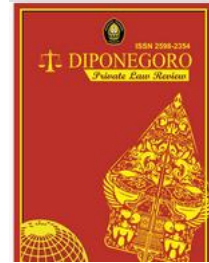


DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



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

**Lathifatun Najah, Nur Hasanah , Elvana Akar Yoga Elsisu Suanti, Nadya
Maia Riska**

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

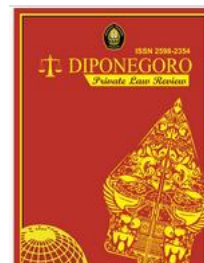
✉ lathifatunnajah@gmail.com

ABSTRAK

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. Tujuan ini untuk mengetahui bentuk wanprestasi dan akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi dalam kasus Putusan PN Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG serta menganalisis implikasi hukum dari temuan wanprestasi dalam konteks perjanjian jual beli kios, seperti sanksi hukum yang mungkin diterapkan, ganti rugi, atau langkah-langkah lain yang diambil oleh pengadilan. Metode yang digunakan menggunakan metode yuridis normatif melalui penelaahan bahan pustaka atau sekunder. Penelitian ini merupakan spesifikasi hukum deskriptif analitis, dimana peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan teori hukum dan permasalahan implementasi hukum terkait dengan praktik. 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 dan P-2 berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Tergugat bahwa melakukan pembayaran. Adanya pelaksanaan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara. Kesimpulan bahwa : 1) Bentuk wanprestasi adalah melakukan tetapi tidak sesuai jadwal atau keterlambatan; 2) Melaksanakan prestasi tetapi tidak seperti yang dijanjikan; 3) Akibat hukum bagi pihak wanprestasi PN Kupang Perkara

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG yaitu dalam membayar uang sisa pembayaran jual beli kios serta dagangannya sebesar Rp 80.500.000,- dan bayar biaya perkara sebesar Rp 571.000.

Kata kunci: Perjanjian, Jual Beli, Wanprestasi, Perlindungan Hukum

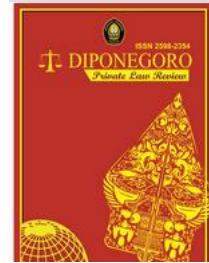
ABSTRACT

An agreement is a legal relationship between two people or two parties, based on which one party has the right to demand something from another party, and the other party is obliged to fulfill that demand. This aim is to determine the form of default and the legal consequences for parties who have defaulted in the case of Kupang District Court Decision Number 18/PDT.G/2016/PN.KPG as well as analyzing the legal implications of findings of default in the context of kiosk sale and purchase agreements, such as legal sanctions. may be applied, damages, or other steps taken by the court. The method used uses normative juridical methods through reviewing library or secondary materials. This research is an analytical descriptive legal specification, where the applicable laws and regulations are related to legal theory and legal implementation issues related to practice. Based on evidence P-1 in the form of a sale and purchase agreement in Articles III and IV, it states that the Defendant promised after signing the agreement. will transfer the payment and P-2 in the form of a statement signed by the Defendant confirming the payment. There is implementation of compensation, cancellation of the agreement, transfer of risk, and payment of court costs. The conclusion is that: 1) A form of default is performing but not according to schedule or being late; 2) Carrying out achievements but not as promised; 3) The legal consequences for the party who defaults at the Kupang District Court, Case Number 18/PDT.G/2016/PN.KPG, namely paying the remaining payment for the sale and purchase of the kiosk and its merchandise amounting to IDR 80,500,000 and paying court fees of IDR 571,000.

Keywords: Agreement, Sale And Purchase, Default, And Legal Decision

PENDAHULUAN

Banyaknya kebutuhan sehari-hari, yang masih memiliki lapangan kerja yang terbatas, menuntut setiap orang untuk menjadi seorang pengusaha dengan membuka toko sendiri untuk memenuhi kebutuhan

