

## **Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)**

**Alyani Mahfuzh, Kholis Roisah  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Email: alyani.mahfuzh26@gmail.com**

### *Abstract*

*Default is a situation when someone do not fulfil their obligation to the agreement or break the promise by accident or negligence. The purpose of this thesis is to determine the form of the default in the case registered in Kupang District Court with the verdict Number 18/PDT.G/2016/PN.KPG and legal consequences for the party who have defaulted of the agreement. This research is using normative approach with descriptive-analytical specification. The results of this research have showed the conclusion: 1) The forms of the default in this case is the defendant has done the agreement but not as promised; 2) The legal consequences for the party that defaulted are to pay the amount left of kiosk purchase Rp 80.500.000,- (eighty million five hundred thousand rupiah) and paid a court fee of Rp. 571.000, (five hundred and seventy one thousand rupiah).*

**Keywords: agreement; default; law**

### **Abstrak**

Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana seseorang tidak melaksanakan kewajibannya atau ingkar janji yang disebabkan karena kesengajaan ataupun lalai. Tujuan dalam penulisan ini yaitu untuk mengetahui jenis wanprestasi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG dan akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif (penelitian normatif) dengan spesifikasinya yang bersifat deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan kesimpulan bahwa: 1) Bentuk wanprestasi dalam kasus ini yaitu Tergugat melaksanakan perjanjian tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan; 2) Akibat hukum bagi pihak yang telah wanprestasi yaitu membayar sisa uang pembelian kios sebesar Rp.80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

**Kata kunci: perjanjian; wanprestasi; hukum**

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Permasalahan**

Indonesia adalah negara berkembang yang memiliki kondisi perekonomian tidak menentu. Banyaknya kebutuhan hidup yang diperlukan sementara lapangan pekerjaan yang masih sangat terbatas, menuntut setiap orang untuk menjadi pelaku bisnis dengan membuka usaha sendiri demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam memulai suatu usaha atau bisnis, setiap pelaku bisnis harus mempertimbangkan beberapa hal seperti modal, tempat usaha, jenis usaha, target pasar dan

sebagainya. Tempat usaha merupakan hal yang sangat dasar dan penting untuk memulai suatu kegiatan usaha atau bisnis. Beberapa pelaku bisnis menggunakan lahan milik pribadi untuk dibangun sebagai tempat usaha, namun terdapat juga pelaku bisnis yang memilih untuk menyewa atau membeli suatu lahan atau bangunan seperti kios untuk dijadikan tempat kegiatan usahanya.

Dalam melakukan kegiatan jual beli dilakukan dengan membuat perjanjian yang mengikat para pihak. “Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu” (Subekti, 2010). Sumber perikatan adalah adanya perjanjian, sehingga menyebabkan terjadinya perikatan. Perjanjian menjadi suatu hubungan hukum yang menyangkut dengan harta benda antara dua pihak, dimana salah satu pihak yang berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut (Prodjodikoro, 2011).

Terdapat 2 (dua) jenis perjanjian, yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Pada perjanjian tertulis terbagi menjadi 2 (dua) jenis terdiri atas akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang formatnya diatur dan ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut (Subekti, 2008). Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi, semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan (Mertokusumo, 1998).

Dalam membuat suatu perjanjian ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi untuk menjadi persyaratan menjadi sahnya suatu perjanjian sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain sebagai berikut:

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

Sepakat dan cakap disebut sebagai syarat subyektif, yaitu berkaitan dengan orang-orang atau subyeknya yang melakukan perjanjian. Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjiannya sendiri yaitu suatu obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat obyektif tidak dapat terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (Rusli, 1996).

Dengan terpenuhinya keempat syarat di atas, suatu perjanjian dinilai sah dan mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum atau tidak sah. Tujuan dibuatnya suatu perjanjian adalah agar para pihak memenuhi kewajibannya, kecuali jika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).

Namun dalam prakteknya sering ditemukan keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, dengan demikian hal tersebut dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Salah satu dari kasus adanya wanprestasi dalam masalah perjanjian jual beli dapat ditemui dalam perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN. KPG.

