

**ANALISIS SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGKAT PERTAMA DI KOTA KUPANG
NO. 18/PDT.G/2016/PN.KPG)**

Auliya Nur Fitriyani¹, Hanifah Alma², Aiska Nur Ulfatun³, Muhammad Faqih Al Anshari⁴,
Leandra Aurelrio Putra Darsono⁵, Samuel Alberto Hutahayan⁶, Irene Cahyani Sinaga⁷,
Moira Shafeeya Sumadibrata⁸, Dhillika Shalsabilla⁹, Najwa Haniyah Nasution¹⁰, Wardani
Rizkianti¹¹

¹⁻¹¹Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

¹2310611020@mahasiswa.upnvj.ac.id, ²2310611034@mahasiswa.upnvj.ac.id,
³2310611050@mahasiswa.upnvj.ac.id, ⁴2310611084@mahasiswa.upnvj.ac.id,
⁵2310611093@mahasiswa.upnvj.ac.id, ⁶2310611102@mahasiswa.upnvj.ac.id,
⁷2310611104@mahasiswa.upnvj.ac.id, ⁸2310611116@mahasiswa.upnvj.ac.id,
⁹2310611121@mahasiswa.upnvj.ac.id, ¹⁰2310611123@mahasiswa.upnvj.ac.id
¹¹wardanirizkianti@upnvj.ac.id

Abstrak

Wanprestasi merupakan kondisi di mana seseorang tidak mampu menjalankan kesepakatan atau melanggar kewajiban yang telah disepakati, baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji bentuk-bentuk wanprestasi yang terdapat dalam Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang dengan Nomor Perkara 18/PDT.G/2016/PN.KPG, serta untuk menganalisis dampak hukum yang dikenakan kepada pihak yang gagal memenuhi kewajiban dalam kasus tersebut. Kasus ini melibatkan sengketa jual beli kios beserta isinya, di mana Tergugat gagal melunasi pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Keseluruhan dari penelitian ini dilakukan dengan secara spesifik, dengan fokus pada studi kepustakaan dan tinjauan yuridis terhadap egulasi atau ketentuan hukum yang terkait. Paper berikut berfokus secara spesifik pada studi kepustakaan dan analisis yuridis terhadap regulasi atau ketentuan hukum yang terkait. Poin dari paper ini, dilakukan pengkajian sangat mendalam terhadap berbagai sumber hukum yang ada, dengan tujuan untuk memahami secara lebih rinci ketentuan-ketentuan yang berlaku dan implikasinya. Hasil analisis ini menyimpulkan bahwa terdapat dua poin penting. Pertama, jenis pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak memenuhi kewajiban kewajibannya sesuai dengan perjanjian, yakni dalam hal pembayaran sisa pembelian

Article History

Received: December 2024
Reviewed: December 2024
Published: December 2024
Plagirism Checker No 234
Prefix DOI: Prefix DOI:
10.8734/SINDORO.v1i2.365
Copyright: Author
Publish by: SINDORO



This work is licensed under
a [Creative Commons
Attribution-NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

kios. Meskipun perjanjian tersebut dilaksanakan sebagian, namun tidak sepenuhnya berdasarkan kesepakatan yang telah dicapai. Kedua, konsekuensi hukum terhadap pihak yang gagal memenuhi kewajiban dalam kasus ini adalah Tergugat diwajibkan untuk membayar sisa pembayaran kios kepada Penggugat senilai Rp. 80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah). Selain itu, Tergugat dikenai kewajiban agar membayar jumlah biaya terkait perkara Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah). Keputusan ini menekankan pentingnya memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kesepakatan perjanjian serta memberikan garansi hukum terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat pelanggaran kontrak.

