



**Analisis Hukum Perikatan terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian
Jual Beli Kios: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor
18/PDT.G/2016/PN.KPG**

Raras Santika Arianti*
Universitas Negeri Semarang

Deva Anasthalia
Universitas Negeri Semarang

Lintang Savana
Universitas Negeri Semarang

Keysya Aurelia Putri Zakiyyati
Universitas Negeri Semarang

Dewi Sulistianingsih
Universitas Negeri Semarang

*Corresponding author, email: rarasantika@students.unnes.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the lack of clarity in legal considerations related to the case of kiosk seller default, which has the potential to cause legal uncertainty for the community. By analyzing this case, we can examine the application of the principles of contract law, such as the principle of freedom of contract and legal certainty, while also providing academic contributions in the form of critical evaluations of the decision. This study is also relevant to understanding how a sale and purchase agreement should be formulated to protect the rights and obligations of the parties, as well as to provide constructive suggestions for better legal practice. The research method used is normative juridical, which analyzes library materials or secondary data. In addition, a data triangulation method is applied to validate and improve the reliability of information by collecting data from various sources. This approach aims to gain a more comprehensive understanding and reduce bias that may arise from relying on one source or method. The conclusion is that: 1) The judge's considerations in deciding the case of default have been in accordance with applicable provisions based on the regulations; 2) The form of default is the delay and inconsistency between the agreement and the implementation of the agreement itself; and 3) The legal consequences received by Mrs. Dorce include payment of the remaining price of the kiosk, legal costs,

responsibility for losses, and delay in recognizing ownership rights until her obligations are fulfilled.

Keywords: *Agreement; Contract; Sale and Purchase; Default; Court Decision*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kurangnya kejelasan dalam pertimbangan hukum terkait kasus wanprestasi penjual belian kios, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Dengan menganalisis kasus ini, kami dapat mengkaji penerapan asas-asas hukum perikatan, seperti asas kebebasan berkontrak dan kepastian hukum, sekaligus memberikan kontribusi akademis berupa evaluasi kritis terhadap putusan tersebut. Penelitian ini juga relevan untuk memahami bagaimana perjanjian jual beli harus dirumuskan agar melindungi hak dan kewajiban para pihak, serta untuk memberikan saran konstruktif bagi praktik hukum yang lebih baik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yang menganalisis bahan pustaka atau data sekunder. Selain itu, diterapkan metode triangulasi data untuk memvalidasi dan meningkatkan keandalan informasi dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber. Pendekatan ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih menyeluruh dan mengurangi bias yang mungkin timbul dari bergantung pada satu sumber atau metode. Kesimpulan bahwa: 1) Pertimbangan hakim dalam memutus perkara terhadap kasus wanprestasi tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku didasari dengan peraturan yang ada di Indonesia; 2) Bentuk wanprestasi adalah keterlambatan dan ketidaksesuaian antara perjanjian serta pelaksanaan perjanjian itu sendiri; dan 3) Akibat hukum yang diterima oleh Ibu Dorce meliputi pembayaran sisa harga kios, biaya perkara, tanggung jawab atas kerugian, serta penundaan pengakuan hak kepemilikan sampai kewajibannya terpenuhi.

Kata kunci: *Perjanjian; Perikatan; Jual Beli; Wanprestasi; Putusan Pengadilan*

Pendahuluan

Dalam hukum perjanjian, syarat "sepakat" dan "cakap" dikategorikan sebagai syarat subyektif karena berkaitan dengan para pihak atau subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal" merupakan syarat obyektif yang berkaitan dengan isi perjanjian, yakni objek dari tindakan hukum yang dilakukan. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada (Rusli, 1996). Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak yang terlibat. Namun, jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian tersebut batal. Tujuan utama dari suatu perjanjian adalah untuk memastikan para pihak menjalankan kewajiban masing-masing, kecuali dalam keadaan memaksa atau hal-hal yang tidak bisa dihindari.

Dalam perjanjian, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut sebagaimana telah disepakati. Jika hal ini terjadi, pihak yang

tidak memenuhi kewajiban dianggap melakukan wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika seseorang gagal memenuhi komitmennya atau melanggar janji, baik karena disengaja maupun akibat kelalaian. Meskipun ada konsekuensi hukum bagi pihak yang wanprestasi, pada dasarnya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dari perspektif etika. Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian, terutama dalam perjanjian jual beli, adalah pihak yang melanggar perjanjian dapat digugat melalui jalur hukum. Jika salah satu pihak merasa dirugikan karena pihak lain tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, mereka berhak mengajukan gugatan ke pengadilan atau menyelesaikan masalah melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Perikatan dalam hukum perdata memiliki empat unsur utama yang menjadi landasan bagi hubungan hukum antara para pihak. Unsur-unsur tersebut meliputi: Hubungan hukum, yang memberikan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain; Kekayaan, artinya perikatan berkaitan dengan hal-hal yang bernilai ekonomi; Pihak-pihak, yang melibatkan minimal dua pihak dalam perikatan; dan Prestasi, yang menurut Pasal 1234 KUHPerdata terdiri dari memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

Agar suatu perjanjian dinyatakan sah dan dapat berlaku secara hukum, harus dipenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Keempat syarat tersebut adalah: Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; Kecakapan untuk membuat perikatan; Suatu objek tertentu; dan Sebab yang halal.

Kesepakatan dan kecakapan adalah syarat subjektif, yang berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal adalah syarat obyektif, yang berkaitan dengan isi perjanjian. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (Rusli, 1996). Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak yang berkepentingan. Jika syarat-syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal. Tujuan perjanjian adalah untuk memastikan kewajiban para pihak dipenuhi, kecuali dalam situasi yang tak terhindarkan atau memaksa.

Dalam perjanjian, ada kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak. Namun, dalam prakteknya, seringkali salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Ketika hal ini terjadi, debitur melakukan wanprestasi, yaitu kegagalan melaksanakan atau mengingkari janji, baik karena sengaja maupun lalai. Terlepas dari konsekuensi hukum yang dikenakan kepada pihak yang wanprestasi, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik menurut etika. Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan, adalah pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku. Pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan gugatan melalui pengadilan atau jalur hukum yang ada.

Salah satu contoh kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli terjadi pada Putusan PN Kupang Nomor 132.18/PDT.G/2016/PN.KPG. Pada April 2015, Penggugat menjual kios beserta isinya kepada Tergugat seharga Rp. 125.000.000. Kedua pihak

sepakat bahwa setelah penandatanganan perjanjian jual beli pada 21 April 2015, Tergugat akan mentransfer Rp. 100.000.000 sebagai pembayaran tahap pertama, dan sisanya Rp. 25.000.000 akan dibayarkan kemudian. Namun, hingga November 2015, Tergugat belum menyetorkan pembayaran pertama. Setelah bertemu dengan Penggugat, Tergugat menyerahkan Rp. 27.000.000 dan berjanji melunasi sisa pembayaran pada 5 Desember 2015. Ketika Penggugat menagih pada tanggal tersebut, Tergugat menolak membayar dan menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan. Hingga gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Kupang, Tergugat belum membayar sesuai perjanjian.