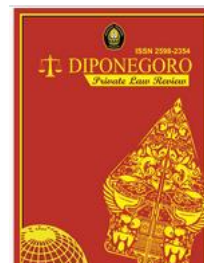
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

sehari-hari (Sofyan et al., 2023). Dalam memulai usaha atau perusahaan, setiap pengusaha harus mempertimbangkan beberapa hal seperti modal, lokasi usaha, jenis usaha, target pasar, dan lain-lain. Lokasi usaha merupakan hal yang sangat mendasar dan penting untuk memulai sebuah perusahaan atau bisnis. Beberapa pelaku usaha menggunakan tanah pribadi di sebagai tempat usaha, namun ada juga pelaku usaha yang menyewa atau membeli sebidang tanah atau bangunan seperti toko untuk digunakan sebagai 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). Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur, lalu pihak yang harus penuhi tuntutan disebut debitur. Kaitan antara kedua pihak tersebut di atas merupakan kaitan hukum, artinya hak kreditur dijamin oleh hukum atau undang-undang. Bila tuntutan itu tidak dibayar dengan sukarela, kreditur dapat menggugat mereka di hadapan hakim.

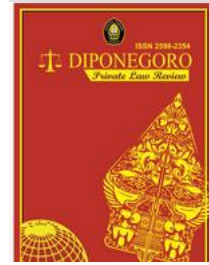
Setelah membuat perjanjian, beberapa syarat harus dipenuhi agar perjanjian mulai berlaku menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Adanya 4 syarat: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan membuat suatu perikatan; (3) Hal tertentu; (4) Sebab yang halal. Dengan terpenuhinya 4 syarat di atas, perjanjian dianggap sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Jika syarat-syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal. Tujuan dibuatnya perjanjian adalah untuk memenuhi kewajiban para pihak, kecuali dalam hal-hal yang tidak dapat dihindari atau memaksa. Namun dalam prakteknya sering dijumpai salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sehingga dapat dikatakan pailit. Salah satu kasus ingkar janji dalam perjanjian jual beli dapat dilihat pada putusan PN Kupang Nomor 132. 18/PDT.G/2016/PN. KPG.

Dalam kasus tersebut, pada bulan September 2014, penggugat bernama Bapak Langsung menyewa tanah dengan mengadakan perjanjian sewa dengan pemilik tanah bernama Ibu Katarina Suban Raya untuk

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

membangun toko dengan bangunan darurat di atas tanah kurang lebih berukuran 10 x 20 m. Setelah sewa berakhir pada bulan September 2015, sewa Ibu Dorce Ndoen, yang diidentifikasi sebagai tergugat dalam kasus ini. Pada bulan April 2015, penggugat menyerahkan kios tersebut kepada tergugat, yang pada saat itu merupakan jangka waktu sewa antara penggugat dan pemilik. Penggugat menjual kios dan seluruh barangnya, yang terdiri dari 1 tangki air minum, 2 lemari es, 6 etalase dan barang toko dengan total jumlah Rp 125.000.000 kepada tergugat. Kedua sepakat bahwa pada saat penandatanganan perjanjian jual beli berdasarkan akta pada tanggal 21 April 2015, tergugat akan membayar transfer sejumlah uang Rp 100.000.000 sebagai tahap pertama dan sisanya akan dibayar kemudian yakni sebesar Rp 25.000.000. Setelah batas waktu yang ditentukan oleh perjanjian jual beli, ternyata tergugat belum membayar pembayaran pertama, tergugat baru membayar cicilan pertama sebesar Rp 27.000.000 pada bulan November 2015 setelah bertemu dan tergugat berjanji akan membayar sisanya pada tanggal 5 Desember 2015. Kemudian pada tanggal 5 Desember 2015, penggugat mendatangi tergugat untuk mengambil sisa uang tersebut namun, tergugat mengusir penggugat dengan meminta kembali uang yang telah dibayarnya dan menyuruh untuk mengangkat kembali barang-barang dagangannya. Meskipun harta penggugat dijual oleh tergugat dan tergugat mengisi barang dagangan yang telah dijualnya dengan barang dagangan baru. Pada saat gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Kupang Tingkat IA, tergugat telah lalai dan belum membayar kepada penggugat berdasarkan syarat-syarat perjanjian jual beli tertanggal 21 April 2015 (Murtanti Fajarrani & Nabilla, 2023).

