Mengenai objek hak tanggungan, salah satunya ialah hak milik itu dapat dialihkan sewaktu-waktu kepada pihak lain karena telah terjadi suatu hubungan hukum (Samsaimun 2019). Hubungan hukum yang dimaksud hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (atau berikutnya dapat disebut UUPA) menyebutkan bahwa:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal tersebut menunjukkan kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dialihkan ke pihak lain yang mana dengan sengaja melalui perbuatan hukum, seperti proses jual beli, hibah, tukar menukar atau lainnya (Zulhadji 2016). Pemindahan hak atas tanah pada proses jual beli, misalnya hanya dapat dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (atau berikutnya dapat disebut PPAT) di Kantor Pertanahan dengan cara mendaftarkan tanah bersamaan ditandatanganinya Akta Jual Beli (Mayore Saranaung 2017).

Dalam proses jual beli terdapat persyaratan yang harus dipenuhi supaya dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (Alfiansyah, Nurjaya 2015). Apabila ada persyaratan yang belum dipenuhi, menjadikan Notaris/PPAT memberikan jalan keluar atas masalah yang timbul dengan cara membuat perjanjian untuk mengikat antara penjual dan pembeli yang diberi nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (atau berikutnya dapat disebut PPJB) (Firdansyah 2023). PPJB adalah perjanjian bantuan yang berguna sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuknya bebas (Budiono 2004). Keberadaan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan ini dibuat untuk mempersiapkan perjanjian pokok dimana isinya, yaitu pembeli secepat mungkin melakukan pembayaran sebagai persyaratan dari penjual guna menandatangani Akta Jual Beli secepatnya dihadapan Notaris/PPAT (Kurnia Putri 2017).

Pada realitanya, masih terdapat banyak kasus yang berhubungan dengan perjanjian hutang piutang dimana tidak dibuatkan perjanjian hak tanggungan sebagai jaminannya, melainkan kreditur mensyaratkan akan meminjamkan dana kepada debitur asal dilakukan penandatanganan suatu PPJB atas sebidang tanah dan/atau bangunan (Sari Febiolla 2020). Dalam hal ini, debitur diperintahkan untuk menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah, seperti Sertifikat Hak Milik atas tanah dan/atau bangunan kepada kreditur yang bertujuan menjadi jaminan pelunasan hutang (Kurnia 2020). Padahal, antara proses hutang piutang dengan jual beli merupakan dua konteks perjanjian yang berbeda (Sukma Erawati Rahayu dan Taufiq El Rahman 2016).

Salah satu kasus terkait perjanjian hutang piutang dengan dibuatkannya PPJB sebagai syarat untuk diberikannya pinjaman dana, yaitu kasus pada Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Pada riwayatnya, Penggugat memiliki kredit di Bank Indosurya Finance yang belum dilunasi sehingga untuk menutupi hutang

tersebut oleh pihak bank, maka Penggugat dikenalkan kepada Tergugat I selaku perorangan non bank untuk meminjam dana. Dalam dalil Penggugat, Tergugat I sepakat memberikan pinjaman dana sebesar 17 Milyar apabila Penggugat menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan hutang dan kesepakatan itu dituangkan dalam bentuk PPJB. Akan tetapi, secara fisik objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang. Di sisi lain, Tergugat I beralih jika ia melakukan transaksi jual beli terhadap tanah dan/atau bangunan milik Penggugat seharga 17 Milyar, meskipun Penggugat sebelum menyepakatinya dalam bentuk PPJB meminta kepada Tergugat I untuk dipinjami uang, tetapi Tergugat I menolak karena mengingat nominal uang yang hendak dipinjam sangatlah besar.

Selanjutnya, Penggugat meminta tambahan pinjaman dana kepada Tergugat I sebesar 10 Milyar. Akan tetapi, Tergugat I tidak menganggap jika itu tambahan pinjaman dana, melainkan Penggugat meminta uang lagi dari harga jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut yang mana disetujui oleh Tergugat I karena nominalnya masih dibatas wajar dari luas tanah yang ada. Ketika ada penambahan uang tersebut, maka perjanjian jual beli yang lama dibatalkan dan dibuatkan akta baru dihadapan Notaris/Tergugat II, yaitu Akta Jual Beli Nomor 21, Akta Kuasa Menjual Nomor 21 dan Akta Pengosongan Nomor 23.

Permasalahan ini menjadi menarik untuk diteliti karena dalam pertimbangannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak ada itikad baik untuk melaksanakan dan menindaklanjuti pengikatan jual beli yang telah dilaksanakan dihadapan Tergugat II selaku Notaris dan setelah dilakukan penandatanganan pada Akta Jual Beli sehingga telah terjadi jual beli, maka Tergugat I harus mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli dan Penggugat harus mengganti kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Akan hal tersebut, Majelis Hakim kurang memperluas terhadap unsur-unsur wanprestasi itu sendiri yang mana telah terpenuhi atau tidak sehingga dinilai Penulis kabur karena pada Pasal 1243 KUHPer tentang wanprestasi tersebut menimbulkan perbedaan interpretasi antara para pihak yang melaksanakan perjanjian, yaitu Tergugat I menganggap jika ia telah membayar lunas tanah dan/atau bangunan yang dijual oleh Penggugat, tetapi Penggugat masih belum menyerahkan objek jual beli tersebut hingga sekarang. Begitu pun, Penggugat masih menguasai tanah dan/atau bangunan tersebut karena merasa jika keberadaan tanah tersebut merupakan objek jaminan pelunasan hutang.