Penulis menganalisis terhadap putusan hakim dari kasus penjual belian kios ini, sebelum hakim memutuskan sebuah perkara. hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu yang dinamakan pertimbangan hukum. Pertimbangan hukum diartikan suatu tahapan dimana majelis hakim mempertimbangkan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung, mulai dari dakwaan, tuntutan, eksepsi dari terdakwa yang dihubungkan dengan alat bukti yang memenuhi syarat formil dan syarat materil, yang disampaikan dalam pembuktian, pledoi. Dalam pertimbangan hukum dicantumkan pula pasal-pasal dari peraturan hukum yang dijadikan dasar dalam putusan tersebut.¹

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah.²

Penulis juga mengkaji penerapan asas hukum perikatan di dalam jurnal yang kami analisis ini. Asas merupakan sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Asas juga dapat berarti hukum dasar. Asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa mensyaratkan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu. Asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Asas hukum merupakan pengendapan. hukum positif dalam suatu masyarakat.³

Petela hakim mempertimbangkan suatu perkara, hakim akan memutuskan suatu perkara tersebut atau dinamakan putusan hakim, Secara etimologi putusan berasal dari kata “putus” kemudian mengalami proses afiksasi dengan akhiran

¹ Satjipto Rahardjo. (2008). *Bunga Rampai Permasalahan Dalam Sistem Peradilan Pidana*. Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Jakarta. hlm. 7

² Mukti Arto. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. cet V (Yogyakarta, Pustaka Pelajar). hlm, 140.

³ Wijayanta, T. (2014). Asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan keadilan pengadilan niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2). hlm, 216-226.

(safiks) an menjadi “putusan” yang menurut KBBI diberi arti “hasil memutuskan”. Dalam bahasa Inggris kata putusan sinonim dengan kata “decision atau verdict” dan dalam bahasa Belanda dikenal “beslising” atau “vonnis”. Menurut istilah, putusan adalah suatu pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh Hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (contentious).⁴ Selanjutnya dalam beberapa literatur yang ada, para ahli hukum mencoba untuk memberikan definisi terhadap apa yang dinamakan dengan putusan pengadilan. Terdapat beberapa definisi yang berbeda mengenai putusan pengadilan, tetapi apabila dipahami secara seksama diantara definisi-definisi tersebut, maka kita akan mendapatkan suatu pemahaman yang kurang lebih sama antara satu definisi dengan definisi lainnya. Sebagai gambaran berikut dikemukakan beberapa definisi putusan menurut para sarjana hukum berikut ini.

1. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak.⁵
2. Menurut Mukti Arto, putusan ialah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum, sebagai hasil dari pemeriksaan perkara (kontentius).⁶

Meskipun demikian perlu diketahui, bahwa dalam peradilan tingkat pertama, di samping putusan, terdapat pula produk hakim yang bernama penetapan. Penetapan merupakan produk hakim pada peradilan tingkat pertama yang bersifat yang pertama dan terakhir, tidak dapat diajukan banding.⁵ Meskipun sama-sama produk hakim peradilan tingkat pertama tetapi keduanya mempunyai perbedaan.

Beberapa penelitian telah digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi dalam penelitian ini. Salah satu penelitian yang menjadi dasar pemikiran peneliti adalah karya Alyani Mahfuzh dan Kholis Roisah dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, berjudul “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)”. Penelitian tersebut membahas analisis penyebab wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang melibatkan Ibu Dorce, di mana wanprestasi terjadi akibat tergugat tidak membayar sesuai isi perjanjian jual beli tertanggal 21 April 2015. Dalam penelitian itu ditemukan bahwa bentuk wanprestasi tergugat adalah melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan kesepakatan. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi adalah kewajiban membayar sisa uang pembelian kios sebesar Rp80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu

⁴ Bahrussam Yunus (Editor). (2020). Teknis Pemeriksaan Perkara Gugat Waris Bagi Hakim Peradilan Agama, Yogyakarta, UII Press, Cetakan Pertama. hlm 213.

⁵ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, Yogyakarta, Liberty, 1984, hal 158

⁶ Mukti Arto, Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1996, hal 168

rupiah) dan biaya perkara sebesar Rp571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).⁷

Penelitian lain yang relevan dilakukan oleh Ravikah Amelia dan tim, dengan judul "Analisis Putusan Pengadilan Terhadap Perkara Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Kios (Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)". Penelitian ini berfokus pada analisis bagaimana hukum perdata di Indonesia mengatur dan memberikan solusi atas sengketa wanprestasi dalam konteks perjanjian jual beli. Selain itu, penelitian ini mengevaluasi penerapan prinsip-prinsip hukum yang relevan dalam putusan tersebut. Kajian ini mencakup analisis terhadap pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam menilai pelaksanaan kewajiban perjanjian yang tidak terpenuhi, serta dampak hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi terhadap para pihak yang bersengketa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan pengadilan telah memberikan penegakan hukum yang adil, dengan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, terutama terkait penggantian kerugian dan pemenuhan kewajiban kontraktual.⁸

Penelitian lain yang digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi adalah karya berjudul "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)" yang dilakukan oleh Lathifatun Najah, Nur Hasanah, Elvana Akar Yoga Elsisu Suanti, dan Nadya Maia Riska. Penelitian ini berfokus pada analisis implikasi hukum yang timbul dari kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli kios, termasuk sanksi hukum yang dapat diterapkan, ganti rugi, serta langkah-langkah yang diambil oleh pengadilan. Dengan pendekatan deskriptif-analitis, penelitian ini menghubungkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori hukum serta tantangan dalam implementasi hukum di praktik nyata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang ditemukan meliputi keterlambatan pelaksanaan kewajiban atau pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal.⁹

Berdasarkan beberapa perbandingan tersebut dan uraian di atas, penulis memfokuskan penelitian ini pada analisis kurangnya kejelasan hukum dalam putusan hakim terkait kasus jual beli kios. Jurnal ini mengkaji secara mendalam aspek hukum perikatan dalam kasus wanprestasi yang terjadi pada perjanjian jual beli kios, sebagaimana diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG. Analisis ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana pertimbangan hakim dalam putusan tersebut mencerminkan prinsip-prinsip hukum perikatan, khususnya terkait pemenuhan kewajiban kontraktual dan mekanisme

⁷ 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.

⁸*Ibid.*

⁹ Lathifatun Najah, Nadya Maia Riska, Elvana Akar Yoga Elsisu Suanti, & Nur Hasanah. (2023). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). DPLR Vol 10 No. 2. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>.

penyelesaian sengketa. Selain itu, jurnal ini juga bertujuan mengidentifikasi kelemahan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut dan menawarkan solusi untuk memperkuat kepastian hukum serta perlindungan hak para pihak dalam perjanjian serupa di masa mendatang.

Pokok permasalahan yang akan penulis bahas adalah: (1) Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan PN Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG?; (2) Apa bentuk wanprestasi dalam Putusan tersebut?; Dan (3) Apa akibat hukum bagi pihak yang wanprestasi dalam perkara ini?

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan pendekatan kasus (case approach) serta menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang merupakan salah satu jenis penelitian hukum berbasis data sekunder atau bahan pustaka. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, yang mengandalkan literatur atau data sekunder sebagai landasan utama dan melakukan kajian terhadap literatur serta peraturan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Penulis juga memanfaatkan metode trigulasi data dalam pendekatan yuridis normatif ini. Metode yuridis normatif sendiri adalah cara untuk meneliti hukum dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan dan literatur terkait, guna memahami penerapan hukum dalam situasi tertentu. Sementara itu, trigulasi data merupakan metode yang berfungsi untuk memvalidasi dan memperkuat keakuratan informasi dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber atau menggunakan berbagai teknik pengumpulan data. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan sudut pandang yang lebih menyeluruh dan mengurangi kemungkinan bias jika hanya mengandalkan satu sumber atau metode.