Kasus tersebut, pada bulan September 2014 Penggugat bernama Bapak Langsung menyewa tanah selama satu tahun dengan melakukan perjanjian sewa tanah dengan Pemilik Tanah bernama Ibu Katharina Suban Raya untuk membangun sebuah kios dengan bangunan darurat berukuran  $\pm$  10m x 20m. Setelah masa sewa tersebut habis pada bulan September 2015, akan dilanjutkan lagi sewa tersebut oleh Ibu Dorce Ndoen, yang dalam kasus ini disebut sebagai Tergugat. Pada bulan April 2015, Penggugat melakukan penyerahan kios tersebut kepada Tergugat, yang saat itu masih dalam tenggang waktu sewa antara Penggugat dengan Pemilik Tanah. Penggugat menjual kios tersebut beserta segala isi dagangannya yang terdiri dari 1 (satu) unit depot air minum, 2 (dua) buah kulkas/lemari es, 6 (enam) buah etalase, dan barang dagangan kios dengan total penjualan sejumlah Rp. 125.000.000,- (“seratus dua puluh lima juta rupiah”) kepada Tergugat. Keduanya telah sepakat apabila setelah ditandatanganinya surat perjanjian jual beli sesuai akta di bawah tangan yakni tanggal 21 April 2015, Tergugat akan mentransfer sejumlah uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai tahap pertama dan sisanya akan dibayar kemudian yakni sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa setelah jatuh tempo sesuai dengan perjanjian jual beli ternyata Tergugat belum menyetor uang tahap pertama tersebut, hingga pada bulan November 2015 setelah Penggugat menemui dan menagih Tergugat akhirnya Tergugat menyerahkan uang panjar tahap pertama sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan membayar lagi sisa panjar pada tanggal 5 Desember 2015. Kemudian, pada tanggal 5 Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat untuk menagih sisa uang panjar tersebut, tetapi Tergugat mengusir Penggugat dengan meminta kembali uang yang telah dibayarnya dan menyuruh Tergugat untuk mengangkat kembali barang-barang dagangannya, padahal barang dagangan milik Penggugat telah dijual oleh Tergugat dan Tergugat telah mengisi

kembali barang dagangan yang telah dijualnya dengan barang dagangan baru. Sampai dengan gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, Tergugat belum membayar kepada Penggugat sesuai dengan isi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015.

## 2. Kerangka Teori

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, disebutkan bahwa “jual beli merupakan suatu perjanjian yang salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya sebagai pihak yang membayar sesuai dengan harga yang disepakati”. Dapat disimpulkan bahwa bahwa dalam suatu perjanjian jual beli terdapat unsur utama yaitu adanya barang dan harga, yang harus disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju mengenai harga dan barang yang menjadi objek jual beli tersebut. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” (Subekti, 2014).

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara bentuk dari prestasi dapat berupa:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya atau lalai dalam melaksanakan perjanjian tersebut, maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. “Wanprestasi yaitu suatu keadaan terjadi akibat kelalaian atau kesalahan debitur secara sadar dan bukan dalam keadaan memaksa, sehingga debitur tidak dapat melaksanakan prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian” (Pramono, 2003).

## 3. Permasalahan

Adapun pokok pembahasan dalam artikel ini lebih menyoroti tentang bentuk wanprestasi yang ada dalam kasus wanprestasi wanprestasi dalam masalah perjanjian jual beli serta bagaimana akibat hukumnya. Hal tersebut dilakukan bertujuan untuk memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat Indonesia agar lebih memahami tentang perjanjian dan wanprestasi (ingkar janji) yang pada akhirnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan. Dari uraian dan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan pokok permasalahannya antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk wanprestasi dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)?