Akibat hukumnya jika tidak dilakukan jual beli sesuai dengan perjanjian jual beli. Hal tersebut dilakukan dalam rangka memberikan pemahaman hukum kepada orang-orang agar dapat memahami perjanjian dan wanprestasi (ingkar janji) yang pada akhirnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan. Dari uraian dan latar belakang di atas, maka pokok masalah adalah: (1) Bagaimana Bentuk Wanprestasi Dalam Putusan PN Kupang, Perkara Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG? (2) Apa Akibat Hukum Bagi Pihak Yang

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

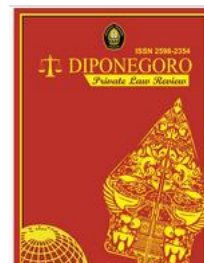
Tidak Memenuhi Kewajibannya atau Wanprestasi Dalam Perkara Putusan PN Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG?

Artikel mencakup berbagai sumber, referensi dari literatur yang digunakan sebagai sumber referensi, wawasan teoritis dan kutipan untuk dapat dipertanggungjawabkan faktanya. Artikel ini menggunakan sudut pandang hukum tentang wanprestasi keterlambatan pembayaran (ingkar janji) yang sering muncul di masyarakat, sehingga menarik untuk membahas sebagai topik artikel. Artikel ini membandingkannya dengan 3 penelitian sebelumnya sebagai berikut:

1. "Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan Studi Putusan No. 1593 K/Pdt/2016" (Annisa Setiadi, Lady Dara Krismasi, Renani Oktavia, Yuliatin Nur Ningsih, 2021). Dalam hal ini membahas jual beli adalah perjanjian yang mengikat, penjual yang berjanji untuk mengirimkan barang (zaak) dan pihak lain, bertindak sebagai pembeli, mengikat sendiri dan berjanji untuk membayar harga. Dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak setuju untuk menentukan harga dan kewajiban yang wajib mereka patuhi dan penuhi. Kesepakatan mengarah pada penciptaan konsekuensi hukum dan kewajibannya, jika tidak mematuhi konsekuensinya, hukum akan terjadi. Termasuk dari pihak yang berhak dan berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya yang berupa denda atau hukuman.
2. "Akibat Hukum Wanprestasi Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah" (Wayan R. W., Anak A. A. N. S. R. G., 2022). Dalam hal ini dianggap akibat hukum dari kegagalan dalam jual beli tanah, tidak tercapainya kesepakatan jual beli, antara lain:
 - a. Kontrak jual beli tanah dengan sendirinya dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh pembeli, jumlah yang dibayarkan oleh pembeli kepada penjual menjadi milik penjual sepenuhnya, yang dianggap sebagai penggantian atas batalnya jual beli tanah. .
 - b. Kontrak berlanjut untuk tanah yang dibayar oleh pembeli kepada penjual.
 - c. Akibat peristiwa itu, tanah terbagi menjadi dua bagian, yaitu satu bagian segera didaftarkan kembali dalam daftar tanah setelah akta

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



jual beli, dan bagian lain dikembalikan oleh pembeli kepada penjual.

3. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Ssebagai Akibat Wanprestasi" (Komang E. D. S, 2018). Membahas yaitu :

- a. Tata cara pencabutan bukti kepemilikan dalam hal jual beli barang dapat dilakukan dalam hal terjadi wanprestasi pada saat pembelian barang tersebut, dan akibatnya salah satu pihak merasa rugi. Saat membatalkan sertifikat kepemilikan selama pembelian dan penjualan, jika kontrak jual beli salah satu pihak melanggar kontrak, gugatan dapat diajukan ke pengadilan umum.

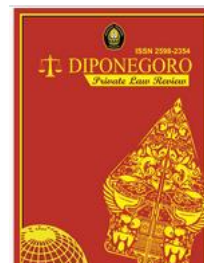
Pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah yang telah dibuat akad jual belinya, apabila dalam penerbitan sertifikat itu terjadi pelanggaran administrasi, orang yang dirugikan dapat mengajukan permohonan ke pengadilan atau mengajukan permohonan ke PTUN. Tentang penghapusan surat-surat kepemilikan dalam jual beli tanah. Selain itu, setelah mendapat putusan pengadilan yang bersifat final, BPN mengeluarkan permohonan pencabutan hak milik.