Kata Kunci : Perjanjian ; Hukum ; Wanprestasi

Abstract

Breach of contract, or "wanprestasi," occurs when a party fails to fulfill their obligations or defaults on an agreement, whether due to intentional actions or negligence. This research seeks to determine the various forms of contract breaches in the decision of the Kupang District Court No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG and analyze the legal consequences for the party at fault. The case revolves around a dispute involving the sale of a kiosk and its contents, where the Defendant failed to make the agreed payment in full. Using a normative legal approach and library research, this study employs a descriptive-analytical method to examine the legal issues and connect them to relevant legal theories and practices. The results of the study highlight two key points: first, the breach of contract in this case was partial, as the Defendant fulfilled the agreement but not in the manner stipulated, particularly in regard to the payment of the remaining balance for the kiosk purchase. Second, the legal consequence of this breach was that the Defendant was required to pay the remaining Rp. 80,500,000 (eighty million five hundred thousand rupiahs) and cover the court fees of Rp. 571,000 (five hundred seventy-one thousand rupiahs). This ruling underscores the importance of fulfilling contractual obligations as agreed and provides legal protection for parties harmed by a breach of contract.

Keywords : *Agreement ; Law ; Defaults*

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Situasi ekonomi sebagian besar warga Negara Indonesia dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor baik secara struktural maupun demografis, antara lain tingkat pendidikan yang beragam hingga akses lapangan kerja yang tidak merata. Hal tersebut melahirkan segumpal tuntutan yang terus menekan suatu individu untuk melakukan berbagai usaha yang diharapkan hadir sebagai suatu solusi. Bagi sekelompok orang, berdagang merupakan salah satu upaya untuk memulai usaha untuk menstabilkan kondisi perekonomian. Berdagang menjadi salah satu langkah yang dapat diawali dengan modal dan adaptasi yang beragam. Berdagang dapat dilakukan dengan membangun tempat usaha milik sendiri, membeli atau menyewa suatu bangunan yang pada akhirnya akan dijadikan suatu kios sebagai lokasi usaha.

Dalam melakukan kegiatan usaha, diperlukan adanya proses jual beli yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku melalui pembentukan kesepakatan yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak terkait. Menurut Purba (2022), perikatan merupakan suatu hubungan di bawah hukum di mana hubungan antara satu orang atau kelompok dengan orang atau kelompok lainnya yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi keduanya. Pihak-pihak ini merupakan subjek hukum yang membentuk dan memiliki keterikatan dengan perikatan tersebut. Pihak yang membuat perikatan tersebut dapat berupa individu, badan hukum, organisasi, kelompok bisnis, dan lainnya yang melampaui kualifikasi subjek hukum dan kompetensi perbuatan hukum perikatan tersebut. Dalam penerapannya, perjanjian ini dijadikan dasar sebagai proses transaksi dan berkorelasi terhadap aturan di Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang dengan jelas mencantumkan jika seluruh persetujuan yang dibentuk secara sah ataupun legal, menjadi aturan yang memiliki kekuatan hukum bagi pihak-pihak yang menetapkannya (Setiawan, 2015). Akan tetapi, tidak jarang timbulnya kegagalan maupun ketidakmampuan salah seorang pihak dalam menjalankan kewajiban yang sudah disepakati, diistilahkan sebagai wanprestasi.

Wanprestasi merupakan kondisi di mana sebuah pihak gagal memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan atau disepakati. Wanprestasi memiliki keterkaitan erat pada somasi, hal ini diatur pada Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata. Dalam menyelesaikan sengketa tersebut diperlukan adanya mekanisme hukum yang melindungi pihak terugi. Salah satu praktik wanprestasi ditemukan pada perkara di Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG. Dapat dilihat apabila di kasus itu menampilkan suatu permasalahan sengketa perjanjian yaitu tergugat tidak melakukan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran dengan nominal yang telah disepakati kepada pihak penggugat hingga jatuh tempo. Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang yang telah disampaikan, penulis bermaksud untuk melakukan kajian analitis kasus lebih dalam terkait wanprestasi yang berkaitan dengan hukum perjanjian yang terdapat pada perkara Keputusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No.18/PDT.G/2016/PN.KPG serta merancang rekomendasi yang berguna untuk mencegah adanya wanprestasi di kemudian hari.