Dengan menggabungkan metode yuridis normatif dengan trigulasi data, penulis dapat memverifikasi temuan melalui perbandingan informasi dari berbagai sumber, seperti undang-undang dan dokumen hukum. Hal ini memperkuat keandalan hasil penelitian. Data utama dalam penelitian ini berasal dari analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG dan literatur yang relevan dengan kasus tersebut.

Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara

Wanprestasi ini berawal pada bulan April Tahun 2015, tepatnya pada hari Selasa tanggal 21 (dua puluh satu). Terjadi sebuah kesepakatan bersama berupa Surat Perjanjian Jual Beli sesuai akta dibawah tangan yang ditandatangani antara kedua belah pihak (Penggugat dan tergugat), tertanggal 21 April 2015. Yang dijual adalah tempat usaha dan segala isi dagangan yang terdiri dari 1 (Satu) buah bangunan darurat dengan ukuran $\pm 10m \times 20m$, 1 (Satu) Unit Depot Air minum, 2 (Dua) buah Lemari Es/Kulkas 6 (Enam) buah Etalase/tempat jualan Barang-barang dagangan atau jualan yang ditotal (dari 1 sampai dengan 5) senilai Rp. 125.000.000,- (Seratus

Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Telah disepakati bahwa Tergugat harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama dan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang akan dibayar kemudian. Setelah jatuh tempo, ternyata Tergugat tidak menyetor uang tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Maka pada bulan November Penggugat menemui dan menagih Tergugat. Pada saat bertemu Tergugat akhirnya memberikan uang panjar tahap pertama sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan berjanji bahwa pada tanggal 5 Desember 2015 Tergugat akan membayar lagi sisa panjar tersebut. Namun pada tanggal 5 Desember 2015 ketika penggugat mendatangi penggugat, Tergugat justru mengusir Penggugat dan meminta kembali uang yang telah dibayarnya dan menyuruh Penggugat untuk mengangkat kembali barang-barang miliknya, padahal segala isi barang-dagangan milik penggugat sesuai dengan perjanjian Tergugat telah menjualnya dan Tergugat telah mengisi kembali barang dagangan yang telah dijualnya. Pada akhirnya Penggugat Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang atas perbuatan ingkar janji/wanprestasi.

Bachtiar, dkk. mendefinisikan bahwa pembuktian adalah Pelampiran alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh pihak yang berperkara kepada hakim dalam persidangan dengan tujuan untuk menguatkan kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh kepastian untuk dijadikan dasar putusannya.¹⁰ Kasus wanprestasi ini dalam proses pembuktiannya hakim telah mengizinkan pihak tergugat untuk menyanggah pernyataan pihak penggugat dan mengajukan beberapa alat bukti, yang nantinya akan menjadi pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Karena pada pasal 1865 BW bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu. Adapun alat-alat bukti dalam Hukum Acara Perdata yang disebutkan dalam pasal 1164 H.I.R. (pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)¹¹ adalah:

1. Bukti surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Alat-alat bukti dalam kasus wanprestasi ini diantaranya adalah bukti tertulis berupa foto copy surat perjanjian jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh penggugat dan tergugat pada tanggal 21 april berupa akta dibawah tangan yang telah disahkan dihadapan notaris, fotokopi surat keterangan tertanggal 21 November 2015 yang ditandatangani oleh Dorce Ndoen, fotokopi nota belanja barang dagangan (T-1 - T-7), fotokopi kwitansi pembayaran sebuah kios dan seisinya (T-8), fotokopi

¹⁰ Laila M. Rasyid SH, M.Hum, dkk. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Lhokseumawe. hlm, 70-71.

¹¹ Maisara Sunge. (2012). Beban Pembentukan dalam Perkara Perdata. *Jurnal INOVASI*. Volume 9, No.2. hlm,8.

kwitansi biaya rehab kios dan instalasi listrik (T-9), fotokopi kwitansi service 2 buah lemari es (T-10), dan fotokopi nota kwitansi biaya service 1 buah depot air minum (T-11) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah. selanjutnya dari pihak penggugat menghadirkan dua saksi yaitu selanjutnya dari pihak penggugat menghadirkan dua saksi yaitu:

Saksi pertama yaitu dari Saksi Yakob Haning. Yakob memberikan keterangan bahwa Yakob pernah menjadi saksi transaksi jual beli kios antara penggugat dan tergugat pada tahun 2015 yang dilaksanakan di dalam kios penggugat yang akan dijual kepada tergugat, harga jual toko tersebut yaitu Rp.125.000.000,- yang mana perjanjian jual beli tersebut ditandatangani di dalam kios. Saksi juga menghitung barang barang yang ada di dalam kios yang kalau ditotal berjumlah Rp.125.000.000,- , yang menjadi objek yang di jual adalah bangunan serta isinya yaitu depot air, etalase, kulkas dan barang-barang lainnya diantaranya Kulkas ada dua unit dan Barang-barang jualan berupa : sabun, minyak goreng, beras, dan barang-barang kecil lainnya, barang barang tersebut tidak ada yang rusak dan layak dijual, siap untuk dipakai. Sepengetahuan saksi, di dalam perjanjian tergugat harus membayarkan dulu kepada penggugat sebesar Rp.100.000.000,- dan tergugat tidak membayar panjar tersebut setelah tanda tangan perjanjian. Lalu beberapa bulan kemudian setelah penggugat menagih-nagih, tergugat baru membayar panjar sebesar Rp.27.000.000,- pada tanggal 4 Juli 2015 yang disertakan dengan bukti kwitansi penyerahan uang namun saksi Yakob tidak mengetahui siapa yang menulis bukti kwitansi penyerahan uang tersebut. Saksi Yakob juga mengatakan bahwa saksi tidak mengetahui dimana dan siapa yang membuat surat perjanjian jual beli tersebut.

Saksi Kedua yaitu Ferdinan Yusuf Haning. Saksi kedua memberikan keterangan bahwa Saksi mengetahui bahwa penggugat melakukan transaksi jual beli kios beserta isinya kepada tergugat. Harga jual toko tersebut Rp.125.000.000,-. Sepengetahuan saksi di dalam kios tersebut ada barang berupa: etalase, kulkas, dan tempat air isi ulang serta ada barang jualan di dalam kios dan setahu saksi barang barang tersebut adalah milik penggugat. Saksi juga mengatakan bahwa saksi tidak tahu jumlah barang yang ada di dalam kios dan tidak tau barang barang yang diambil kembali oleh penggugat. Dan setahu saksi tergugat baru membayar panjar sejumlah Rp.27.000.000,- setelah 6 bulan yang saksi ketahui dari cerita Penggugat. Saksi juga tidak mengetahui mengenai kontrak tanah.

Selanjutnya tergugat menghadirkan 2 saksi diantaranya adalah Yopy Yusak Masus yang merupakan anak mantu tuan rumah yaitu dari Maria Katherina Suban Raya. Pada bulan April 2015 di malam hari sepulang kerja, saksi melihat Penggugat sendiri yang mengambil dan mengeluarkan barang dari dalam kios sekitar jam 10.00 malam dengan menggunakan mobil Pick-up. Saat itu saksi berpikiran kalau penggugat mau pindah sehingga penggugat mengambil barang, karena saksi sendiri tidak tahu kalau ada transaksi jual beli dan surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. saksi hanya melihat tapi tidak punya pemikiran untuk menghitung jumlah barang yang dikeluarkan oleh penggugat. Setelah melihat hal tersebut, saksi menyampaikan

bahwa penggugat yang ambil barang dari dalam kios kepada ibu mantu Maria Katherina Suban Raya. Tapi setelah itu saksi tidak tahu apa yang dilakukan ibu mantu setelah saksi memberitahu hal tersebut. Saksi mengatakan keesokan harinya saksi baru melihat Tergugat/Ibu Dorce yang tempati kios tersebut.