- b. Konsekuensi hukum pembatalan sertifikat tanah yang dijual dan pembelian jika salah satu pihak melanggar kontrak, pihak dirugikan berhak atas pemulihan hukum. ganti rugi diperoleh dari pihak yang memiliki kelalaian pada perjanjian. penjual atau pembeli mengganti rugi yang disepakati di perjanjian. kompensasi dilakukan pada jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan menggunakan metode yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian hukum melalui penelaahan bahan pustaka atau sekunder. Dalam metode kepustakaan, menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka. Penelitian ini merupakan spesifikasi hukum deskriptif analitis, dimana peraturan perundang-undangan berlaku kaitannya dengan teori hukum dan permasalahan implementasi hukum terkait dengan praktik.

Analisis data dengan metode yuridis normatif dilakukan dengan cara

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

menelaah, mengkaji, dan menganalisis berbagai sumber data sekunder yang bersifat normatif, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dokumen hukum, dan literatur hukum lainnya. Penelitian dengan metode yuridis normatif dapat memberikan kontribusi penting dalam pemahaman terhadap aspek hukum suatu permasalahan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penyusunan argumentasi hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

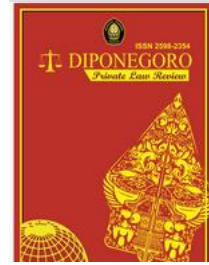
Bentuk Wanprestasi Dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Wanprestasi, yaitu kondisi kelalaian atau kesalahan, dimana debitur tidak dapat melakukan sesuai dengan dalam perjanjian, hal ini tidak dilakukan dengan sengaja karena terpaksa sehingga wanprestasi tidak terpenuhinya atau kegagalan dan kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban menurut yang dalam perjanjian antara para pihak sendiri, termasuk kreditur dengan debitur (Yaqin, 2018).

Wanprestasi terkait erat dengan somasi. somasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata berisi si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat atau perintah dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ia jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

Dan juga pasal 1243 KUH Perdata yang berisi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, berulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan, hanya diberikan dalam tenggang waktu yang telah lampau.

Apabila ternyata debitur tidak memenuhi kewajibannya atau ia tidak dapat membuktikan bahwa itu bukan kesalahannya atau juga tidak dapat membuktikannya dengan keadaan lain (Murtanti Fajarrani & Nabilla, 2023). Jika tenggang waktu tidak diberikan dalam pemenuhan prestasi, kreditur harus menegur atau memberi peringatan kepada debitur untuk segera memenuhi kewajibannya tanpa banyak penundaan. Teguran ini disebut somasi.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

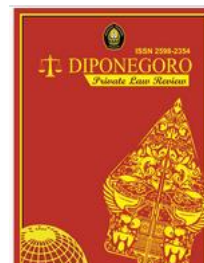
Kelalaian atau wanprestasi dalam perjanjian debitur dapat terjadi dalam 4 (empat) bentuk: (1) Tidak dapat melakukan, melakukan sebagian; (2) Melaksanakan atau melakukan prestasi, tapi tidak seperti yang dijanjikan; (3) Melakukan tetapi tidak tepat waktu (terlambat); (4) Melaksanakan sesuatu pekerjaan yang tidak dilakukan sesuai dengan perjanjian.

Dalam kasus tersebut, terdapat beberapa alat bukti surat berupa fotokopi surat perjanjian jual beli (P-1) yang telah ditandatangani oleh Bapak secara langsung selaku Penggugat dan Ibu Dorce Ndoen selaku Tergugat. kedua pihak telah sepakat dan menandatangani surat perjanjian jual beli pada tanggal 21 April 2015 yang dibuat dengan akta bawah tangan, kemudian disahkan dihadapan Notaris.

Bukti itu menyebabkan akibat hukum mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak, seperti yang sudah tertera dalam Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengakibatkan perjanjian tersebut secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya. suatu perjanjian yang tidak dapat ditarik kembali selain kata sepakat kedua belah pihak, atau alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016).