1.2 Tujuan

Makalah ini bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai bentuk pelanggaran kontrak dalam sengketa perjanjian jual beli dengan fokus pada Putusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG yang melibatkan penjualan kios beserta isinya, di mana tergugat tidak melunasi pembayaran sesuai kesepakatan. Penelitian ini juga menganalisis penerapan hukum perikatan terkait wanprestasi, dengan tujuan memahami bagaimana aturan dalam KUHPerdara digunakan dalam pengadilan kasus wanprestasi dan bagaimana putusan tersebut mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, makalah ini mengevaluasi dampak hukum terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, termasuk sanksi yang dikenakan seperti kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran dan biaya perkara. Proses penegakan hukum dalam sengketa perjanjian jual beli juga diuraikan, mulai dari somasi hingga putusan pengadilan, beserta dampaknya terhadap pihak yang mengalami kerugian. Pentingnya akta otentik dalam perjanjian jual beli turut disorot, mengingat dalam sengketa ini perjanjian dilakukan tanpa akta otentik, sehingga makalah ini menyoroti peran penting akta notaris dalam memberikan kepastian hukum dan menghindari sengketa. Terakhir, penulisan ini memberikan rekomendasi hukum untuk mencegah terjadinya wanprestasi, antara lain dengan mendorong penggunaan akta otentik dan perjanjian tertulis yang lebih jelas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang kuat.

PEMBAHASAN

2.1 Kronologi Kasus

Dalam Studi Kasus Keputusan dari Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG kronologi kasusnya ialah, pada September 2014, Bapak Langsung, bertindak sebagai Penggugat, menyewa lahan milik Ibu Katharina Suban Raya, pemilik tanah tersebut, untuk jangka waktu satu tahun guna mendirikan kios darurat dengan dimensi sekitar 10m x 20m. Ketika waktu penyewaan telah usai di Bulan September 2015, Ibu Dorce Ndoen, yang didaulat menjadi pihak Tergugat, berniat melanjutkan sewa. Ketika Bulan April 2015, Tergugat menerima kios dari Penggugat meskipun masih dalam masa sewa dengan pemilik tanah. Penggugat menjual kios lengkap dengan seluruh perabotannya, termasuk kulkas, depot air, etalase, dan juga inventaris dagang senilai Rp. 125.000.000,- kepada Tergugat. Keduanya setuju dengan klausul akan dilakukan transfer senilai Rp. 100.000.000,- menjadi pembayaran pertama dan Rp. 25.000.000,- sebagai sisa dari tergugat. Namun, Tergugat belum membayar jumlah pertama pada jatuh tempo, hingga pada November 2015, setelah ditagih, Tergugat membayar Rp. 27.000.000,- dan menjanjikan untuk melakukan proses bayar sisanya pada 5 Desember 2015. Pada hari itu, Penggugat melakukan penagihan atas kekurangan pembayaran, Tergugat justru melakukan pengusiran dan memaksa pengembalian uang yang telah dibayarkan serta menyuruh Penggugat agar segera menarik lagi seluruh produk yang dibuat berdagang, meskipun barang-barang tersebut sudah dijual dan diganti oleh Tergugat. Pada akhirnya gugatan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, Tergugat masih belum ada itikad pembayaran seperti tercantum di perjanjian jual beli yang ditandatangani pada 21 April 2015.

2.2 Analisis Kasus

1. Pembahasan Masalah

Perjanjian jual beli ialah satu dari beberapa jenis kontrak yang memiliki pengaturan khusus dalam undang-undang dengan ketentuan yang berbeda. Aturan mengenai perjanjian ini terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Secara spesifik, perjanjian jual beli telah disusun pada pasal 1457 hingga 1540 KUH Perdata. Berdasarkan pasal 1457, jual beli didefinisikan sebagai persetujuan di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pihak pembeli berkomitmen membayar harga yang telah disepakati bersama.

Untuk sahnya suatu kesepakatan kontrak, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana dijelaskan sesuai pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat;
2. Cakap;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Sebab yang halal.