Saksi terakhir adalah Maria Katherina Suban Raya. Saksi mengatakan bahwa saksi kenal dengan penggugat karena penggugat kontrak tanah untuk bangun kios di atas tanah milik saksi dengan sewa tanah selama 10 tahun. jadi setelah 10 tahun maka kontraknya selesai dan beralih menjadi milik saksi. Saksi kenal penggugat sudah 1 (satu) tahun, sejak bulan September 2014. Saksi mengatakan bahwa Kios tersebut Penggugat gunakan untuk jualan sembako dan isi ulang air galon. Menurut saksi, tergugat mulai menempati kios sejak tanggal 21 April 2015. Pada tanggal 21 April saksi ke kios dan saksi melihat barang-barang di dalam kios banyak. Pada tanggal 22 April 2015 pada sore hari saksi ke kios, saksi melihat ada Tergugat yang tempati kios tersebut dan saksi melihat barang-barang jualan di dalam kios saksi hanya sedikit. Saksi bertanya kepada Tergugat, maka Tergugat mengatakan bahwa ia sudah beli kios tersebut seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Pada saat itu saksi ingin membeli biskuit, lalu tergugat memberikan biskuit itu kepada saksi, dan melihat bahwa biskuit itu telah daluwarsa. Saksi mengatakn bahwa tergugat memberitahu bahwa kulkas rusak dan depot isi ulang air galon pun rusak serta listrik korsleit. Saksi menyatakan bahwa kios tersebut dibuat dari dinding bebek dan dicampur bambu dan atap seng.

Beberapa dasar hukum yang digunakan majelis hakim sebagai bahan pertimbangan putusan dalam perkara ini yaitu:

1. Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian
2. Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan
3. Pasal 1329 KUHPerdata mengenai Kecakapan, semua orang cakap dalam membuat perjanjian kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang undang
4. Pasal 1333 KUHPerdata mengenai objek perjanjian yang harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang kurangnya dapat ditentukan jenisnya.
5. Pasal 1332 KUHPerdata mengenai objek perjanjian yang dapat diperdagangkan.
6. Pasal 1337 KUHPerdata mengenai isi perjanjian harus dengan sebab yang halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.
7. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 No. 793.K / SIP / 1972, yang mempertimbangkan “bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.
8. Pasal 191 RBg
9. Pasal 192 RBg “(1) Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara.”
10. Pasal 261 RBg

11. Pasal 283 RBg yang berbunyi “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.
12. Pasal 611 a ayat (1) Rv yang berbunyi “bahwa dwangsom dapat dijatuhkan oleh hakim, kecuali penghukuman pembayaran sejumlah uang”.
13. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil.

Majelis hakim juga mendasari dengan asas hukum “Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars” (para pihak harus didengar) dan asas perimbangan perlakuan akan turut untuk memutus perkara tersebut.

Selanjutnya penulis menganalisis hasil pertimbangan hakim dari petitum yang diajukan oleh penggugat, berdasarkan dalil penggugat, dalil tergugat, pernyataan saksi, alat-alat bukti tertulis, dan dasar hukum, antara lain:

1. petitum poin 1: majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian pada petitum poin 1 yang menyatakan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Menurut penulis hal tersebut sudah tepat, sesuai dengan pertimbangan majelis hakim dari petitum 2 sampai dengan 8.
2. petitum poin 2: majelis hakim menyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan petitum gugatan poin 2 yang menyatakan hukum bahwa Surat Perjanjian Jual beli berupa akta dibawah tangan yang telah disahkan dihadapan Notaris sebagai Pejabat/Pembuat Akta antara Penggugat dengan Tergugat yang telah disepakati dan telah ditandatangani oleh kedua belah Pihak pada tanggal 21 April 2015 adalah sah menurut hukum. Menurut penulis hal tersebut telah sesuai karena terdapat bukti surat perjanjian jual beli (P-1) dan surat keterangan (P-2) yang ditandatangani oleh tergugat sendiri dan tidak ada satupun saksi yang menerangkan bahwa ditandatanganinya surat-surat tersebut karena suatu paksaan (Pasal 1321 KUHPerdara) Hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum khususnya tentang syarat sahnya perjanjian mengenai hal tertentu dan kausa/sebab yang halal(Pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 1337 KUHPerdara), yang dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.
3. petitum poin 3: majelis hakim menyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan petitum gugatan poin 3 yang menyatakan bahwa Tergugat telah menjual dan tidak membayar kepada Penggugat sesuai dengan isi kesepakatan/perjanjian Jual-beli tertanggal 21 April 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan penggugat. Menurut penulis hal tersebut telah sesuai karena meskipun hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana dalam posita jawabannya pada poin 5 namun tergugat tidak mencantumkan alat-alat bukti saksi maupun bukti surat, serta telah menjadi fakta bahwa surat perjanjian jual beli sebagaimana pertimbangan pokok perkara diatas dinyatakan sah dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya, maka dalil bantahan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum.

4. petitum poin 4: majelis hakim menyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan untuk membayar uang sisa sesuai surat perjanjian sebagaimana 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). Menurut penulis hal tersebut telah sesuai karena majelis hakim juga menimbang dengan bukti T-9, T-10 dan T-11 yang sesuai dengan keterangan saksi-saksi, dan pertimbangan lainnya.
5. petitum poin 5: majelis hakim menimbang bahwa dalam petitum 5 yang menyatakan untuk diletakkannya sita jaminan terhadap harta kekayaan milik tergugat, ditolak oleh Majelis Hakim. Menurut Penulis pertimbangan majelis hakim sudah tepat karena majelis hakim menimbang sudah berdasarkan pada pasal 261 RBg dan tidak adanya permohonan khusus mengenai sita jaminan tersebut.
6. petitum poin 6: majelis hakim menyatakan menolak petitum gugatan poin 6 yang menyatakan untuk menghukum tergugat dengan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai/terlambat melaksanakan isi putusan. Menurut penulis hal tersebut sudah tepat karena majelis hakim mempertimbangkan:
 - a. suatu dwangsom mempunyai maksud untuk menjamin pelaksanaan sungguh-sungguh dari perjanjian, sedangkan dalam hal hukuman untuk pembayaran sejumlah uang, maka pemenuhan penghukuman dapat diperoleh dengan suatu upaya hukum biasa yaitu dengan melalui executorial beslag.
 - b. ketentuan pasal 611 a ayat (1) Rv yang antara lain menentukan “bahwa dwangsom dapat dijatuhkan oleh hakim, kecuali penghukuman pembayaran sejumlah uang” jo putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 No. 793.K / SIP / 1972, yang mempertimbangkan “bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.Maka tuntutan penggugat dalam petitum poin 6 mengenai hal ini(dwangsom) sudah seharusnya ditolak.
7. petitum poin 7: majelis hakim menganggapnya berlebihan sehingga menolak petitum poin 7 dari gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan secara hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad). Menurut penulis hal tersebut telah sesuai, karena tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 191 RBg jo SEMA No. 3 Tahun 2000 yang sesuai dengan pertimbangan majelis hakim.
8. petitum poin 8: majelis hakim menimbang bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sehingga Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)..

Menurut penulis hal tersebut telah tepat karena sesuai dengan ketentuan pasal 192 RBg yang berbunyi “(1) Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara.”