Atas hal tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps dan akibat

hukum bagi para pihak atas tindak lanjut Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Kemudian, tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps serta mengetahui dan memahami akibat hukum bagi para pihak atas tindak lanjut Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps.

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yang berfungsi untuk menjawab isu hukum yang diteliti (Mahmud Marzuki 2021). Dalam penelitian hukum normatif ini Penulis akan mengkaji pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps dan menganalisis keaburan norma (*obscuur norm*) pada penerapan pada Pasal 1243 KUHPer tentang wanprestasi. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus.

Pendekatan penelitian yang digunakan, yakni pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus yang seluruhnya berkaitan dengan permasalahan hutang piutang yang dibuat dengan PPJB. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang mengacu pada buku hukum dan jurnal hukum. Teknik pengumpulan penelitian ini melalui penggolongan hasil studi kepustakaan secara sistematis dan teknik analisis pada penelitian ini menggunakan cara preskriptif, yakni untuk mengetahui tepat atau tidak tepat dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Para pihak dalam perkara ini, yakni Ni Made Krisnawati (Penggugat) melawan Ir. Johadi Akman (Tergugat I) dan I Putu Hamirta, S.H. (Tergugat II) selaku Notaris. Objek sengketa dalam perkara ini, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2322 atas sebidang tanah dan/atau bangunan yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue dengan luas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Permasalahan ini bermula sekitar bulan Januari 2018 Penggugat bertemu dengan orang kepercayaan dari Tergugat I yang bertujuan untuk meminjam dana guna menutupi kredit Penggugat lainnya. Setelah itu, Tergugat I pun menyepakati untuk memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar 17 Milyar, tetapi pinjaman tersebut tidak diikat melalui

Perjanjian Pengakuan Hutang sebagai bentuk pinjaman perorangan non bank sehingga Tergugat I memberikan pilihan untuk memberikan pinjaman itu asalkan Penggugat bersedia menandatangani PPJB yang dibuat dihadapan Tergugat II. Setelah dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak, Penggugat hanya menerima uang pinjaman sebesar 14 Milyar saja dari Tergugat I.

Lalu, sekitar bulan Maret 2018 Tergugat I menghubungi Penggugat dan menawarkan tambahan hutang sebesar 10 Milyar. Hal itu baru disepakati oleh Penggugat di bulan Juli 2018 dimana dari adanya tambahan hutang tersebut, PPJB lama dibatalkan sehingga dibuatkan perjanjian yang baru, seperti Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 12 Juli 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 22 tanggal 12 Juli 2018 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23 tanggal 12 Juli 2018. Di sini, Penggugat mengaku bahwa ia tidak mengetahui adanya pembuatan akta-akta baru tersebut karena ia hanya menerima salinannya saja. Setelah mendapatkan salinan akta-akta tersebut, Penggugat mengaku hanya menerima uang sebesar 24 Milyar.

Dari dibuatkannya akta-akta baru tersebut, Penggugat berdalih bahwasanya ia tidak melakukan perbuatan hukum jual beli, melainkan hutang piutang dan terkait Sertifikat Hak Milik No. 2322 atas sebidang tanah dan/atau bangunan itu merupakan objek jaminan atas pinjaman, bukan justru objek perikatan jual beli. Oleh karena itu, objek tersebut masih dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang. Dalam hal ini, Penggugat merasa dirinya dijejek karena dibuatkannya Akta Kuasa Menjual No. 22 yang dapat mengakibatkan Tergugat I dapat mengalihkan objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan Akta Pengosongan No. 23 yang dapat digunakan sebagai senjata untuk mengusir dan menguasai objek sengketa. Maka dari itu, Penggugat menyimpulkan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyelundupan hukum sehingga dapat pula dikatakan keduanya melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Penggugat pun memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar.

B. Pembahasan

1. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim (*Ratio Decidendi*) Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/ PN.Dps

Perkara antara Ni Made Krisnawati (Penggugat) dengan Ir. Johadi Akman (Tergugat I) dan I Putu Hamirta S.H. (Tergugat II) telah diputus pada tingkat pertama dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Dalam poin pertama pertimbangan hukum, Majelis Hakim menimbang bahwa Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 telah dibacakan sebelumnya oleh Tergugat II selaku Notaris yang mana setelahnya ditandatangani oleh Penggugat bertindak sebagai penjual dan Tergugat I bertindak sebagai pembeli, apabila Penggugat tidak setuju terhadap akta-akta tersebut seharusnya tidak menandatangani. Akan tetapi, Penggugat justru melakukan sebaliknya.