Apabila semua ketentuan tersebut terpenuhi, kesepakatan menjadi valid dan mengikat bagi semua pihak yang terlibat. Tetapi, jika persyaratan tercantum belum mampu dipenuhi, kesepakatan menjadi tidak valid dan mengikat bagi semua pihak yang terlibat atau tidak memiliki kekuatan hukum. Manfaat utama dari kontrak yang disepakati untuk memastikan semua pihak melaksanakan kesepakatan, beda kasus dalam situasi di mana terdapat keadaan memaksa (*force majeure*).

Perjanjian jual beli merupakan komponen penting dalam aktivitas bisnis, menjadi dasar bagi berbagai transaksi komersial lainnya. Kejelasan dalam menetapkan hak dan kewajiban dalam perjanjian ini berperan krusial dalam mencegah potensi konflik di kemudian hari. Secara umum, perjanjian memiliki peran vital dalam dunia usaha karena menciptakan hubungan hukum yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat serta membawa dampak hukum yang signifikan. Oleh karena itu, perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan jual beli, perlu dirancang dengan jelas untuk melindungi dan memastikan hak serta kewajiban masing-masing pihak dapat ditegakkan. Jika tidak ditangani dengan cermat, perjanjian jual beli berisiko memunculkan berbagai sengketa di masa mendatang.

Perselisihan dalam perjanjian jual beli sering muncul akibat ketidaksesuaian antara ketentuan yang disepakati dalam perjanjian dengan kondisi nyata yang dihadapi salah satu pihak. Ketidakjelasan dalam perjanjian dapat memicu wanprestasi, yaitu kegagalan salah satu pihak, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, untuk memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam kesepakatan antara kreditur dan debitur. Wanprestasi terjadi jika debitur tidak memenuhi kewajiban, terlambat melaksanakannya, atau melakukannya tidak sesuai dengan perjanjian. Akibat hukum dari wanprestasi ini meliputi tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur.

Wanprestasi dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, termasuk pembatalan perjanjian atau pengakhiran hubungan hukum antara para pihak. Hal ini juga dapat menyebabkan proses litigasi yang menghasilkan keputusan pengadilan mengenai

penegakan hak dan kewajiban yang dilanggar. Ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang mendefinisikannya sebagai ketidakmampuan atau kelalaian seorang debitur dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam suatu perjanjian. Berdasarkan pasal ini, jika debitur lalai dan tidak segera melaksanakan kewajibannya, atau kewajiban tersebut tidak dapat dilakukan karena tenggat waktu telah terlewati, maka ia dianggap melakukan wanprestasi. Dalam situasi ini, debitur diwajibkan untuk memberikan ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat kegagalannya memenuhi perikatan.

Pihak yang dirugikan akibat pelanggaran perjanjian memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, kompensasi, atau pembatalan kontrak. Penyelesaian sengketa terkait pelanggaran ini diatur dalam KUH Perdata Indonesia, yang memberikan kerangka hukum untuk menangani permasalahan tersebut. Namun, dalam praktiknya, proses penyelesaian seringkali menghadapi kendala, seperti perbedaan penafsiran hukum dan kerumitan prosedur. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang hukum kontrak dan mekanisme penyelesaian sengketa menjadi sangat penting bagi pelaku bisnis dan praktisi hukum.