Penggugat dan Tergugat telah sepakat melaksanakan jual beli kios beserta barang dagangan kios yang terdiri dari 1 (satu) unit bangunan kios yang berukuran kurang lebih 10m x 20m yang dibangun di atas tanah sewa, 1 (satu) unit depot air minum, 2 (dua) buah lemari es atau 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 oleh kedua belah pihak tersebut.

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 pada tahap-tahap: (1) Pada tahap I tanggal 22 April 2015 sebesar Rp 100.000.000.; (2) Pembayaran Tahap II akan dibayar pada tanggal 1 Mei 2015 sebesar 25.000.000. Setelah jatuh tempo ternyata pihak Tergugat belum melakukan

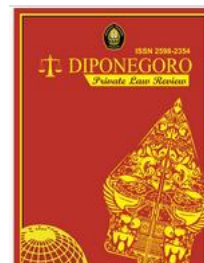
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

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 dan sisanya sebesar Rp. 98.000.000 akan dibayar pada tanggal 5 Desember 2015. Bukti P-2 tersebut telah dicocokkan dengan bukti T-8 berupa fotokopi kuitansi pembayaran sebuah kios dengan seisinya merupakan bukti bahwa adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat.

Pasal 1238 KUHPerdata berisi ialah yang berutang adalah lalai, apabila jika dengan surat perintah atau akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewat tenggat waktu yang ditentukan. Berarti bahwa si Debitur dinyatakan telah lalai dengan surat perintah, atau akta sejenis itu, berdasarkan kekuatan dari perikatannya sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan si debitur harus dianggap lalai dengan lewat tenggat 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.

Keberatan para tergugat dalam posita penjelasan materi perkara yang lazim atau dengan istilah lain pokok perkara Jawaban tidak didukung oleh alat bukti yang sah berupa dokumen atau surat maupun saksi. Menurut mejelis hakim, bukti dalam petitum gugatan atau diktum gugat pada paragraf 3 (tiga) bahwa tergugat tidak membayar kepada penggugat sesuai dengan syarat-syarat perjanjian atau penjualan per tanggal 21 April 2015, dianggap sia-sia karena kegagalan untuk mematuhi ketentuan Perjanjian yang disepakati yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat dan berisi dasar hukum yang diajukan oleh majelis hakim.



Akibat hukum bagi para pihak yang tidak memenuhinya kewajibannya Putusan PN Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Keterlambatan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, apabila jika pihak lain tersebut adalah seorang pengusaha akan kehilangan keuntungan yang diharapkannya. Akibatnya pihak yang wanprestasi dikenakan sanksi atau harus menanggung akibat kerugian (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016).

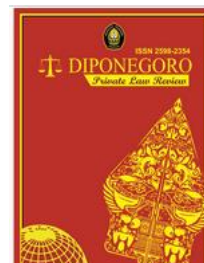
Para pihak yang lalai dalam pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati dapat dikenakan beberapa sanksi dan hukuman. Terdapat 4 jenis denda sebagai akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perikatan, antara lain:

1. Ganti Rugi

Dalam KUHPerdara menyatakan bahwa kerugian yang harus diganti terdiri dari 3 hal, mulai dari sampai dengan sebagai berikut: (1) Biaya adalah semua uang (termasuk biaya) yang sesungguhnya dikeluarkan oleh pihak sebagai akibat tidak terlaksananya kerugian yang diderita; (2) Rusak adalah dalam keadaan berkurangnya jumlah atau nilai harta milik kreditur yang mengakibatkan timbulnya tanggung jawab; (3) Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur, tetapi dibatalkan karena tidak dibayar.

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 KUHPerdara yang menyatakan: Debitur atau si berutang 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 juga Pasal 1248 KUHPerdara yang menyatakan: Bahkan jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya Debitur atau si berutang, biaya ganti rugi dan bunga mengenai kerugian yang diderita oleh Kreditur atau si berpiutang dan kehilangan keuntungan baginya, hanyalah

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan tersebut.