Dari adanya pertimbangan tersebut, perlu dilakukan analisis terhadap pembuatan Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer telah terpenuhi semua atau tidak. Hal ini dikarenakan jika akta-akta tersebut dibuat atas dasar adanya perbuatan hukum hutang piutang, maka seharusnya ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi sehingga berakibat akta-akta tersebut harus dilakukan pembatalan. Oleh karena itu, untuk membuktikan jika akta-akta yang dibuat oleh para pihak yang berperkara telah sah atau tidak, maka dilakukan kualifisir berdasarkan syarat sahnya perjanjian sebagai berikut (Salim 2019):

- 1) Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak

Kesepakatan merupakan kesesuaian pernyataan kehendak antar para pihak. Kaitannya dengan perkara tersebut, dalil gugatan Penggugat menyatakan jika ia hanya menerima salinan akta-akta yang dimaksud atas dasar adanya tambahan hutang sebesar 10 Milyar sehingga menjadikan ia berdalih tidak menyetujui adanya akta-akta tersebut. Akan tetapi, Tergugat I mengaku justru Penggugatlah yang meminta tambahan uang sebesar 10 Milyar dari proses jual beli yang dilakukan keduanya atas sebidang

tanah dan/atau bangunan sehingga dibuatkan Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23. Oleh karena itu, mengacu pada pendapat Yahman yang menyatakan bahwa pernyataan kehendak yang menghasilkan kesepakatan terbagi menjadi penawaran dan penerimaan (Yahman 2016). Apabila dikaitkan dengan perkara tersebut, menunjukkan kata penawaran merupakan pernyataan Tergugat I yang bersedia membeli objek sengketa dengan harga 17 Milyar dan tidak berselang lama ditambah 10 Milyar (atau berikutnya dapat disebut uang sebesar 24 Milyar) yang mana semua itu disetujui oleh Penggugat dengan menandatangani sebagai bentuk penerimaan.

2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan merupakan kemampuan dalam bertindak sesuai yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPer. Kaitannya dengan perkara tersebut, menunjukkan baik Penggugat maupun Tergugat II merupakan orang dewasa yang sedang tidak dibawah pengampuan dan dapat dikatakan sebagai orang yang cakap hukum untuk mengadakan perjanjian.

3) Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian atau suatu hal tertentu berupa prestasi yang menjadi pokok dalam membuat perjanjian. Kaitannya dengan perkara tersebut, objek perjanjiannya adalah tanah dan/atau bangunan milik Ni Made Krisnawati yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue dengan luas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPer yang berbunyi, "Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian." Artinya, tanah dan/atau bangunan milik Penggugat itu termasuk barang yang dapat diperdagangkan dan tidak menjadi jaminan utang tertentu

sehingga Penggugat menghendaknya untuk dijual kepada Tergugat I.

4) Adanya kausa yang halal

Kausa yang halal itu kebalikan dari kausa yang terlarang. Hal tersebut diatur secara spesifik dalam Pasal 1337 KUHPer menyebutkan bahwa:

"Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum."

Kaitannya dengan perkara tersebut, tujuan dibuatkannya perjanjian antara para pihak, yaitu Penggugat membutuhkan dana sehingga menjual tanah dan/atau bangunan miliknya kepada Tergugat I dengan harga yang keduanya telah sepakati bersama. Oleh karena itu, akta-akta yang dibuat tidak menyimpang dari ketentuan yang ada.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian di atas, diketahui bahwa Penggugat yang menandatangani akta-akta baru tersebut diartikan oleh Majelis Hakim sebagai suatu persetujuan karena dalam pembuatannya telah memenuhi semua unsur keabsahan perjanjian. Dengan demikian, Penulis menganggap jika pertimbangan hakim tersebut sudah tepat karena perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I yang menandatangani Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 dihadapan Tergugat II selaku Notaris merupakan perbuatan sesuai hukum sehingga sah dan patut dilaksanakan oleh para pihak.

Dalam poin kedua pertimbangan hukum, Majelis Hakim menimbang dari rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat I bahwa Penggugat mendalilkan jika Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat PPJB dihadapan Tergugat II yang mana pada nyatanya justru Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak ada itikad baik untuk melaksanakan dan menindaklanjuti PPJB tersebut sehingga mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil.

Meninjau dari pertimbangan poin pertama tersebut, pada dasarnya merupakan rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat I

perihal wanprestasi karena Penggugat tidak melaksanakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, untuk dapat dikatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi atau tidak haruslah memenuhi semua unsur-unsurnya. Menurut Ridwan Khairandy unsur-unsur wanprestasi terbagi menjadi perbuatan, melawan hukum, kesalahan dan kerugian (Khairandy 2014). Oleh karena itu, untuk membuktikan perbuatan yang dilakukan Penggugat tersebut termasuk wanprestasi, maka Penulis mengkualifisir berdasarkan unsur-unsur wanprestasi sebagai berikut:

1) Perbuatan

Perbuatan di sini dibedakan menjadi positif dan negatif berbentuk melaksanakan prestasi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Kaitannya dengan perkara tersebut, Penggugat tidak melaksanakan dan menindaklanjuti PPJB yang dibuatnya dengan Tergugat I yang mana objek jual beli berupa tanah dan/atau bangunan tersebut masih belum diserahkan oleh Penggugat hingga sekarang. Padahal, penyerahan tersebut bukanlah penyerahan nyata (fisik) karena golongan barang tidak bergerak tidak dapat berpindah tangan dengan sendirinya. Akan tetapi, barang tidak bergerak dapat dilakukan penyerahan secara yuridis dengan tujuan memperkuat hak-hak pemilik tanah yang baru. Penyerahan ini diatur dalam Pasal 612 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan,

dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

Dari pasal tersebut menunjukkan bahwa penyerahan yuridis harus dilakukan balik nama sehingga dimaksudkan ada peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum, salah satunya melalui perbuatan hukum jual beli yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Kemudian, terkait Peraturan Pemerintah yang dimaksud diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari kedua pasal tersebut, kaitannya dengan perkara ini adalah penyerahan secara yuridis telah berwujud dalam Akta Kuasa Menjual No. 22 yang dimiliki oleh Tergugat I yang mana ia bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris. Oleh karena itu, tidak ada penyerahan yang tidak dilakukan karena pada dasarnya tanah dan/atau bangunan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang, padahal hak

miliknya telah beralih ke Tergugat I. Justru pokok persoalan ini adalah tidak dilakukan pengosongan terhadap objek jual beli atau tidak dilaksanakannya Akta Pengosongan No. 23 oleh Penggugat.