#### 4. Kebaruan/Orisinalitas Hasil Penelitian

Artikel ini merupakan hasil karya sendiri. Dalam artikel ini dimuat berbagai macam sumber rujukan dari studi kepustakaan yang dijadikan sebagai sumber referensi, pemahaman teori dan pengutipan sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Artikel ini menggunakan sudut pandang hukum mengenai wanprestasi (ingkar janji) yang banyak ditemui dimasyarakat sehingga sangat menarik untuk diangkat menjadi permasalahan artikel ini. Artikel ini dibuat dengan terlebih dahulu melakukan perbandingan terhadap 3 (tiga) penelitian yang dilakukan sebelumnya yang termuat dan dirumuskan sebagai berikut:

1. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Perusahaan Yanni *Shoes Garment* dengan Toko Yolo *Concept Store* Yang Dirugikan Di Kota Denpasar” (Listiyanti, Wiryawan, & Indrawati, 2018). Pokok permasalahan dalam penelitian ini yaitu untuk menganalisis permasalahan penyebab wanprestasi yang dialami oleh Perusahaan Yanni *Shoes Garment* dan tanggung jawab perusahaan Yanni *Shoes Garment* terhadap Toko Yolo *Concept Store* terkait mutu barang yang tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Perusahaan Yanni *Shoes Garment* sebagaimana diatur dalam perjanjian yang disebabkan oleh kurang telitinya pemilik Yanni *Shoes Garment* atas pesanan-pesanan yang diterima sehingga perusahaan itu sendiri menjadi kewalahan, dan disertai dengan kurangnya pengetahuan *freelance* mengenai bahan-bahan dalam pembuatan pesanan sandalnya sebagaimana dalam perjanjian. Yanni *Shoes Garment* bertanggung jawab dengan membayar ganti rugi sebesar Rp. 30.000.000,- kepada Toko Yolo *Concept Store*, sesuai dengan hasil negosiasi antara kedua belah pihak.
2. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)” (Paramita, Yunanto, & Hendrawati, 2016). Pokok permasalahan dalam penelitian ini membahas mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dan upaya penyelesaiannya. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa ditemukan adanya wanprestasi dalam “pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Perumahan) antara pengembang dengan konsumen” yang

disebabkan karena pelaksanaan PPJB dilakukan sebelum bangunan jadi/selesai dibangun. Pengembang melakukan wanprestasi karena terjadi keterlambatan dalam menyelesaikan dan menyerahkan bangunan serta fasilitas, disamping itu juga kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian jual beli. Upaya dalam menyelesaikan tanggung jawab atas terjadinya wanprestasi tersebut telah dilakukan oleh pengembang yaitu pengembang bertanggung jawab dengan adanya masa garansi dan sanksi bagi pengembang manakala terjadi keterlambatan penyerahan rumah yang dilakukan dengan jalan musyawarah.

3. “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 30/PDT.G.S/2018/PN.PWT)” (Wibawati, Prihatinah, & Haryanto, 2019). Persoalan yang menjadi fokus perhatian dalam penelitian ini yaitu terkait pertimbangan hukum yang diambil oleh hakim dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam putusan perkara Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 30/PDT.G.S/2018/PN.PWT, dan pertanggungjawaban yang diambil dalam kasus wanprestasi pada Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 30/PDT.G.S/2018/PN.PWT. Hasil penelitian tersebut disimpulkan bahwa hakim menyatakan bahwa debitur dianggap wanprestasi dan diharuskan menyerahkan seluruh objek hak tanggungan kepada kreditur. Keputusan yang diambil hakim tersebut sangat tepat dan sudah sesuai dengan KUHPerdara dan UUHT. Meskipun demikian penggunaan Pasal 1234 KUHPerdara dianggap kurang tepat untuk menjadi dasar hukum wanprestasi debitur. Seharusnya yang lebih tepat dengan menggunakan Pasal 1238 sampai dengan 1246 KUHPerdara, karena dalam hal ini debitur sudah dianggap sudah bertanggung jawab dengan menjaminkan seluruh harta yang.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode dalam penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan atau bahan sekunder. Dalam metode penelitian studi kepustakaan, penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Penelitian ini merupakan penelitian hukum deskriptif-analisis, dengan mengaitkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan (Soemitro, 1990).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

## 1. Bentuk Wanprestasi Dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Menurut Kamus Hukum, “wanprestasi adalah kealpaan, kelalaian, cedera janji, serta tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian” (Harahap, 1986). “Wanprestasi yaitu suatu keadaan karena kelalaian atau kesalahannya, sehingga debitur tidak dapat melaksanakan prestasi seperti yang telah diatur dalam perjanjian, hal tersebut dilakukan secara sadar bukan karena keadaan terpaksa, sehingga wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak itu sendiri yaitu kreditur dengan debitur” (HS, 2019).