Majelis hakim berdasarkan pertimbangannya dalam kasus ini telah memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan menghukum tergugat untuk membayar uang sisa pembayaran jual beli kios dan isinya yang diperhitungkan sebesar Rp. 08.500.000,-(delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah). Menurut pendapat penulis dari keterangan yang sudah penulis jabarkan diatas, pertimbangan hakim dalam memutus perkara terhadap kasus wanprestasi tersebut telah sesuai dengan pasal 1865 BW, dikarenakan hakim mempersilahkan para pihak penggugat dengan pihak tergugat untuk memberikan bukti berdasarkan Pasal 1866 BW, yaitu bukti tertulis berupa foto copy surat perjanjian jual beli tanah tanggal 1 April 2015 dan fotokopi surat keterangan tertanggal 21 November 2015 yang ditandatangani oleh Dorce Ndoen, fotokopi nota belanja barang dagangan (T-1 - T-7), fotokopi kwitansi pembayaran sebuah kios dan seisinya (T-8), fotokopi kwitansi biaya rehab kios dan instalasi listrik (T-9), fotokopi kwitansi service 2 buah lemari es (T-10), dan fotokopi nota kwitansi biaya service 1 buah depot air minum (T-11) yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Bentuk Wanprestasi Yang Didapat oleh Tergugat

Dalam bahasa Belanda, istilah *verbinten* merujuk pada perikatan, sedangkan *overeenkomst* berarti perjanjian, sebagaimana lazim digunakan oleh para ahli hukum.¹² Perikatan dapat didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹³ Selain itu, pemenuhan hak-hak dalam perikatan tersebut dapat disebut sebagai prestasi. Dari perikatan-perikatan tersebut, dapat terbentuk sebuah perjanjian, yang juga merupakan salah satu sumber perikatan. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai hal ini. Pengertian dari perjanjian disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPdata yang lebih lengkapnya berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian, dalam wujudnya, terdiri dari serangkaian kata yang mengandung janji atau komitmen, baik yang diucapkan maupun yang tertulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian dapat menghasilkan perikatan. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lainnya. Sebuah perjanjian juga merupakan sumber dari keterikatan yang berasal dari sumber lain. Perjanjian sering

¹² Syamsul Anwar. (2007). *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 43.

¹³ Subekti. (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. hlm. 1.

disebut sebagai persetujuan, karena melibatkan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan sesuatu. Oleh karena itu, istilah perjanjian dan persetujuan memiliki makna yang sama. Istilah kontrak lebih spesifik, merujuk pada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Menurut rumusan dalam Pasal 1313 Buku III KUH Perdata, perjanjian adalah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih.¹⁴ Pasal 1314 Buku III KUH Perdata menjelaskan lebih lanjut bahwa perjanjian dapat dilakukan secara cuma-cuma atau dengan memberikan beban. Perjanjian yang dilakukan secara cuma-cuma berarti salah satu pihak memberikan keuntungan kepada pihak lainnya tanpa mengharapkan imbalan. Persetujuan yang memberatkan berarti bahwa setiap pihak diwajibkan untuk memberikan sesuatu, melakukan tindakan tertentu, atau menghindari tindakan tertentu. Jika perjanjian tidak dapat dipenuhi atau prestasi tidak dilaksanakan, maka hal tersebut dapat mengakibatkan wanprestasi. Wanprestasi diartikan sebagai ketidakpenuhan terhadap kewajiban yang telah ditetapkan bagi pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik yang berasal dari perjanjian maupun yang timbul akibat undang-undang.

Dalam Kamus Hukum, “wanprestasi adalah kealpaan, kelalaian, cedera janji, serta tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian” (Harahap, 1986). Wanprestasi dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Karena salah satu pihak mengalami kerugian, pihak yang gagal memenuhi prestasi akan menghadapi konsekuensi berupa tuntutan dari pihak yang dirugikan.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.¹⁵

Wanprestasi terjadi ketika debitur dianggap lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya, atau tidak dapat membuktikan bahwa wanprestasi tersebut terjadi di luar kesalahannya atau akibat keadaan memaksa. Jika tidak ada batas waktu yang ditentukan untuk pelaksanaan prestasi, kreditur perlu memberikan peringatan atau teguran kepada debitur agar segera memenuhi kewajibannya. Peringatan semacam ini disebut somasi (HS, 2014). Wanprestasi memiliki kaitan yang erat dengan somasi. Somasi adalah langkah penting untuk menginformasikan kelalaian debitur. Somasi dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, namun umumnya lebih disarankan untuk dilakukan secara tertulis demi keperluan pembuktian di pengadilan. Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai Somasi.

Pasal 1238 KUHPerdata 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

¹⁴ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. (1985) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm, 304.

¹⁵ Ahmadi Miru. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm, 74.

lewatnya waktu yang ditentukan.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa seseorang dianggap melakukan wanprestasi setelah menerima somasi berupa surat perintah, akta, atau sesuai ketentuan dalam perikatan itu sendiri. Somasi juga dapat dilakukan secara lisan seiring perkembangannya. Dalam kasus ini, Penggugat telah mendatangi Tergugat untuk menegur dan menagih sisa pembayaran jual beli kios. Namun, hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang, Tergugat masih belum membayar sisa uang pembelian kios kepada Penggugat.

Bantahan Tergugat dalam posita jawabannya tidak didukung oleh bukti hukum berupa dokumen atau keterangan saksi. Menurut Majelis Hakim, dalil dalam petitum gugatan poin 3 yang menyatakan bahwa Tergugat tidak membayar kepada Penggugat sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015 dianggap sebagai wanprestasi, karena Tergugat mengingkari perjanjian yang telah disepakati, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG, bentuk wanprestasi yang terjadi berdasarkan bukti yang terkumpul menunjukkan beberapa jenis wanprestasi dalam kasus jual beli kios tersebut. Bentuk wanprestasi pertama adalah melakukan pembayaran, tetapi tidak sesuai jadwal, yaitu keterlambatan. Hal ini dibuktikan oleh surat perjanjian yang tercantum dalam Pasal III dan IV, di mana tenggat pembayaran tahap pertama ditetapkan pada 22 April 2015 dengan jumlah yang harus dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Namun, Tergugat baru melakukan pembayaran pada 21 November 2015. Bentuk wanprestasi kedua adalah melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Hal ini dibuktikan oleh surat perjanjian yang tercantum dalam Pasal III dan IV, di mana tenggat pembayaran tahap pertama ditetapkan pada 22 April 2015 dengan jumlah yang harus dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Namun, Tergugat hanya membayar Rp 27.000.000. Dapat disimpulkan bahwa terdapat dua bentuk wanprestasi dalam kasus tersebut, yaitu keterlambatan dalam pelaksanaan dan ketidaksesuaian antara isi perjanjian dan pelaksanaannya.

Akibat Hukum Bagi Penerima Wanprestasi

Setiap tindakan yang melanggar hukum akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi pelakunya. Wanprestasi adalah istilah yang digunakan untuk menjelaskan suatu aturan hukum yang mengatur kelalaian, termasuk di dalamnya ketidakmampuan untuk memenuhi janji atau melanggar perjanjian. Menurut Prof. Subekti, karena wanprestasi memiliki beberapa kelemahan penting, hal tersebut harus didiskusikan lebih lanjut dengan pihak yang berhutang sebelum dapat diputuskan apakah hal itu tergolong wanprestasi atau bukan. Apabila debitur menolak, masalah ini harus diajukan ke pengadilan untuk diperiksa lebih lanjut. Penentuan mengenai kelalaian debitur diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya secara garis besar berbunyi demikian: "Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau dari

perikatannya sendiri jika menetapkan bahwa berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”.