Sementara itu, peralihan hak atas tanah secara yuridis yang telah diserahkan ke pembeli tidak dikenal dalam Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah hanya dikenal berdasarkan prinsip tunai, terang dan riil. Apabila dikaitkan dengan perkara tersebut, pada prinsip tunai di sini ialah Tergugat I telah membayar harga tanah yang dijual oleh Penggugat sehingga hak atas tanah yang bersangkutan harus dialihkan ke Tergugat I disertai dengan bukti pembayaran. Kemudian, prinsip terang di sini ialah peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dilakukan secara sembunyi, sedangkan prinsip riil di sini ialah menunjukkan kepada PPAT bahwa Akta Jual Beli No. 21 telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dengan demikian, Penulis menganggap bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi berupa perbuatan negatif dengan tidak berbuat sesuatu, yaitu tidak mengosongkan objek jual beli kepada Tergugat I padahal telah dilakukan pembayaran.

2) Melawan hukum

Melawan hukum di sini diartikan sebagai pelanggaran kewajiban kontraktual. Hal ini berbeda dengan perbuatan melawan hukum yang bagian unsur melawan hukumnya dimaksud tidak melaksanakan kewajiban non kontraktual.

Kaitannya dengan perkara tersebut, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dengan cara mengosongkan tanah dan/atau bangunan kepada Tergugat I yang

mana sebelumnya telah dilakukan pembayaran, meskipun tidak penuh. Pembayaran tersebut diberikan secara berangsur yang mana tahap pertama sebesar 17 Milyar dan pembayaran kedua sebesar 10 Milyar hanya dibayar Milyar. Pada angsuran pertama, Tergugat I hanya membayar kurang lebih sebesar 14,5 Milyar karena mengaku dalam dalil gugatan baliknya bahwa terdapat adanya potongan untuk komisi pihak perantara sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta), keperluan biaya Notaris sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan selebihnya dicadangkan untuk biaya pembayaran BPHTB, PNPB, PPh dan lain-lain.

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat I yang tidak membayar penuh harga jual beli dan Penggugat hanya menerima uang sebesar 24 Milyar tersebut mengindikasikan bahwa Tergugat I masih memiliki utang kepada Penggugat, hal itu sudah menjadi perbuatan hukum lain dan seharusnya dibuatkan perjanjian pokok baru, seperti Perjanjian Hutang Piutang. Selain itu, jika harga tanah tidak dibayar secara penuh bukan berarti tidak terjadi jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dengan demikian, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan terpenuhinya unsur melawan hukum yang mana melanggar kewajiban kontraktual dengan cara tidak melakukan

pengosongan terhadap tanah dan/atau bangunan.

3) Kesalahan

Kesalahan di sini menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang mencakup kesengajaan dan kelalaian. Unsur kesalahan secara tidak langsung diatur dalam Pasal 1236 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.”

Dari pasal tersebut, menunjukkan bahwa kesalahan debitur baru ada jika ia wajib mengganti biaya, rugi dan bunga. Kaitannya dengan perkara tersebut, penyebab Penggugat melakukan wanprestasi karena ada kesalahan yang mencakup kesengajaan, yakni Penggugat mengetahui dan menghendaki adanya Akta Jual Beli No. 21 dan Akta turunan lainnya, seperti Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 yang dibuat uangnya dapat ia gunakan untuk keperluan lainnya dan dengan sengaja objek jual beli masih Penggugat kuasai agar Tergugat I kesulitan dalam hal meminta segera dilakukan pengosongan.

4) Kerugian

Kerugian di sini bersifat materiil atau secara nyata diderita oleh salah satu pihak yang perjanjiannya tidak dipenuhi oleh pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan

lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Dari pasal tersebut menunjukkan bahwa kerugian dalam wanprestasi terbagi menjadi biaya, rugi dan bunga. Mengenai biaya ialah keseluruhan pengeluaran yang secara nyata dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian. Rugi ialah kerugian yang diderita salah satu pihak karena rusaknya barang-barang atas kelalaian pihak lain. Bunga merupakan kerugian yang diderita salah satu pihak berwujud kehilangan keuntungan. Kaitannya dengan perkara tersebut, Penggugat yang tidak menindaklanjuti isi perjanjian bukan karena kelalaiannya mengakibatkan Tergugat I kehilangan keuntungan yang bila objek jual beli itu segera dikosongkan, maka Tergugat I dapat menjadikan Villa dan Wedding Venue tersebut untuk keperluan lain, seperti dikomersilkan atau diubah menjadi bangunan lain. Dengan demikian, Penggugat melakukan wanprestasi karena menimbulkan kerugian bagi Tergugat I secara materiil.