Wanprestasi memiliki hubungan yang erat dengan somasi. Somasi diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerduta. Wanprestasi terjadi ketika debitur dinyatakan telah lalai melakukan tanggung jawabnya, atau tidak mampu membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Ketika tidak ditentukan tenggang waktunya dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi, maka kreditur perlu untuk memberi peringatan atau menegur debitur untuk segera melakukan kewajibannya. Teguran semacam ini disebut dengan somasi (HS, 2014)

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan prestasi yang telah disanggupinya;
- b. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam kasus tersebut, terdapat alat bukti surat berupa fotokopi surat perjanjian jual beli (P-1) yang telah ditandatangani oleh Bapak Langsung selaku Penggugat dan Ibu Dorce Ndoen selaku Tergugat, kedua pihak telah sepakat dan menandatangani surat perjanjian jual beli tertanggal 21 April 2015 yang dibuat dengan akta bawah tangan kemudian disahkan dihadapan Notaris. Dengan adanya bukti tersebut menyebabkan akibat hukum mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak, seperti yang tertera dalam Pasal 1338 KUHPerduta, perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengakibatkan perjanjian tersebut secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Penggugat dan Tergugat telah sepakat melaksanakan jual beli kios beserta barang dagangan kios yang terdiri dari 1 (satu) unit bangunan kios yang berukuran  $\pm 10\text{m} \times 20\text{m}$  yang dibangun di

atas tanah sewa, 1 (satu) unit depot air minum, 2 (dua) buah lemari es/kulkas, 6 (enam) buah etalase, serta barang-barang dagangan yang nilai keseluruhannya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Sehingga dalam kasus ini Tergugat harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Berdasarkan bukti P-1 berupa surat perjanjian jual beli dalam Pasal III dan IV menyatakan bahwa Tergugat berjanji setelah ditandatanganinya surat perjanjian tersebut akan mentransfer pembayaran Tahap I pada tanggal 22 April 2015 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pembayaran Tahap II akan dibayar pada tanggal 1 Mei 2015 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Setelah jatuh tempo ternyata pihak Tergugat belum melakukan tanggung jawabnya untuk melakukan pembayaran pada Tahap I tersebut. Kemudian, berdasarkan bukti P-2 berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 21 November 2015 bahwa Tergugat melakukan pembayaran sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 5 Desember 2015. Bukti P-2 tersebut telah dicocokkan dengan bukti T-8 berupa fotokopi kwitansi pembayaran sebuah kios dengan seisinya merupakan bukti bahwa adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat.

Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “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.” Pada pokoknya dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa seseorang dianggap telah melakukan wanprestasi ketika telah mendapatkan somasi berupa surat perintah, akta, atau telah ditentukan dalam perikatan itu sendiri. Somasi dalam perkembangannya dapat dilakukan secara lisan. Dalam kasus ini, Penggugat telah menghampiri Tergugat untuk menegur dan menagih sisa pembayaran jual beli kios, namun sampai gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang, Tergugat belum membayar sisa uang pembelian kios kepada Penggugat.

Adapun bantahan dari Tergugat dalam posita jawabannya namun tidak didukung oleh bukti-bukti hukum berupa dokumen/surat atau keterangan dari saksi. Menurut Majelis Hakim, dalil dalam petitum gugatan poin 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Tergugat tidak membayar kepada Penggugat sesuai dengan isi kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015 dianggap sebagai suatu wanprestasi dengan mengingkari perjanjian yang telah disepakati yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat, dan beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim.

## 2. Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)

Wanprestasi menyebabkan terjadinya kerugian kepada pihak lain, khususnya jika pihak lain tersebut merupakan pedagang maka ia akan kehilangan keuntungan yang diharapkan (Subekti, 2010). Akibat hal tersebut maka pihak selaku wanprestasi akan mendapatkan sanksi atau harus menanggung akibat dari kerugian tersebut.