Kelalaian atau ketidaksesuaian dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur, disebut wanprestasi.¹⁶ Istilah ini merujuk pada keadaan di mana debitur gagal melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati, bukan karena niat buruk, melainkan karena kondisi yang tidak dapat dihindari, sehingga janji tersebut tidak terlaksana. Somasi memiliki hubungan erat dengan wanprestasi. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur dianggap lalai setelah diberikan teguran melalui surat resmi atau perintah yang dilampiri dokumen sah lainnya, atau jika dalam perjanjian terdapat ketentuan yang menyatakan debitur dianggap lalai setelah melewati jangka waktu tertentu. Selain itu, Pasal 1243 KUH Perdata mengatur lebih lanjut mengenai wanprestasi.

Dalam pelaksanaan transaksi yang merupakan bagian dari implementasi perjanjian jual beli, terdapat berbagai macam variasi dalam praktiknya. Banyak perjanjian jual beli yang diselesaikan dengan baik dan lancar oleh kedua belah pihak, sehingga mereka dapat memperoleh manfaat serta keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Namun demikian, ada juga sejumlah pihak yang bertindak tidak bertanggung jawab, dengan berbagai motif yang melatarbelakangi tindakan mereka saat menyusun perjanjian jual beli. Mereka kerap memberikan beragam alasan atau justifikasi, yang pada akhirnya membuat perjanjian jual beli yang sudah disetujui bersama tidak dijalankan atau dilanggar.¹⁷

Sebuah perikatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan masing-masing telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian wajib dipenuhi dan tidak boleh diabaikan. Pelaksanaan prestasi merupakan elemen penting dalam menjalankan perjanjian. Landasan hukum mengenai prestasi diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mencakup kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan tindakan tertentu, atau menahan diri dari melakukan sesuatu, dengan ketentuan bahwa prestasi tersebut sah, jelas, atau dapat ditentukan, serta dapat dilaksanakan. Apabila seseorang telah ditentukan untuk memenuhi prestasi berdasarkan perjanjian yang dibuat, pihak-pihak yang terkait berkewajiban untuk melaksanakannya. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi atau diabaikan sesuai dengan perjanjian, maka hal itu dianggap sebagai wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ada tiga unsur wanprestasi yaitu:

1. ada perjanjian;
2. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian;
3. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

¹⁶ Salim HS, (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta. hlm, 180.

¹⁷ Marvita Langi. (2016). *Akibat Hukum Dalam Terjadinya Perjanjian Jual Beli*. Lex Privatum, Vol. IV/No. 3.

Ada pula menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*¹⁸, debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika: 1. Gagal memenuhi kewajiban/prestasi yang telah disepakati/diperjanjikan, 2. Memenuhi prestasi namun tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, 3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, 4. Debitur melanggar ketentuan perjanjian dengan melakukan tindakan yang secara tegas dilarang dalam kontrak.

Terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar seorang debitur dapat dianggap dalam keadaan wanprestasi¹⁹, yaitu:

1. Syarat materiil, yaitu berkaitan dengan adanya unsur kesengajaan atau kelalaian:

Kesengajaan yang dimaksud adalah tindakan yang dilakukan oleh debitur dengan niat, pengetahuan, dan kesadaran penuh, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Debitur secara sengaja tidak memenuhi kewajibannya, dengan mengetahui akibat dari tindakannya tersebut. Kelalaian ini merujuk pada tindakan di mana debitur yang seharusnya melaksanakan prestasi, tetapi gagal melakukannya, meskipun ia seharusnya tahu atau setidaknya bisa memperkirakan bahwa tindakannya akan menimbulkan kerugian. Kelalaian ini menunjukkan bahwa debitur tidak bertindak sebagaimana mestinya dalam melaksanakan kewajibannya.

2. Syarat formil, yaitu terkait dengan pemberian peringatan atau somasi: Peringatan atau somasi disini adalah Sebelum debitur dapat dianggap lalai atau wanprestasi, harus ada peringatan resmi dari kreditur. Peringatan ini biasanya berupa teguran yang menyatakan bahwa debitur harus segera memenuhi kewajibannya, baik itu segera atau dalam jangka waktu tertentu. Somasi biasanya diberikan dalam bentuk tertulis dan resmi, berupa akta, yang menuntut debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Somasi juga seringkali disertai dengan ancaman sanksi, denda, atau hukuman yang akan dijatuhkan jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi.

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Kelalaian Debitur

Kerugian dapat dibebankan kepada debitur jika terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian dalam tindakan yang merugikan tersebut. Kelalaian diartikan sebagai situasi di mana debitur seharusnya menyadari atau setidaknya bisa menduga bahwa tindakan atau sikap yang diambilnya

¹⁸ Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. hlm, 45.

¹⁹ Devina Melosia Mangiwa, dkk. (2024). *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja PT. Sukses Bintang Indonesia Dengan PT. Ratu Intan Mining (Studi Kasus Putusan Nomor 3854/K/Pdt/2022)*. Unes Law Preview: Vol. 6, No. 4. hlm, 10635.

dapat mengakibatkan kerugian. Terkait dengan kelalaian ini, penting untuk memahami kewajiban-kewajiban yang dianggap dilanggar apabila seorang debitur tidak melaksanakannya, yaitu:

- a. Kewajiban untuk menyerahkan sesuatu yang telah disepakati.
 - b. Kewajiban untuk melakukan tindakan tertentu.
 - c. Kewajiban untuk tidak melakukan tindakan tertentu.
2. Adanya Keadaan Memaksa (Overmacht / Force Majeure)
- Keadaan memaksa merujuk pada situasi di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya akibat suatu peristiwa yang tidak disebabkan oleh kesalahan debitur itu sendiri. Peristiwa tersebut tidak dapat diprediksi atau diantisipasi saat perikatan dibuat. Dalam kondisi ini, debitur tidak dapat disalahkan karena keadaan memaksa tersebut terjadi di luar kehendak dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa yaitu:

- a. Kegagalan memenuhi prestasi akibat suatu peristiwa yang menghancurkan objek perikatan, yang bersifat tetap. Ini berarti bahwa objek yang menjadi objek perikatan tidak dapat lagi dipenuhi karena telah hilang atau rusak.
- b. Kegagalan memenuhi prestasi yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang menghalangi debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Hal ini bisa bersifat sementara atau tetap, tergantung pada sifat peristiwanya.
- c. Peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau diperkirakan akan terjadi pada saat perjanjian dibuat, baik oleh debitur maupun kreditur. Kejadian tersebut muncul bukan karena kesalahan salah satu pihak, terutama debitur.

Akibat dari wanprestasi adalah pihak yang melanggarnya harus membayar ganti rugi. Hal ini terjadi karena salah satu pihak melakukan kelalaian yang menyebabkan kesepakatan tidak dilaksanakan dengan benar, atau mengakibatkan kerusakan atau hilangnya objek perjanjian. Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi, biasanya dimulai dengan memberikan peringatan terlebih dahulu kepada pihak yang lalai. Pihak yang gagal memenuhi kewajiban atau melakukan kesalahan dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, dapat dikenakan sanksi atau hukuman tertentu.²⁰ Terdapat empat jenis hukuman yang dapat diberikan sebagai akibat hukum dari wanprestasi, yaitu:

1. Tuntutan Ganti rugi

Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang ganti rugi akibat wanprestasi, yaitu biaya, rugi, dan bunga yang dapat dituntut oleh pihak berpiutang. Debitur atau pihak yang melakukan kelalaian terhadap suatu perjanjian wajib mengganti kerugian yang

²⁰ 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.

diderita dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh oleh kreditur. Ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu:

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai atau kerugian yang disebabkan oleh kegagalan menerima keuntungan yang telah diprediksi atau dipukul oleh kreditur.

2. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian adalah tindakan yang membawa kedua pihak kembali ke posisi sebelum perjanjian tersebut dibuat. Artinya, semua hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian tersebut akan dihapus, dan para pihak dianggap tidak pernah mengadakan kesepakatan tersebut. Pasal 1266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa kelalaian debitur dapat menjadi alasan pembatalan jika syarat-syarat yang ditentukan terpenuhi, yang kemudian akan menyebabkan perjanjian tersebut berakhir. Namun, berdasarkan ayat (2) pasal yang sama, pembatalan perjanjian tidak terjadi secara otomatis ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya. Pembatalan harus dimohonkan secara resmi melalui pengadilan. Pasal ini menegaskan bahwa walaupun terjadi kelalaian, perjanjian tidak otomatis batal. Pembatalan harus dimintakan kepada hakim untuk mendapatkan keputusan hukum yang sah.

Dalam ayat (2), penggunaan kata "harus" dalam pernyataan bahwa pembatalan harus diminta melalui pengadilan. Ini menunjukkan bahwa pengajuan gugatan pembatalan kepada hakim bukanlah pilihan, melainkan sebuah kewajiban. Tanpa permintaan resmi ke pengadilan, perjanjian tetap berlaku hingga ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Maka, jika salah satu pihak merasa dirugikan karena kelalaian atau wanprestasi pihak lain, ia wajib mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan sebagai satu-satunya cara untuk mengakhiri perjanjian secara sah di mata hukum.²¹

3. Peralihan Risiko

Peralihan risiko merupakan salah satu akibat dari wanprestasi, terutama dalam perjanjian yang melibatkan barang sebagai objek, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Peralihan risiko dalam konteks wanprestasi berarti bahwa ketika salah satu pihak, yakni debitur, gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, risiko terkait dengan

²¹ Aula, Indi Millatul, and Akhmad Budi Cahyono. (2023). *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law)*. Lex Patrimonium. Vol. 2.

kewajiban tersebut beralih kepada pihak lain, yaitu kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyebutkan bahwa apabila debitur tidak menyerahkan barang yang seharusnya diserahkan, risiko terkait barang tersebut menjadi tanggungan kreditur sejak perjanjian dibuat.

Sebagai contoh, dalam perjanjian leasing, apabila debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk menyerahkan barang sesuai kesepakatan, risiko kerusakan atau kehilangan barang beralih kepada kreditur. Dalam situasi ini, kreditur memiliki hak untuk mengambil alih kendali atas barang tersebut dan bisa mulai mengajukan klaim ganti rugi atau memohon pembatalan perjanjian jika syarat-syarat tertentu terpenuhi.

Untuk terjadinya peralihan risiko akibat wanprestasi, umumnya harus diawali dengan adanya peringatan atau somasi kepada debitur. Akibat dari peralihan risiko yang disebabkan oleh wanprestasi adalah bahwa kreditur berhak menuntut kompensasi berupa ganti rugi, biaya, dan bunga atas kerugian yang dialami karena debitur tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, perjanjian juga dapat dibatalkan apabila telah ada syarat batal yang diatur dalam kesepakatan antara kedua pihak, yang memungkinkan pembatalan perjanjian jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati.

4. Membayar Biaya Perkara

Dalam kasus wanprestasi yang dibawa ke pengadilan, pihak yang dinyatakan kalah oleh Majelis Hakim diharuskan menanggung biaya perkara yang telah dihitung dan diputuskan oleh pengadilan. Biaya perkara ini mencakup berbagai komponen, termasuk biaya administrasi, biaya proses persidangan, dan biaya lainnya yang timbul selama persidangan berlangsung. Pihak yang kalah wajib membayar biaya perkara sebagai salah satu bentuk sanksi atas kekalahan mereka, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi pihak yang menang, yang telah mengeluarkan biaya untuk membawa perkara tersebut ke meja hijau, serta mendorong pihak yang kalah untuk menanggung tanggung jawab penuh atas kerugian yang disebabkan oleh tindakan wanprestasi mereka.

Dalam kasus sengketa perjanjian jual beli kios antara Pak Langsung sebagai penggugat dan Ibu Dorce sebagai tergugat, keduanya telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebuah kios beserta barang dagangan di dalamnya dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Pada bulan November 2015, Tergugat baru membayar uang muka atau panjar sebagai pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dengan komitmen bahwa sisa pembayaran akan dilunasi pada tanggal 5 Desember 2015. Namun, ketika tanggal 5 Desember tiba, Penggugat

mencoba menagih sisa pembayaran tersebut, tetapi justru ditolak oleh Tergugat. Tergugat bahkan mengusir Penggugat tanpa memberikan sisa pembayaran yang dijanjikan. Akibat tindakan tersebut, Penggugat akhirnya mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kupang dengan tuntutan agar Tergugat melunasi sisa pembayaran kios yang sesuai dengan perjanjian, yaitu sebesar Rp. 98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 21 April 2015.

Dalam proses persidangan, beberapa saksi yang dihadirkan oleh pihak Tergugat memberikan keterangan terkait kasus ini. Saksi Yopi, misalnya, menyatakan bahwa pada bulan April 2015 sekitar pukul 22.00 WITA, ia melihat Penggugat mengambil beberapa barang dari kios menggunakan mobil pick-up. Selain itu, saksi Maria Katherina Suban Raya, yang merupakan pemilik tanah tempat kios tersebut berada, memberikan keterangan bahwa pada tanggal 21 April, ketika ia mengunjungi kios, ia melihat barang dagangan masih banyak di dalamnya. Namun, pada kunjungannya keesokan harinya, yaitu pada 22 April 2015, ia menemukan Tergugat sudah menempati kios dan mendapati bahwa barang-barang dagangan di kios telah berkurang signifikan. Saksi Maria juga menyebutkan bahwa Tergugat mengeluhkan beberapa kerusakan di kios, termasuk lemari es yang rusak, depot air galon yang tidak berfungsi, serta korsleting listrik yang menyebabkan lampu tidak menyala. Pernyataan saksi ini diperkuat dengan bukti tertulis berupa surat T-9, T-10, dan T-11 yang menunjukkan adanya perbaikan-perbaikan yang dilakukan oleh Tergugat.

Berdasarkan keterangan para saksi dan didukung oleh bukti-bukti tertulis dari Tergugat, Majelis Hakim mengabulkan tuntutan Penggugat yang tertuang dalam petitum poin 4, namun dengan pengurangan nilai dari total tuntutan. Nilai pengurangan tersebut dihitung sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagai biaya untuk barang dagangan dan perbaikan kios yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena itu, jumlah uang yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah).

Dalam putusan tersebut, gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga Penggugat dianggap menang dalam kasus ini. Sebagai pihak yang kalah, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Reglemen Burgerlijk Rechtsvordering (RBg). Dengan demikian, kasus ini memberikan keputusan yang menguntungkan bagi Penggugat, meskipun tidak sepenuhnya sesuai dengan tuntutan awal.

Dalam kasus sengketa perjanjian jual beli kios antara Pak Langsung dan Ibu Dorce, Ibu Dorce sebagai pihak yang wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya, menghadapi beberapa akibat hukum. Penulis menyimpulkan beberapa akibat hukum yang diterima Ibu Dorce sebagai pihak yang wanprestasi:

1. Kewajiban Membayar Sisa Pembayaran Kios

Ibu Dorce, selaku tergugat, telah gagal membayar sisa uang pembelian kios sesuai perjanjian. Karena itu, pengadilan memutuskan bahwa ia harus

membayar sisa pembelian kios sebesar Rp. 80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Pak Langsung (penggugat). Jumlah ini telah dikurangi dari total yang harus dibayar sebelumnya, yaitu Rp. 98.000.000,-, setelah memperhitungkan biaya barang dagangan dan perbaikan kios sebesar Rp. 17.500.000,-.