Dalam Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang dengan Nomor Perkara 18/PDT.G/2016/PN.KPG, kasus bermula pada September 2014 ketika Bapak Langsang, selaku Penggugat, menyewa lahan dari pemiliknya untuk jangka waktu satu tahun, Ibu Katharina Suban Raya, untuk mendirikan kios darurat berukuran sekitar 10x20 meter. Masa sewa yang berakhir pada September 2015 direncanakan akan dilanjutkan oleh Tergugat, Ibu Dorce Ndoen. Pada April 2015, selama masa sewa masih berlangsung, Penggugat menyerahkan kios tersebut kepada Tergugat melalui transaksi jual beli. Penggugat menjual kios beserta isinya, meliputi depot air minum, dua kulkas, enam etalase, dan barang dagangan lainnya dengan harga total Rp 125.000.000. Berdasarkan perjanjian yang ditandatangani pada 21 April 2015, Tergugat berkomitmen untuk membayar Rp 100.000.000 sebagai tahap pertama, sementara sisanya sebesar Rp 25.000.000 akan dilunasi di kemudian hari. Namun, ketika jatuh tempo pembayaran tahap pertama, Tergugat belum memenuhi kewajibannya. Setelah ditagih oleh Penggugat pada November 2015, Tergugat setelahnya membayar Rp 27.000.000 dan berjanji melunasi sisanya pada 5 Desember 2015. Ketika tanggal itu tiba, Penggugat kembali menagih, namun Tergugat malah mengusirnya, memaksa proses pengembalian uang yang sudah terbayar, juga memerintahkan Penggugat mengambil lagi barang-barangnya, meskipun bahan dagangan tersebut sudah dijual oleh Tergugat dan telah diganti dengan yang baru. Sampailah gugatan dilimpahkan ke Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang, Tergugat belum membayar sesuai perjanjian jual beli tertanggal 21 April 2015.

2. Bentuk Sengketa Perjanjian Jual Beli Berupa Wanprestasi Dalam Kasus Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang dengan Nomor Perkara 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Wanprestasi adalah ketidakmampuan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur. Ketidakpatuhan ini bisa terjadi baik dengan sengaja maupun secara tanpa sengaja. Pihak debitur dianggap gagal apabila ia lalai memenuhi kewajibannya, ada keterlambatan pelaksanaan, atau melakukannya dengan cara yang tidak sesuai dengan perjanjian. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru diwajibkan apabila debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap gagal memenuhi perikatan tersebut, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan melebihi batas waktu yang telah ditentukan."

Istilah wanprestasi juga merujuk pada pelanggaran janji dari salah satu pihak yang gagal melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, melaksanakannya dengan keterlambatan, atau melakukan hal-hal yang sebenarnya dilarang. Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus memenuhi persyaratan yang berlaku serta berlandaskan pada asas kesepakatan dan kepatutan. Hal ini penting karena perjanjian tersebut bersifat mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya. Pihak yang gagal melaksanakan isi perjanjian atau kontrak disebut telah melakukan wanprestasi. Tindakan wanprestasi dari debitur dapat dibagi menjadi empat jenis :

- a) Tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan;
- b) Menjalankan kewajiban, tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan;
- c) Menjalankan kewajiban, tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- d) Melakukan sesuatu yang seharusnya dilarang berdasarkan perjanjian

Kasus Sengketa Perjanjian Jual Beli yang ada dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG adalah sengketa perjanjian jual beli berupa wanprestasi. Dalam putusan tertera bahwa Bapak Langsung sebagai Penggugat melawan Ibu Dorce Ndoen sebagai Tergugat. Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG tertera bahwa berdasarkan kesepakatan bersama berupa Surat perjanjian Jual beli yang ditanda tangani antara kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), tertanggal 21 April 2015, disepakati Tergugat membayar sejumlah uang Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Jual beli tanggal 21 April 2015 yang terurai pada butir 1 (Satu) diatas dalam Surat Perjanjian. Penggugat dan Tergugat menyepakati untuk membayar kepada Pihak Penggugat (Pihak I) setelah ditanda tanganinya Surat Perjanjian Jual-beli sesuai akta dibawah tangan yakni tanggal 21 April 2015, Tergugat mentransfer uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus Juta) sebagai Pembayaran Tahap Pertama (Tahap I), dan sisanya akan dibayar kemudian, yakni sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana isi Perjanjian Jual-beli sebagaimana Pasal III (Tiga) Surat Perjanjian Jual Beli. Setelah tanggal jatuh tempo, sesuai Perjanjian Jual-beli maka Penggugat mengecek pada nomor rekening milik Penggugat yang diberikan kepada Tergugat, tetapi ternyata Tergugat