Pihak yang melakukan kelalaian atau kealpaan dalam hal pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati maka diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman. Ada 4 macam hukuman sebagai akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi, yaitu:

### a. Ganti rugi

KUHPerdata menjelaskan kerugian yang harus mendapatkan ganti rugi mencakup 3 hal antara lain:

- 1) Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi.
- 2) Rugi adalah keadaan merosotnya jumlah/nilai dari kekayaan kreditur yang diakibatkan terjadinya wanprestasi.
- 3) Bunga adalah keuntungan yang semestinya didapatkan oleh kreditor akan tetapi batal yang disebabkan adanya wanprestasi.

Dalam hal penuntutan ganti rugi, undang-undang memberikan ketentuan mengenai pembatasan yang diperbolehkan dalam menuntut ganti rugi. Meskipun demikian, debitur yang lalai dalam tanggungjawabnya, tetap mendapatkan perlindungan dari undang-undang. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1247 KUHPerdata yang menyatakan:

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya pada waktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan suatu tipu daya yang dilakukan olehnya” .

dan Pasal 1248 KUHPerdata yang menyatakan:

“Bahkan jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya Debitur, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si Kreditur dan kehilangan keuntungan baginya, hanyalah terdiri dari atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan”.

### b. Pembatalan perjanjian

Membahas tentang pembatalan perjanjian, “sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang debitur mungkin ada orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman” (HS, 2019). Pembatalan perjanjian, bertujuan untuk membuat kedua belah pihak kembali dalam keadaan sebelum diadakannya perjanjian tersebut.

Pembatalan perjanjian yang disebabkan karena kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak ini, dalam KUHPdata terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 yang mengatakan bahwa: “Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Dalam hal perjanjian dibatalkan, apabila salah satu pihak sudah memperoleh sesuatu dari pihak lain “(berupa uang ataupun barang)” maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan. Dengan hal tersebut maka perjanjian itu ditiadakan atau dianggap tidak pernah ada.

c. Peralihan resiko

Debitur yang lalai akan mendapatkan sanksi berupa Peralihan resiko, sebagaimana tercantum dalam KUHPdata pada Pasal 1237 ayat (2) yaitu: “Jika si berutang lalai akan menyerahkan suatu barang yang bersangkutan, maka semenjak perikatan dilakukan barang itu menjadi tanggungannya”.

Persoalan resiko ini menjadi suatu persoalan dalam situasi memaksa. Dapat disimpulkan bahwa manakala terjadi wanprestasi kreditur diberikan hak untuk memilih dari beberapa alternatif pilihan, yaitu menuntut debitur untuk melaksanakan semua tanggung jawabnya seperti yang disepakati dalam perjanjian atau melakukan pembatalan perjanjian, dengan menanggung biaya, kerugian dan bunga.

Secara umum wanprestasi terjadi karena kesalahan debitur. Debitur dituduh telah lalai, namun demikian debitur masih dapat membela dirinya apabila ia tidak sepenuhnya salah. Menurut Pasal 1244 KUHPdata, debitur dapat membebaskan dirinya dari tanggung jawabnya ketika ia dapat menunjukkan bukti-bukti atas wanprestasi terjadi yang disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Suatu pihak dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu dengan memberikan somasi berupa teguran atau ditagih janjinya terlebih dahulu. Apabila seseorang tersebut telah secara tegas sudah diperingatkan supaya memenuhi tanggung jawabnya seperti yang sudah disepakati dalam perjanjiannya namun tidak menerima dan melaksanakannya, maka ia dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

d. Membayar biaya perkara

Masalah wanprestasi tersebut ketika dibawa ke Pengadilan, maka pihak yang kalah dalam perkara tersebut harus membayar biaya perkara yang diperhitungkan oleh Majelis Hakim.