Sementara itu, untuk menentukan seseorang itu telah melakukan wanprestasi atau tidak juga harus didasarkan pada somasi yang ia terima dari pihak yang dirugikan tersebut. Somasi atau teguran tertulis ini diatur dalam Pasal 1238 KUHPer menyebutkan 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 pasal tersebut, somasi atau teguran tertulis terbagi menjadi beberapa jenis, antara lain (Khoidin 2020):

- a. Surat perintah yang berbentuk penetapan dari hakim disertai pemberitahuan dari juru sita secara lisan kepada debitur terkait tenggat waktu memenuhi prestasi;
- b. Akta yang berupa akta di bawah tangan atau akta yang dibuat oleh Notaris;
- c. Tercantum dalam perjanjian itu sendiri. Artinya, sejak perjanjian itu dibuat di sini kreditur telah menentukan kemungkinan terjadi wanprestasi.

Kaitannya dengan perkara tersebut, tidak ditemukan barang bukti bahwa Tergugat I mengajukan somasi baik berupa surat perintah ataupun suatu akta kepada Penggugat. Akan tetapi, dimungkinkan jika dalam Akta Pengosongan No. 23 yang dibuat oleh keduanya tercantum secara jelas pasal yang mengatur wanprestasi, hanya saja dalam perkara tersebut sama sekali tidak menunjukkan adanya somasi dalam bentuk apapun. Di samping itu, seharusnya Tergugat I juga meminta dalam rekonvensinya kepada Majelis Hakim untuk membuat surat perintah agar Penggugat dapat melaksanakan prestasi yang dijanjikannya sampai tenggat waktu yang ditentukan.

Dengan demikian, Penulis menganggap pertimbangan hakim tersebut sudah tepat dan hanya perlu diperluas lagi terkait pembuktian bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan memenuhi semua unsur-unsurnya, meskipun salah satunya tidak ditemukan somasi yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat atas dasar pelanggaran kewajiban kontraktual.

Dalam poin ketiga pertimbangan hukum, Majelis Hakim menimbang dari rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I bahwa Penggugat harus mengganti kerugian kepada Tergugat I secara materiil sebesar Rp.2.025.000.000,- (dua milyar dua puluh lima juta rupiah) dan secara immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang mana tidak terbukti jika Tergugat I menderita kerugian sebesar itu

sehingga dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Dalam konteks ini, perlu diketahui terlebih dahulu alat bukti apa saja yang diajukan oleh Tergugat I di persidangan. Pada dasarnya, alat bukti dalam Hukum Acara Perdata diatur dalam Pasal 174 HIR menyebutkan bahwa:

“Maka yang disebut alat-alat bukti, yaitu bukti dengan surat, bukti dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.”

Dari pasal tersebut kaitannya dengan perkara ini adalah Tergugat I dan Tergugat II mengajukan alat bukti dalam hal memperkuat pernyataannya di persidangan, terdiri dari:

- a. Fotokopi Surat Roya Sertifikat Hak Tanggungan No. 0284/ROYAA/ODEV/II/2018;
- b. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ni Ketut Wartini;
- c. Fotokopi salinan PPJB No. 42, Kuasa Menjual No. 43 dan Perjanjian Pengosongan No. 44 tertanggal 20 Februari 2018;
- d. Fotokopi kwitansi pembayaran Tergugat I sebesar 17 Milyar kepada Penggugat untuk pembayaran sebidang tanah dan/atau bangunan dengan SHM No. 2322;
- e. Fotokopi Surat Keterangan No. 287/Rek-UM/151/V/2019 dari I Made Agus Mahendra selaku wakil rektor Universitas Mahendradatta yang menerangkan jika Penggugat adalah lulusan mahasiswa hukum di tahun 2003 sampai 2007;
- f. *Print Out* 4 lembar screenshot dari akun pribadi Penggugat;
- g. Fotokopi Blangko Akta Pengakuan Hutang;
- h. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebesar 11,6 Milyar dari Tergugat I kepada Penggugat untuk pembayaran sebidang tanah dan/atau bangunan;
- i. Fotokopi salinan PPJB No. 21, Kuasa Menjual No. 22 dan Perjanjian Pengosongan No. 23 tertanggal 12 Juli 2018;
- j. Fotokopi Penggugat yang tidak menandatangani kertas kosong;

- k. Fotokopi salinan Akta Pembatalan terhadap PPJB No. 42, Kuasa Menjual No. 43 dan Perjanjian Pengosongan No. 44 tertanggal 20 Februari 2018;
- l. Fotokopi SHM No. 2322 atas nama Ni Made Krisnawati pada sebidang tanah dan/atau bangunan;
- m. Fotokopi Bisnis.Com dengan judul harga properti di Bali dimainlan spekulan;
- n. Fotokopi Solopos.Com dengan judul properti: BI waspada bubble properti.

Dari adanya alat bukti tersebut, terdiri berbagai macam bukti surat. Macam-macam surat dalam Hukum Acara Perdata dibagi menjadi surat biasa, akta otentik dan akta di bawah tangan. Alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I didominasi oleh akta otentik sehingga membuktikan bahwa telah terjadi proses jual beli dengan Penggugat. Hal ini berbanding terbalik dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang didominasi fotokopi percakapan whatsapp antara orang kepercayaan Penggugat dengan staf Tergugat II yang mana keduanya bertugas melakukan transfer uang sebesar 24 Milyar tersebut ke rekening Penggugat. Bukti tersebut, tidak dapat diperlihatkan keasliannya di persidangan oleh Penggugat sehingga dikesampingkan oleh Majelis Hakim sesuai dengan Pasal 1888 KUHP. Oleh karena itu, Penggugat tidak dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum hutang piutang yang dilakukannya dengan Tergugat I karena tidak ada satu pun bukti surat otentik atau akta di bawah tangan, seperti surat perjanjian utang piutang.