tidak menyeter uang tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) sesuai dengan isi perjanjian tanggal 21 April 2015. Pada sekitar bulan Nopember 2015 ketika Penggugat bertemu dengan Tergugat dan menagih pembayaran, akhirnya Tergugat memberikan uang panjar untuk tahap pertama sebesar Rp. 27.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah) pada Penggugat dan berjanji bahwa pada tanggal 5 Desember 2015 Tergugat akan membayar lagi sisa panjar tersebut. Tanggal 5 Desember 2015, ketika Penggugat mendatangi Tergugat, Tergugat meminta Penggugat untuk meninggalkan tempat tersebut, mengembalikan uang yang telah dibayarkan, dan membawa kembali barang-barang miliknya, padahal seluruh barang dagangan milik Penggugat telah dijual oleh Tergugat sesuai dengan perjanjian, dan Tergugat juga telah menggantikan barang dagangan yang sudah terjual. Namun, hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, Tergugat belum melunasi pembayaran kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 21 April 2015. Penggugat berusaha menemui Tergugat untuk menyelesaikan ingkar janji akan tetapi Tergugat selalu menghindar dan tidak ingin menemui Penggugat dengan alasan akan mengembalikan barang-barang kepunyaan Penggugat sedangkan, isi dagangan yang telah diterima Tergugat telah dijual habis oleh Tergugat. Perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas nyatanya Tergugat telah berniat dan beretiket buruk sehingga sangat merugikan Penggugat, sehingga sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta milik Tergugat. Tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembayaran sebagaimana yang telah diuraikan diatas merupakan tindakan pelanggaran janji atau wanprestasi yang sangat merugikan pihak Penggugat.

Dalam kasus ini, terdapat bukti berupa salinan surat perjanjian jual beli (P-1) yang ditandatangani oleh Bapak Langsung sebagai Penggugat dan Ibu Dorce Ndoen sebagai Tergugat. Kedua belah pihak telah menyepakati dan menandatangani perjanjian jual beli tersebut pada tanggal 21 April 2015. Perjanjian ini dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan kemudian mendapatkan pengesahan dari Notaris. Bukti tersebut menimbulkan dampak hukum yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak, sesuai dengan Pasal 1338 KUHP yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka.

Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melaksanakan transaksi jual beli yang mencakup sebuah kios beserta barang dagangannya, terdiri dari satu unit bangunan kios berukuran sekitar $\pm 10m \times 20m$ yang berdiri di atas tanah sewa, satu unit depot air minum, dua unit lemari pendingin, enam unit etalase, serta berbagai barang dagangan lainnya dengan nilai total sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Oleh karena itu, Tergugat wajib memenuhi tanggungan seperti tercantum pada kesepakatan yang telah dibuat.

Berdasarkan bukti P-1, dalam Pasal III dan IV dinyatakan bahwa Tergugat berjanji untuk mentransfer pembayaran Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 22 April 2015 dan pembayaran Tahap II sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 1 Mei 2015. Namun, setelah jatuh tempo, Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pada Tahap I tersebut.

Merujuk pada bukti P-2, berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Tergugat pada 21 November 2015, tercatat bahwa Tergugat telah membayarkan sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan berkomitmen untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) pada 5 Desember 2015. Dokumen P-2 ini kemudian dibandingkan dengan bukti T-8, berupa fotokopi kwitansi pembayaran kios berikut detailnya, yang menunjukkan adanya pembayaran oleh Tergugat.

Menurut Pasal 1238 KUHP, debitur dianggap lalai jika tidak memenuhi kewajibannya setelah mendapatkan somasi atau berdasarkan ketentuan dalam perikatan itu sendiri. Dalam hal ini, Penggugat telah menegur dan menagih sisa pembayaran kepada Tergugat, tetapi hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang, Tergugat belum juga melakukan pembayaran sisa uang pembelian kios.