2. Pembatalan Perjanjian

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

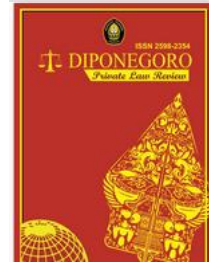
Pembatalan perjanjian yang disebabkan karena kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak ini, dalam KUHPerdara terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 yang mengatakan bahwa “Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjianperjanjian yang timbal balik, manakala salah satu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

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

3. Peralihan Resiko

Akibat debitur yang lalai dengan konsekuensi wanprestasi berupa berupa peralihan resiko yang telah diatur dalam KUHPerdara. Debitur atau si berutang yang bertindak sembarangan, diancam dalam bentuk memberi resiko, yang diatur dalam ayat 2 pasal 1237 bagian 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu: “Apabila debitur bertindak ceroboh dalam menyerahkan barang yang bersangkutan, maka karena itu . kewajiban itu telah dipenuhi, benda itu bertanggung jawab lebih dari soum”. Peralihan resiko adalah suatu kewajiban yang ditanggung oleh debitur untuk menanggung kerugian apabila suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Masalah dan resiko ini menjadi sumber masalah dalam situasi memaksa. Dapat disimpulkan bahwa dalam hal ini terjadi kepailitan, debitur diberi hak untuk memilih dari beberapa opsi yang alternatif, yaitu menuntut dari debitur untuk memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan perjanjian untuk mengakhiri perjanjian dengan penerimaan biaya

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

atau, kerugian dan bunga harus diperhitungkan Kembali (Mahfuzh & Roisah. 2021).

Wanprestasi terjadi akibat kesalahan debitur, debitur disebut lalai, namun debitur masih dapat membela dirinya apabila ia tidak sepenuhnya salah. Menurut KUHPerdara Pasal 1244 yang berisi “jika ada alasan untuk itu, jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa masalah itu tidak diselesaikan pada waktunya atau karena sesuatu yang tidak terduga dan tidak terduga, maka debitur harus dihukum dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. bahkan jika dia tidak bertindak dengan niat buruk”.

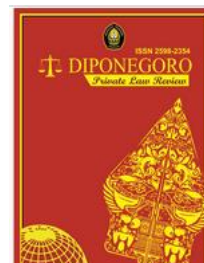
Debitur dapat membebaskan dirinya dari tanggung jawabnya ketika ia dapat menunjukkan bukti-bukti atas wanprestasi terjadi yang disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat di persalahkan keadaannya.

Suatu pihak dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi maka secara langsung akan mendapatkan upaya hukum dengan memberikan somasi secara tegas. Apabila seseorang tersebut telah secara tegas sudah di peringatkan supaya memenuhi tanggung jawabnya seperti yang sudah di sepakati dalam perjanjiannya namun tidak menerima dan melaksanakannya, maka ia dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi (Agustini, 2023).

4. Membayar Biaya Perkara

Ketika kasus yang tidak lengkap dibawa ke pengadilan, pihak yang kalah dalam kasus harus membayar biaya perkara yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim. Dalam sengketa kasus antara Pak Langsung selaku penggugat dan ibu Dorce Ndoen selaku tergugat, keduanya sepakat untuk jual beli ruko beserta seluruh isi barangnya dengan harga Rp 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Sekitar bulan November 2015, tergugat baru membayar uang jaminan atau DP sebesar Rp 27.000.000 serta berjanji akan membayar sisa uang panjar pada tanggal 5 Desember 2015. Dan pada tanggal tersebut penggugat menagih sisa hingga tergugat tidak membayar sisa uang pembayaran sampai penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kupang.

Pada point 4 gugatan penggugat, penggugat menuntut kepada tergugat pembayaran harga pembelian terakhir kios sesuai surat perjanjian

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

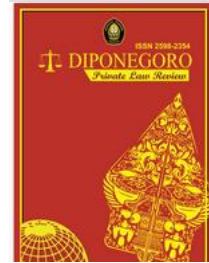
tanggal 21 April 2015 sebesar Rp 98.000.000. Berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat yang mengatakan bahwa pada Pukul 22.00 WITA (Waktu Indonesia Tengah). Pada bulan April 2015 ada saksi Yopi melihat Penggugat yaitu Pak Langsung yang mengambil barang-barang di kios dengan mobil pick up. Selanjutnya ada saksi Maria Katherina Suban Raya selaku pemilik tanah juga menjelaskan bahwa pada tanggal 21 April 2015 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 yaitu Ibu Doerce Ndoen yang menempati kios tersebut dan saksi melihat barang-barang jualan di dalam kios tersebut tinggal sedikit.