Selain alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, terdapat pula keterangan saksi yang dihadirkan di persidangan yang bernama Steven Lukas Loe dan Ida Ayu Widiani. Keduanya memberi keterangan bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli dan pada saat penandatanganan akta-akta di Kantor Tergugat II selaku Notaris tersebut tidak ada satu pun pihak yang berada di bawah paksaan. Kaitannya dengan perkara tersebut, perlu dipahami bahwa gugatan wanprestasi hanya mengenal kerugian secara materiil saja, seperti biaya, rugi dan bunga.

Dalam hal ini, Tergugat I justru mencantumkan dalam dalil petitumnya bahwa ia menderita kerugian secara immateriil jelas tidak sesuai dengan kerugian yang dimaksud dalam wanprestasi itu sendiri. Menurut Ketut Oka Setiawan menyatakan bahwa selain perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian secara materiil, juga menimbulkan kerugian secara immateriil dengan berupa terkejut, sakit, ketakutan atau sedih (Ketut Oka Setiawan 2022). Dapat dikatakan pula, kerugian immaterial termasuk kerugian yang diderita oleh seseorang karena ada perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, Penulis menganggap bahwa pertimbangan hakim tersebut yang menolak tuntutan dari Tergugat I sudah tepat karena tidak ada bukti yang menunjukkan Tergugat I menderita kerugian materiil sebesar itu, baik bukti surat maupun keterangan saksi serta terdapat ketidaksesuaian antara tuntutan ganti rugi yang diajukan dengan jenis gugatannya.

2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps

Mengenai putusan hakim diatur dalam Pasal 178 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa:

“Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarat wajib mencukupkan segala alasan hukum, yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak.”

Dari pasal tersebut dikaitkan dengan pendapat dari Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa putusan hakim ialah bentuk pernyataan yang disampaikan hakim selaku pejabat berwenang di persidangan untuk mengakhiri perkara yang terjadi (Mertokusumo 2006). Putusan hakim tersebut dapat digolongkan berdasarkan sifatnya, yakni putusan *condemnatoir* merupakan putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan, lalu putusan *constitutif* merupakan putusan yang bersifat meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum, sedangkan putusan *declaratoir* merupakan putusan yang bersifat menyatakan apa yang sah (Mappong 2010). Kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps ini dapat

ditinjau dari amar putusan yang bersifat *condemnatoir*, seperti yang tertera pada kalimat “menyatakan” dan “menghukum”.

Berpedoman pada amar putusan dalam perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps, Penulis menganggap bahwa putusan hakim tersebut merupakan konsekuensi logis dari dasar pertimbangan yang telah disusun sebelumnya dari sumber hukum materiil dan sumber hukum formal. Mengenai sumber hukum mengacu pada pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa sumber hukum ialah bahan-bahan yang dijadikan acuan oleh pengadilan dalam memutus perkara (Mahmud Marzuki 2015). Sementara itu, bahan-bahan yang dimaksud ialah sumber hukum formal dilihat dari segi bentuknya seperti, pasal dalam peraturan perundang-undangan, kebiasaan hukum, traktat, yurisprudensi dan doktrin (Ngutra 2016). Kaitannya dengan perkara tersebut, Majelis Hakim tidak memutuskan bahwa perkara yang terjadi merupakan perkara wanprestasi karena terdapat kekurangan sumber hukum sehingga berakibat pada pelaksanaan putusan oleh para pihak yang berperkara.

Akibat hukum bagi Penggugat adalah ditolaknya gugatan oleh Majelis Hakim seluruhnya sehingga permintaan Penggugat terkait uang yang diterimanya dari Tergugat I sebesar 24 Milyar tersebut merupakan uang pinjaman atau hutang dan bukan uang dari proses jual beli, SHM No. 2322 sebagai objek jaminan hutang, meminta pula agar Tergugat I dihukum karena tindakannya yang sewaktu-waktu dapat mengalihkan kepemilikan objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat serta Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 serta Akta Pengosongan No. 23 batal demi hukum yang mana itu semua tidak dikabulkan oleh hakim. Selain itu, permintaan Penggugat yang menyatakan jika perbuatan Tergugat I dan Tergugat II selaku Notaris yang membuat dan menerbitkan akta-akta tersebut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, dalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPer mana saja yang telah dipenuhi dari adanya perbuatan Para

Tergugat tersebut. Oleh karena itu, Penggugat sebagai pihak yang kalah hanya dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.606.000,- (satu juta enam ratus enam ribu rupiah). Hal ini juga berkaitan dengan Majelis Hakim yang tidak memutus perkara tersebut tergolong ke dalam perkara wanprestasi. Apabila perkara ini diputus demikian, maka membawa konsekuensi yuridis bagi Penggugat yang mana berdasar pada bentuk-bentuk wanprestasi menurut J. Satrio terbagi menjadi tiga, antara lain (Satrio 1999):