Argumen Tergugat dalam posita jawabannya tidak didukung oleh alat bukti hukum seperti dokumen atau keterangan saksi. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pernyataan dalam petitum gugatan poin 3 yang menyatakan bahwa Tergugat tidak membayar sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015 adalah benar dan merupakan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga alasan hukum untuk mengabulkan gugatan tersebut sah menurut hukum.

Dapat disimpulkan, Tergugat dalam kasus ini telah melaksanakan perjanjian jual beli kios, namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Tergugat melakukan pembayaran uang panjar sebesar Rp. 27.000.000,- tetapi tidak memenuhi janji untuk membayar sisa uang pembelian kios pada tanggal yang telah ditentukan, yaitu 5 Desember 2015. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada pelaksanaan perjanjian, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, sehingga dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

3. Penyelesaian Dan Akibat Hukum Kasus Sengketa Perjanjian Jual Beli Berupa Wanprestasi Dalam Kasus Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang dengan Nomor Perkara 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Ketidakmampuan memenuhi kewajiban (wanprestasi) menyebabkan kerugian bagi pihak lain, terutama jika pihak tersebut merupakan pedagang, karena mereka akan kehilangan potensi keuntungan (Subekti, 2010). Sebagai akibatnya, pihak yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi atau harus menanggung kerugian yang ditimbulkan. Pihak yang lalai dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati dapat dikenakan beberapa bentuk hukuman. Ada empat jenis sanksi yang dapat dikenakan sebagai akibat wanprestasi, yaitu:

- **Ganti rugi**

KUHPerdata menjelaskan bahwa ganti rugi mencakup tiga aspek, yaitu:

1. Biaya: Pengeluaran nyata yang harus ditanggung oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.
2. Rugi: Penurunan nilai kekayaan kreditur akibat wanprestasi.
3. Bunga: Potensi keuntungan yang hilang akibat kegagalan memenuhi perjanjian.

Dalam menuntut ganti rugi, undang-undang memberikan batasan tertentu. Meskipun demikian, debitur tetap mendapatkan perlindungan hukum. Pasal 1247 KUHPerdara menyatakan bahwa debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang secara wajar dapat diduga pada saat perikatan dibuat, kecuali wanprestasi tersebut terjadi karena tipu daya. Pasal 1248 KUHPerdara juga menegaskan bahwa bahkan jika wanprestasi disebabkan oleh tipu daya, penggantian hanya mencakup kerugian langsung yang dialami kreditur dan kehilangan keuntungan yang timbul dari wanprestasi.

- **Pembatalan perjanjian**

Pembatalan perjanjian sebagai sanksi kedua atas kelalaian debitur mungkin tidak selalu dianggap sebagai hukuman (HS, 2019). Tujuan dari pembatalan ini adalah untuk mengembalikan kedua pihak ke kondisi sebelum perjanjian dibuat. Dalam hal wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan bahwa syarat batal secara otomatis tercantum dalam perjanjian timbal balik jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya. Jika perjanjian dibatalkan dan salah satu pihak telah menerima sesuatu (seperti uang atau barang), maka barang atau uang tersebut harus dikembalikan, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada.

- **Peralihan risiko**

Debitur yang lalai juga dapat dikenakan sanksi berupa peralihan risiko, sesuai dengan Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa jika debitur lalai menyerahkan barang, maka sejak perjanjian dibuat, risiko atas barang tersebut menjadi tanggungannya. Masalah risiko sering muncul dalam situasi *force majeure*. Jika terjadi wanprestasi, kreditur memiliki beberapa pilihan, yaitu menuntut debitur untuk melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian atau membatalkan perjanjian dengan menanggung biaya, kerugian, dan bunga.

Secara umum, wanprestasi terjadi karena kesalahan debitur, meskipun debitur masih bisa membela diri jika wanprestasi terjadi karena keadaan yang tidak terduga yang tidak dapat disalahkan kepadanya, sesuai dengan Pasal 1244 KUHPerdara. Upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap wanprestasi adalah dengan memberikan somasi atau teguran. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah diperingatkan, maka dia dianggap wanprestasi.