2. Pembayaran Biaya Perkara

Selain kewajiban membayar sisa pembayaran kios, Ibu Dorce juga dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah). Ini adalah bentuk tanggung jawab tambahan yang ditanggung pihak yang kalah dalam perkara, sesuai dengan Pasal 192 RBg yang mengatur tentang pembebanan biaya perkara kepada pihak yang kalah.

3. Potensi Peralihan Risiko

Karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu, risiko atas kerugian, baik terhadap barang dagangan maupun kios itu sendiri, sebagian besar juga menjadi tanggung jawab Tergugat. Dalam perjanjian jual beli, risiko ini dapat dialihkan kepada pihak yang wanprestasi, dan Ibu Dorce sebagai pihak yang tidak memenuhi kewajibannya harus menanggung konsekuensi dari kerusakan dan kondisi barang yang ada di kios tersebut.

4. Pengurangan Hak atas Perjanjian

Meskipun tidak ada pembatalan perjanjian, pengadilan memutuskan bahwa Tergugat harus memenuhi kewajiban pembayaran yang telah disepakati. Hak-hak Ibu Dorce untuk memperoleh kepemilikan penuh atas kios tersebut hanya akan diakui jika kewajiban pembayaran ini terpenuhi.

Secara keseluruhan, akibat hukum yang diterima oleh pihak yang wanprestasi dalam kasus ini termasuk kewajiban untuk membayar sisa harga kios yang tertunda, ganti rugi terkait barang dan perbaikan, serta pembayaran biaya perkara. Semua ini adalah konsekuensi dari kelalaian Ibu Dorce dalam memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di atas mengenai wanprestasi perjanjian jual beli kios di atas tanah sewa (studi kasus putusan nomor: 18/PDT.G/2016/PN.KPG) dapat disimpulkan pertimbangan hakim dalam memutus perkara terhadap kasus wanprestasi tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku didasari dengan KUHPdata, RBg, Rv, asas-asas hukum, dan peraturan lainnya. Hal tersebut sesuai dengan pasal 1865 BW, dikarenakan hakim mempersilahkan para pihak penggugat dengan pihak tergugat untuk memberikan bukti berdasarkan Pasal 1866 BW dan pertimbangan majelis hakim tersebut sesuai dengan asas “audi et alteram partem” yang mendengarkan kedua belah pihak yaitu antara penggugat dan tergugat, asas “iudex non ultra petita” bahwa majelis hakim memutus semua gugatan tanpa

melebih-lebihkan putusan dari yang dituntut, dan asas hukum perimbangan perlakuan akan surut karena ada kesesuaian bukti yang diajukan antara penggugat dengan tergugat.

Bentuk wanprestasi yang terdapat dalam perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN yaitu ada beberapa macam bentuk wanprestasi. Pertama adalah melakukan pembayaran tetapi tidak sesuai jadwal, yaitu keterlambatan, di mana tenggat pembayaran 22 April 2015 dengan jumlah yang harus dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Namun, Tergugat baru melakukan pembayaran pada 21 November 2015. Bentuk kedua yaitu Tergugat menjalankan perjanjian yang tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pada perjanjian awal, Tergugat akan mentransfer Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) sebagai tahap pertama dan sisanya Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah). Namun, Tergugat hanya membayar uang muka sebesar Rp. 27.000.000 (dua puluh tujuh juta rupiah) bahkan pada saat waktu jatuh tempo dan berjanji akan membayar sisanya pada 5 Desember 2015. Hanya saja, sampai gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, Tergugat belum membayar Penggugat sesuai dengan ketentuan Perjanjian Jual Beli 21 April 2015

Dalam kasus sengketa perjanjian jual beli kios antara Pak Langsung dan Ibu Dorce, Ibu Dorce sebagai pihak yang wanprestasi menghadapi beberapa akibat hukum. Pengadilan memutuskan bahwa Ibu Dorce harus membayar sisa pembayaran kios sebesar Rp. 80.500.000,- setelah dikurangi biaya barang dagangan dan perbaikan kios. Selain itu, Ibu Dorce juga dibebankan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg. Tidak hanya itu, risiko kerusakan atau kerugian terkait barang dagangan dan kios sebagian besar ditanggung oleh Ibu Dorce karena keterlambatannya dalam memenuhi kewajiban. Hak kepemilikan penuh atas kios pun hanya akan diakui setelah Ibu Dorce menyelesaikan pembayaran sesuai perjanjian. Singkatnya, akibat hukum yang diterima oleh Ibu Dorce meliputi pembayaran sisa harga kios, biaya perkara, tanggung jawab atas kerugian, serta penundaan pengakuan hak kepemilikan sampai kewajibannya terpenuhi.

Daftar Pustaka

- Ahmadi, Miru. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Anwar, Syamsul, 2007. Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang teori akad dalam fikih muamalat, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Aula, Millatul, Indi., Cahyono, Akhmad Budi. (2023). Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law) Civil Law). Lex Patrimonium. Vol. 2.
<https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri>.

- Bahrussam Yunus (Editor), *Teknis Pemeriksaan Perkara Gugat Waris Bagi Hakim Peradilan Agama*, Yogyakarta, UII Press, Cetakan Pertama, 2020, halaman 213.
- Langi, Marvita. (2016). *Akibat Hukum Dalam Terjadinya Perjanjian Jual Beli*. Lex Privatum, Vol. IV/No. 3.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/1157>.
- Lathifatun Najah, Nadya Maia Riska, Elvana Akar Yoga Elsisu Suanti, & Nur Hasanah. (2023). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)*. DPLR Vol 10 No. 2. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Prabandari, A. P. P. (2021). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT. G/2016/PN. KPG)*. Notarius, 14(2), 681-693.
<https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43720>.
- Mangiwa, D. M., Djajaputra, G. (2024). *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja PT. Sukses Bintang Indonesia Dengan PT. Ratu Intan Mining (Studi Kasus Putusan Nomor 3854/K/Pdt/2022)* Unes Law Review. Vol. 6, No. 4. hlm, 10635. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>.
- 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.
<https://dx.doi.org/10.14710/nts.v14i2.43720>
- Mukti Arto. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. cet V (Yogyakarta, Pustaka Pelajar). hlm, 140.
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1996, hal 168 Cetakan 1
- Rasyid, Laila M., Herinawati. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Lhokseumawe: Unimal Press. 70-71.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) h.180.
- Satjipto Rahardjo. *Bunga Rampai Permasalahan Dalam Sistem Peradilan Pidana*.
- Paendong, K. Taunamang, H. (2022). *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*. Lex Privatum, 10(3).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/41642>.
- Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Jakarta. 2008. hlm. 7.
- Sharky, Nur, Yoliandri., Djajaputra, Gunawan. (2024). *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Tanpa Adanya Jaminan*. 6. no. 4.
<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1985. h. 304.
- Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hal 158.

- Sunge, M. (2012). Beban Pembentukan dalam Perkara Perdata. Jurnal INOVASI. Volume 9, No.2. hlm, 8.
<https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JIN/article/download/715/658>.
- Wijayanta, T. (2014). Asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepailitan pengadilan niaga. Jurnal Dinamika Hukum, 14(2), 216-226. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2014.14.2.291>.