Saksi Maria juga menerangkan bahwa Tergugat selaku Ibu Doerce Ndoen 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 selaku Ibu Doerce Ndoen.

Berdasarkan kesaksian atas Yopi dan Maria di atas dan didukung oleh bukti tertulis dari pihak tergugat, Majelis Hakim menerima gugatan point 4 dari gugatan penggugat, tetapi menagih dengan biaya rendah sebesar dengan biaya pembelian barang dan perbaikan kios yang diperhitungkan sebesar Rp 17.500.000,00 (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk sisa jumlah yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat sebesar Rp. 80.500.000.

Dalam putusan penyelesaian perkara, gugatan penggugat dikabulkan sebagian, sehingga penggugat selaku Bapak Langsung menang dalam perkara ini. Karena tergugat Ibu Doerce Ndoen kalah maka membayar biaya perkara Rp 571.000 (Rupiah Lima Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu) berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg ayat 1 "Barangsiapa yang kalah dalam perkara kasusnya akan dihukum untuk membayar biaya perkara".

SIMPULAN

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Bentuk wanprestasi dalam putusan nomor 18/PDT/.G/2016/PN.KPG pengadilan negeri kupang. Berdasarkan alat bukti yang terkumpul, terdapat beberapa bentuk wanprestasi dalam kasus jual beli kios di atas. Bentuk wanprestasi pertama adalah melakukan tetapi tidak sesuai jadwal atau keterlambatan. Hal tersebut dibuktikan dari surat perjanjian yang tertuang dalam pasal III dan IV dengan tenggat pembayaran atau jatuh tempo tahap pertama di tanggal 22 april 2015 dengan kesepakatan yang harus dibayar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Tetapi tergugat membayarkannya pada tanggal 21 november 2015. Bentuk wanprestasi kedua adalah melaksanakan prestasi tetapi tidak seperti yang dijanjikan. Hal tersebut dibuktikan dengan surat perjanjian yang tertuang dalam pasal III dan IV dengan tenggat pembayaran/jatuh tempo tahap pertama di tanggal 22 april 2015 dengan kesepakatan yang harus dibayar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Tetapi tergugat hanya membayar sebesar Rp 27.000.000. Dapat disimpulkan bahwa terdapat dua bentuk wanprestasi dalam kasus di atas, yaitu keterlambatan dan ketidaksesuaian antara perjanjian serta pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Akibat Hukum Bagi Pihak wanprestasi di Pengadilan Negeri Kupang Perkara Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG yang dilakukan oleh Ibu doerce Ndoen tergugat kepada Bapak Langsung dalam membayar uang sisa pembayaran jual beli kios serta dagangannya sebesar Rp 80.500.000 dan bayar biaya perkara sebesar Rp 571.000.

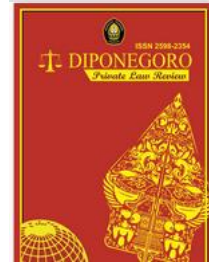
Penyewa wajib menjelaskan pasal-pasal yang disebutkan dalam kontrak sewa tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak sewa, yang disusun sedemikian rupa sehingga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaiknya kasus-kasus penyelesaian sengketa dirinci dan jelas. Bagaimana saran yang diberikan dalam penyelesaian perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa dan biaya penyelesaian perselisihan melalui musyawarah.

DAFTAR PUSTAKA

Agustini, S. (2023). Juridical Analysis Of Credit Agreements With Shopee Paylater. *Justisi | Universitas Muhammadiyah Sorong*, 9(3).