- **Membayar biaya perkara**

Jika kasus wanprestasi dibawa ke pengadilan, pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan oleh Majelis Hakim.

Dalam sengketa antara Pak Langsang sebagai Penggugat dan Ibu Dorce Ndoen sebagai Tergugat, keduanya sepakat melakukan jual beli kios beserta isinya dengan harga Rp. 125.000.000,- pada November 2015. Tergugat hanya membayar uang muka sebesar Rp. 27.000.000,- dan berjanji untuk melunasi sisanya pada 5 Desember 2015. Namun, saat Penggugat menagih sisa pembayaran pada tanggal tersebut, Tergugat menolak dan tidak melunasi hingga Penggugat menggugatnya di Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang.

Dalam tuntutan Penggugat, dia meminta Tergugat untuk membayar sisa harga kios sebesar Rp. 98.000.000,- sesuai perjanjian tanggal 21 April 2015. Berdasarkan keterangan saksi, termasuk saksi Yopi yang melihat Penggugat memindahkan barang-barang dari kios pada April 2015, dan saksi Maria Katherina Suban Raya, yang melihat kios dalam kondisi barang dagangan yang berkurang serta adanya kerusakan pada beberapa fasilitas, Majelis Hakim memutuskan mengabulkan tuntutan Penggugat. Namun, nilai yang harus dibayar oleh Tergugat dikurangi biaya belanja dan perbaikan kios sebesar Rp. 17.500.000,-, sehingga sisa yang harus dibayarkan Tergugat adalah Rp. 80.500.000,-.

Karena Penggugat memenangkan sebagian gugatan, Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- sesuai dengan Pasal 192 Rbg. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sehingga Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg, Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan yaitu :

“MENGADILI”

- “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;”
- “Menyatakan sah surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 21 April 2015 ;”
- “Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;”
- “Menghukum Tergugat untuk membayar uang sisa pembayaran jual beli kios dan isinya yang diperhitungkan sebesar Rp.80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) ;”
- “Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;”
- “Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;”

KESIMPULAN

Kesimpulan dari makalah ini menyoroti pentingnya pemahaman mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli, dengan fokus pada Putusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang No. 18/PDT.G/2016/PN.KPG, yang menunjukkan bahwa kegagalan pihak tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan dapat mengakibatkan sengketa hukum dan kerugian bagi pihak penggugat. Wanprestasi, yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata, mencakup berbagai bentuk kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban kontraktual, termasuk ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban tepat waktu atau sesuai dengan yang disepakati. Kasus ini menekankan pentingnya akta otentik dalam perjanjian untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa di masa depan, serta merekomendasikan penggunaan perjanjian tertulis yang jelas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari risiko wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli [Juridical Review]. *https://review-unes.com/*, Vol. 6(No. 4), 10368–10370. <https://review-unes.com/>
- Peraturan Perundang-Undangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Purba, H. (2022). *Hukum Perikatan & Perjanjian*, Sinar Grafika: Jakarta
- Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama di Kota Kupang dengan Nomor Perkara 18/PDT.G/2016/PN.KPG
- Setiawan, I. K. O. (2015). *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika: Jakarta. TINJAUAN TEORITIS TENTANG WANPRESTASI DALAM HUKUM PERJANJIAN. *TINJAUAN TEORITIS*. Retrieved October 19, 2024, from <https://repository.uin-suska.ac.id/7130/4/BAB%20III.pdf>
- Setiawan, I. K. O. (2017). TINJAUAN TEORI TENTANG PERLINDUNGAN HAK-HAK KONSUMEN DALAM JUAL BELI. In *Sinar Grafika*.
- Subekti, R. (1995). *Perjanjian Jual Beli Dari Aspek Hukum* [Thesis]. <https://media.neliti.com/media/publications/109299-ID-analisis-perlakuan-akuntansi-produk-rusa.pdf>
- Syahfitri, T., Wandu, & Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri. (n.d.). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata*.