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya, pemenuhan prestasi sama sekali tidak dilaksanakan oleh debitur;
- b. Memenuhi prestasi, tetapi terlambat atau tidak tepat waktu. Artinya, pemenuhan prestasi oleh debitur tidak sesuai dengan tenggat waktu yang diperjanjikan;
- c. Memenuhi prestasi, tetapi keliru. Artinya, pemenuhan prestasi oleh debitur jelas salah atau tidak sesuai dengan isi perjanjian. Kekeliruan ini jika tidak dapat diperbaiki, maka sama saja dengan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dari ketiga bentuk wanprestasi tersebut, setiap bentuk wanprestasi itu pemenuhannya menyesuaikan dari prestasi yang diperjanjikan dan membawa akibat hukum yang diminta oleh pihak yang dirugikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

Berdasarkan pasal tersebut menjadikan pihak yang dirugian diperbolehkan meminta pengadilan akibat hukum yang diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi sebagai berikut (Tatawi 2015):

- a. Kreditur boleh meminta perjanjian untuk dilaksanakan, meskipun sudah terlambat;
- b. Kreditur boleh meminta ganti kerugian yang dialaminya akibat dilaksanakan

tidak sebagaimana mestinya, terlambat dilaksanakan atau tidak dilaksanakan sama sekali;

- c. Kreditur boleh meminta perjanjian dilaksanakan disertai dengan ganti kerugian akibat terlambat melaksanakan perjanjian;
- d. Mengenai kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak mengakibatkan pihak lain dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti rugi;

Dari adanya berbagai bentuk akibat hukum dilakukannya wanprestasi tersebut, kreditur dapat menuntut kepada debitur sebagai berikut (Salim 2019):

- a. Kreditur dapat menuntut debitur untuk memenuhi prestasi;
- b. Kreditur dapat menuntut debitur mengganti kerugian;
- c. Kreditur dapat menuntut debitur mengganti kerugian, dimungkinkan juga untuk kerugian karena terlambat;
- d. Kreditur dapat menuntut debitur terkait pembatalan perjanjian;
- e. Kreditur dapat menuntut debitur terkait pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, seperti pembayaran denda.

Kaitannya dengan perkara tersebut, Penggugat telah melakukan wanprestasi yang mana tidak melaksanakan prestasi sama sekali berupa tidak segera dikosongkan tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek jual beli sehingga mengakibatkan Tergugat I menuntut dilakukannya ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus. Dengan demikian, Penulis menganggap jika perkara ini seharusnya diputus ke dalam wanprestasi sehingga sudah sewajarnya Tergugat I berhak untuk menuntut dilakukannya pemenuhan prestasi kepada Penggugat karena objek jual beli itu masih dikuasainya hingga sekarang. Putusan hakim yang tidak memutuskan perkara ini termasuk perkara wanprestasi mengakibatkan Penggugat hanya dituntut untuk membayar biaya perkara saja, namun Majelis Hakim yang menyatakan dalam amar putusannya jika Akta Pengosongan No. 23 sah secara hukum menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat secara tidak

langsung dalam hal memenuhi prestasi yang ada dalam perjanjian.

Bagi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) terkait putusan tersebut membawa akibat hukum, yaitu mengenai rekonvensi yang diajukannya masing-masing dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim, salah satunya ialah Para Tergugat mendapatkan perlindungan hukum karena telah beritikad baik dengan menjalankan kewajibannya masing-masing baik Tergugat I selaku pembeli dan Tergugat II selaku Notaris. Kemudian, terkait permintaan Para Tergugat terkait Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 oleh Majelis Hakim dinyatakan sah secara hukum karena terbukti dibuat atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah dan/atau bangunan. Dengan demikian, Penulis menganggap dengan disahkannya akta-akta tersebut oleh hakim membawa akibat hukum, khususnya bagi Tergugat I untuk dapat dijadikan alat bukti apabila Penggugat masih membantah jika itu didasarkan hutang piutang dan Tergugat I berhak untuk meminta Penggugat menjalankan kewajibannya sebagai penjual dengan cara segera mengosongkan objek jual beli tersebut.

PENUTUP

Simpulan

1. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps ialah bagian poin pertama pertimbangannya, Majelis Hakim sudah tepat dalam menimbang penandatanganan yang dilakukan oleh Penggugat diartikan sebagai suatu bentuk persetujuan dibuatkannya Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 dengan dilakukan analisis terhadap syarat sahnya perjanjian, khususnya terpenuhi unsur kesepakatan. Kemudian, dalam poin kedua pertimbangannya untuk membuktikan Majelis Hakim sudah tepat dalam menimbang, maka dilakukan analisis pada unsur-unsur wanprestasi yang didasarkan pada Pasal 1243 KUHPer sehingga diketahui bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi karena semua unsur-unsurnya terpenuhi dimana Akta Pengosongan No. 23 tidak dilaksanakan, yaitu tidak segera mengosongkan tanah dan/atau bangunan karena mengaku masih dikuasainya

hingga sekarang. Terakhir, dalam poin ketiga pertimbangannya, permintaan ganti kerugian secara materiil dan immateriil dari Tergugat I karena Penggugat melakukan wanprestasi ditolak oleh Majelis Hakim sehingga membuktikan bahwa dasar pertimbangan hakim tersebut sudah tepat, maka dilakukan analisis terhadap alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I di persidangan. Hal itu menghasilkan ketidaksesuaian antara ganti kerugian yang diminta dengan jenis gugatan perkara perdata yang dilakukan.