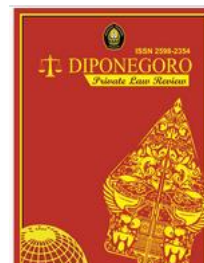
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

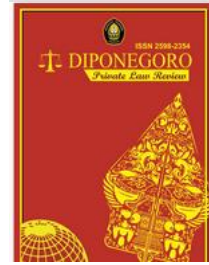


- Aliani Mahfuzh, Kholis Roisah. (n.d.). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios (studi kasus putusan pengadilan negeri kupang nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG. NOTARIUS, Vol.14, No.2.
- Annisa Setiadi, Lady Dara Krismasi, Renani Oktavia, Yuliatin Nur Ningsih. (n.d.). Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan. Perspektif Hukum, Vol.21 No.1 Mei 2021, 99-101.
- Dermina Dsalimunthe. (n.d.). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). Volume 3 Nomor 1, 12-29.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan. (n.d.). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, 623-634.
- Dhira Utari Umar. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum*, vol. Vol. VIII/No. 1, pp. 38-48. Accessed 2020.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."*
- Evalina Yessica. "Karakteristik dan Kaitan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi." *Jurnal Repertorium*, vol. vol 1 (2). Accessed 2014.
- GEDE SUJANA. (n.d.). Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Kaplingan Secara Angsuran Antara Tumenggung Dengan Pemilik Tanah Di Desa Pak Mayam Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak. *urnal Hukum Prodi Ilmu*
- Hazar Kusmayanti. (n.d.). Penerapan Dan Permasalahan Eksekusi Pesawat Terbang Berdasarkan Hukum Acara Perdata Dalam Perjanjian Perawatan Mesin Pesawat. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 1, Nomor 1,, 26-35.
- Ines Age santika, Rifqathin Ulya, Zhahrul Mar'atus sholikhah. (n.d.). Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara Pt Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia. *Privat Law*, 57-63.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

- Komang Edy Dharma Saputra. (n.d.). Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Sebagai Akibat Wanprestasi. Vol. 01, No. 02 Agustus 2018.
- Luthvi Febryka Nola. (n.d.). Kedudukan Sita Umum terhadap Sita Lainnya dalam Proses Kepailitan The Position of General Seizure Towards Others in The Process of Bankruptcy. Vol.9, No.2, 218-233.
- Mahalia Nola Pohan & Sri Hidayani. "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewamenurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." Jurnal Perspektif Hukum, vol. Vol. 1 No. 1, pp. 46-58. Accessed Juni 2020.
- Mahfuzh, A., & Roisah Program Studi Magister Kenotariatan, K. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14.
- Muljandi, K. (2004). Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Marvita Langi. (n.d.). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Lex Privatum*, Vol. 4 No. 3, 99-106.
- Muhtarom, M. (2014, Mei). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *SUHUF*, 26, 48-56
- Murtanti Fajarrani, D., & Nabilla, A. (2023). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Kios Di Kupang (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN. KPG)*.
- Nanin Koeswidi Astut. (n.d.). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *Jurnal Hukum*, Vol. 2 No. 1,, 279-286.
- Ni Luh Yunik Sri Antari. (n.d.). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. *acta comitas*, Vol. 3 No. 2, 280-290.
- Nur Hayati. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Lex Junalica*, vol. Volume 13 Nomor 3, pp. 278-289. Accessed Desember 2016.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>


-
- Prasetyo, T. (2021). Pengantar Hukum Indonesia. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Ranti, F. A. (2019). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI KCP Jombang Kota. VII.
- Retno Puspo Dewi. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi." *Jurnal Repertorium*, vol. Volume IV No. 2, pp. 143-151. Accessed Desember 2017.
- Sedyo Prayogo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum*, vol. Volume III No. 2, pp. 280-287. Accessed 2016.
- Sofyan, A., Heriawanto, B. K., & Syaifudin, A. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Dirugikan Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Online (Studi Pada Platfrom Aplikasi Dengan Metode Cash On Delivery Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)*.
- Sri Redjeki Slamet. "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi." *Lex Jurnalica*, vol. Volume 10 Nomor 2,, pp. 107-120. Accessed Agustus 2013.
- Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Suharnoko. (2005). *Hukum Perjanjian Teori dan Annisa Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan, I Ketut O. (2014). *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH - Utama.
- Tami Rusli. (n.d.). Analisis Gugatan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 127/Pdt. G/2014/PN. TK). *Tami Rusli*, Vol 11, No 1
- Wayan Risky Widnana, Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Aktual Justice*, Vol.7, No.1, 10-11.
- Yaqin, A. (2018). *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik*.