Pada sengketa antara Pak Langsung selaku Penggugat dengan Ibu Dorce Ndoen selaku Tergugat, keduanya telah sepakat melakukan jual beli kios beserta segala isi dagangannya dengan harga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), pada sekitar bulan November 2015 Tergugat baru membayar uang panjar sebagai pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan berjanji akan membayar sisa uang panjar tersebut pada tanggal 5 Desember 2015. Pada tanggal 5 Desember 2015, saat Penggugat menagih sisa pembayaran uang panjar tersebut, Tergugat mengusir Penggugat dan tidak membayar sisa pembayaran sampai Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kupang.

Dalam petitum poin 4 gugatan Penggugat, Penggugat memberikan tuntutan kepada Tergugat untuk membayar uang sisa pembelian kios sesuai Surat Perjanjian tanggal 21 April 2015, sebesar Rp.98.000.000,- (Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah).

Berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat yang mengatakan bahwa pada Pukul 22.00 WITA pada bulan April 2015, saksi Yopi melihat Penggugat mengambil barang-barang di kios dengan mobil *pick up*. Selanjutnya, saksi Maria Katherina Suban Raya selaku pemilik tanah juga menjelaskan bahwa pada tanggal 21 April saksi ke kios dan saksi melihat barang-barang di dalam kios masih banyak sedangkan pada tanggal 22 April 2015 pada sore hari saksi ke kios, saksi melihat ada Tergugat yang menempati kios tersebut dan saksi melihat barang-barang jualan di dalam kios tersebut tinggal sedikit. Saksi Maria juga menerangkan bahwa Tergugat menyampaikan kepada saksi bahwa lemari es dan depot isi ulang air galon rusak, serta lampu tidak menyala karena listrik korslet. Keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan bukti surat T-9, T-10, dan T-11 yang menunjukkan adanya perbaikan-perbaikan yang dilakukan Tergugat.

Dari keterangan saksi diatas dan dengan didukung alat bukti tertulis milik Tergugat, Majelis Hakim mengabulkan petitum poin 4 gugatan Penggugat, namun dengan nilai yang telah dikurangi dengan biaya belanja barang dagangan dan perbaikan kios yang diperhitungkan sebesar Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), sehingga uang sisa yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah). Dalam putusan perkara tersebut, gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian,

sehingga putusan perkara ini dimenangkan oleh Penggugat. Oleh karena pihak Tergugat di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Rbg, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

#### D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios di atas tanah sewa (studi kasus putusan nomor: 18/PDT.G/2016/PN.KPG), maka dapat diambil simpulan, yaitu:

1. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam kasus ini dapat dikategorikan bahwa Tergugat melaksanakan perjanjian tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya pembayaran uang panjar sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, kemudian Tergugat berjanji akan membayar sisa uang pembelian kios pada tanggal 5 Desember 2015, namun janji tersebut tidak dilaksanakan sampai gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang. Adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, membuktikan bahwa Tergugat telah melaksanakan perjanjian tersebut akan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya, karena tidak membayar sisa uang pembelian kios pada tanggal yang telah dijanjikan.
2. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG yang dilakukan Ibu Dorce Ndoen selaku Tergugat kepada Bapak Langsung yaitu dalam bentuk membayar uang sisa pembayaran jual beli kios beserta isi dagangannya sebesar Rp. 80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku:

- Harahap, Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- HS, S. (2014). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Pramono, N. (2003). *Hukum Komersil*. Pusat Penerbitan UT.
- Prodjodikoro, W. (2011). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju.

- Rusli, H. (1996). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law* (Cet II). Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Cet 4). Jakarta: Jakarta Ghalia Indonesia.
- Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- \_\_\_\_\_. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. (2008). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.

#### **Artikel Jurnal:**

- Listiyanti, P. S. D., Wiryawan, I. W., & Indrawati, A. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Perusahaan Yanni Shoes Garment Dengan Toko Yolo Concept Store Yang Dirugikan Di Kota Denpasar. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol.1, (No.9).
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, Vol.5, (No.3).
- Wibawati, S. T., Prihatinah, T. L., & Haryanto, B. S. (2019). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 30/Pdt.G.S/2018/Pn.Pwt). *Soedirman Law Review*, Vol.2, (No.1) .

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).