2. Akibat hukum bagi para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps ialah bagi Penggugat terkait dalil gugatan yang diajukan seluruhnya ditolak oleh Majelis Hakim. Namun demikian, Majelis Hakim yang memutuskan bahwa Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 sah secara hukum mengakibatkan Penggugat secara tidak langsung harus melaksanakan isi dalam akta-akta tersebut. Meskipun begitu, perkara tersebut yang tidak diputus oleh hakim sebagai perkara wanprestasi mengakibatkan Penggugat hanya dituntut untuk membayar biaya perkara saja karena sebagai pihak yang kalah di persidangan. Kemudian, akibat hukum bagi Para Tergugat ialah mereka mendapatkan perlindungan hukum karena telah beritikad baik dalam menjalankan kewajibannya masing-masing, baik Tergugat I selaku pembeli dan Tergugat II selaku Notaris. Selain itu, disahkannya Akta Jual Beli No. 21, Akta Kuasa Menjual No. 22 dan Akta Pengosongan No. 23 oleh hakim mengakibatkan Tergugat I dapat dijadikan alat bukti apabila Penggugat masih membantah jika itu didasarkan adanya hutang piutang.

Saran

1. Kepada Majelis Hakim seharusnya meneliti dan memahami lebih dalam terkait perkara yang terjadi termasuk salah satunya fakta-fakta yang ditemukan saat proses persidangan berlangsung. Dalam Perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps ini Majelis Hakim hendaknya memperluas dasar pertimbangan dengan cara menganalisis syarat sahnya perjanjian yang diatur di Pasal 1320 KUHPer terhadap akta-akta yang dibuat oleh para pihak yang berperkara sebelum diputuskan sah secara hukum. Di samping itu, Majelis Hakim yang menimbang perkara tersebut termasuk perkara wanprestasi sudah semestinya memberi putusan tidak lebih atau kurang semua yang dituntut oleh para pihak sebagaimana diatur

dalam Pasal 173 (3) HIR dan Pasal 50 RBg. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan analisis pada pemenuhan unsur-unsur wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPer dan akibatnya bila terjadi wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPer. Hal ini diharapkan supaya Majelis Hakim dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

2. Kepada para pihak yang berperkara bila didapati salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau melakukan wanprestasi, maka seharusnya banyak mengumpulkan alat bukti dan membuat surat gugatan lebih spesifik lagi mengenai perkara yang diajukan baik itu wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPer maupun perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1236 KUHPer dimana unsur-unsur mana saja yang terpenuhi. Selain itu, tuntutan ganti kerugian harus jelas mengingat wanprestasi hanya mengenal kerugian secara materiil, sedangkan perbuatan melawan hukum membagi kerugian secara materiil dan immateriil. Hal ini diharapkan untuk menguatkan proses pembuktian di persidangan sehingga pihak yang melakukan wanprestasi mendapatkan sanksi yang sesuai dengan perbuatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfiansyah, Nurjaya, dkk. 2015. "Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That." *Jurnal Hukum* 3(4):14.
- Budiono, Herlien. 2004. "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak." *Majalah Renvoi* 1(10):57.
- Diana Fitriana dan Abdul Wahid. 2021. "Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)." *Jurnal Hukum Sasana* 7(2):250.
- Firdansyah, dkk. 2023. "Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh." *Jurnal Notarius* 2(1):140.
- Geonestri Ramlan, Prilla. 2022. "Parate Executie Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan." *Kementerian Keuangan Republik Indonesia*.
- Ketut Oka Setiawan, I. 2022. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Khoidin, M. 2020. *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*. Yogyakarta: Laksbang Justitia.

- Kurnia, Ichwan dan Novianus Martin Bau. 2020. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang." *Pamulang Law Review* 3(2):110.
- Kurnia Putri, Dewi dan Amin Purnawan. 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4(4):633.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2021. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mappong, Zainuddin. 2010. *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*. Malang: Tunggal Mandiri Publishing.
- Mayore Saranaung, Fredrik. 2017. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* 6(1):15-17.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Ngutra, Theresia. 2016. "Hukum Dan Sumber-Sumber Hukum." *Jurnal Supremasi* 11(2):210.
- Rifiqi. 2008. *Perjanjian Kredit Secara Fidusia*. Medan.
- Salim. 2019. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. 14th ed. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samsaimun. 2019. "Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan." *Jurnal Hukum Jatiswara* 34(1):37.
- Sari Febiolla, Putri. 2020. "Akta Pengakuan Hutang Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Sebagai Jaminan Berdasarkan Putusan Nomor 368/Pdt/2018/PT.DKI." *Indonesian Notary* 2(30):776.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Setyaningsih, dkk. 2018. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto." *Jurnal Akta* 5(1):189.
- Sukma Erawati Rahayu dan Taufiq El Rahman. 2016. "Utang Piutang Yang Pembayarannya Diperjanjikan Dengan Sebidang Tanah (Studi Kasus Jual Beli Tanah Di Desa Karangkemiri, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap)." Universitas Gadjah Mada.
- Suparto, Nanang. 2018. *Perjanjian Hutang Piutang Terhadap Jaminan Hak Milik Pihak Ketiga*. Jember.
- Supramono, Gatot. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. 2nd ed. Jakarta: Kencana.
- Tatawi, Stefanus. 2015. "Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau Dari Pasal 1243 KUHPerdara (BW)." *Lex Privatum* 3(2):130.
- Triwulan Tutik, Titik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Yahman. 2016. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Zulhadji, Ardiansyah. 2016. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* 5(4):31.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Het Herziene Indonesisch Reglement.

Rechtreglement voor de Buitengewesten.