



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kios : Studi Putusan Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG

Velliana Tanya¹, Gisella Helga Xaviera², Jessy Yohanes³, Paulina Shelly Kwu⁴, Sheren Christabella Nathanael⁵.

¹Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia, velliana.tanaya@uph.edu.

²Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia, xavieragisella@gmail.com.

³Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia, jessyyohanes@gmail.com.

⁴Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia, mochiurboo@gmail.com.

⁵Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia, chrstblsheren@gmail.com.

Corresponding Author: chrstblsheren@gmail.com¹

Abstract: *The sale and purchase agreement represents one of the most frequently executed legal transactions within civil society, involving both individuals and business entities. Pursuant to Article 1320 of the Indonesian Civil Code, a legally binding agreement must satisfy both subjective and objective legal criteria. This research examines the validity of the sale and purchase agreement and the legal implications of breach of contract (wanprestasi) in District Court Decision No. 18/Pdt.G/2016/PN Kpg, involving the parties Langsang (Plaintiff) and Dorce Ndoen (Defendant) concerning the transfer of ownership over a kiosk and its contents. The Defendant's failure to fulfill payment obligations as stipulated in the written contract constitutes a breach of contract. Employing a normative-empirical legal research method with a statutory approach and literature-based data collection, this study finds that although the agreement met the formal legal requirements, the Defendant's conduct reflects non-performance. The study underscores the significance of contractual compliance and legal enforceability to ensure legal certainty and the protection of contractual rights.*

Keyword: *Sale and purchase agreement, Contract validity, Breach of contract.*

Abstrak: Perjanjian jual beli merupakan bentuk perjanjian yang paling umum dalam kehidupan masyarakat, baik individu maupun badan usaha. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah, harus memenuhi syarat subjektif dan objektif. Penelitian ini menganalisis keabsahan perjanjian jual beli dan wanprestasi dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Kpg, antara Langsang (Penggugat) dan Dorce Ndoen (Tergugat) terkait pembelian kios dan barang dagangan. Dalam perkara ini, tergugat tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian tertulis. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil analisis menunjukkan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah secara formil, namun tergugat melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana disepakati. Penelitian ini menegaskan pentingnya pemenuhan unsur

perjanjian serta pertanggungjawaban hukum atas wanprestasi sebagai bagian dari perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan dalam hubungan kontraktual.

Kata Kunci: Perjanjian jual beli, Keabsahan perjanjian, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat, kegiatan jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan baik oleh individu maupun badan usaha (Bagenda, C., Noya, dkk, 2024). Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPER**”), perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lainnya. Lebih lanjut, perjanjian jual beli juga diatur dalam Pasal 1457 KUHPER yang mengartikan jual beli sebagai persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Suatu perjanjian jual beli dianggap telah terjadi ketika antara kedua belah pihak setelah para pihak menyepakati terkait harga dan barang yang akan diperjanjikan (Pasal 1458 KUHPERdata). Suatu perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan yang mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, setiap pihak yang terlibat didalamnya wajib mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati (Nugroho, M. S. P., dkk, 2024).

Dalam hal membuat sebuah perjanjian, terdapat ketentuan hukum yang mengatur terkait unsur-unsur yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian dapat memiliki kekuatan hukum yang sah. Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPER yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Pertama adalah kesepakatan para pihak, sepakat artinya persetujuan kehendak yang disepakati oleh kedua belah pihak (Muskibah,dkk,2020). Kedua adalah kecakapan untuk membuat perjanjian, cakap dapat diartikan sebagai kemampuan dari subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum dan bertanggung jawab akan konsekuensi yang ditimbulkan (Maramis, S. N.,dkk,2023). Ketiga merupakan suatu objek tertentu, yang merupakan objek inti prestasi dalam sebuah perjanjian (Subekti,2002). Syarat terakhir adalah sebab yang halal yang merupakan pokok perjanjian serta tujuan yang ingin dicapai oleh kedua belah pihak. Mengacu pada syarat sah tersebut, kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat sebuah perjanjian dikategorikan sebagai syarat subjektif, yang apabila tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan suatu objek tertentu dan suatu sebab yang halal termasuk syarat objektif, akibat hukum jika tidak terpenuhinya syarat ini adalah perjanjian batal demi hukum (*null and void*) dan perjanjian dianggap tidak pernah ada (Dewitasari, Y.,dkk). Meskipun ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur, dalam praktiknya masih ditemukan persoalan hukum yang timbul akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian oleh satu pihaknya.

Ketidakpatuhan tersebut dikenal sebagai wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana dalam sebuah perikatan, salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang seharusnya dijalankan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan (Sinaga, N. A.,dkk,2020). Dua faktor utama yang mempengaruhi hal tersebut, yaitu kesalahan dari pihak debitur (baik yang dilakukan secara sengaja maupun akibat kelalaian) dan karena adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*). Wanprestasi itu sendiri dapat terjadi karena unsur kesengajaan, kesalahan, atau kelalaian. Namun, sering juga ditemukan sengketa yang timbul akibat dari syarat-syarat sah suatu perjanjian dilanggar atau tidak dipenuhi (Quintarti, M. A. L.,2024). Salah satu contoh perkara yang mencerminkan masalah wanprestasi tersebut adalah Putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Kpg. Putusan ini membahas mengenai perjanjian jual beli sebuah kios beserta hak penggunaannya atas tanah sewa.

Pihak yang terlibat dalam kasus ini adalah Langsung selaku Penggugat dan Dorce Ndoen selaku Tergugat. Pembelian kios oleh pihak tergugat kepada penggugat ini terletak diatas tanah milik pihak ketiga yaitu Ibu Katarina. Pihak ketiga menyewakan tanah tersebut kepada Penggugat dan dibangunlah bangunan darurat dengan ukuran $\pm 10m \times 20m$. Setelah masa sewa berakhir pada September 2015, Tergugat menggantikan posisi penyewa. Namun sebelum masa sewa tersebut berakhir, tepatnya pada April 2015, Penggugat telah menyerahkan kios beserta seluruh isinya kepada Tergugat berdasarkan perjanjian jual beli. Perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak menyebutkan bahwa harga total kios beserta perlengkapan toko meliputi : satu tangki air minum, dua lemari es, enam etalase, serta berbagai barang dagangan. Harga yang ditetapkan sebesar Rp125.000.000. Kemudian Tergugat berjanji membayar Rp100.000.000 di muka dan sisanya Rp25.000.000 di kemudian hari, sesuai dengan akta perjanjian tertanggal 21 April 2015.

Namun hingga batas waktu yang disepakati, Tergugat belum merealisasikan pembayaran awal tersebut. Pembayaran baru dilakukan sebagian sebesar Rp27.000.000 pada bulan November 2015 setelah pertemuan antara para pihak. Saat Penggugat menagih sisa pembayaran pada 5 Desember 2015, Tergugat justru meminta agar seluruh dana yang telah dibayarkan dikembalikan serta menyuruh Penggugat mengambil kembali barang-barang miliknya, meskipun barang tersebut telah diganti dengan dagangan baru oleh Tergugat. Sampai gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang, Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah disepakati.

Kondisi tersebut menyebabkan adanya permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak di dalamnya, serta pertanggungjawaban hukum akibat tidak dilaksanakannya isi perjanjian oleh salah satu pihak, yakni pihak tergugat. Berangkat dari latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana keabsahan perjanjian jual beli yang menjadi dasar hubungan antara pihak penggugat dan tergugat dalam Putusan nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Kpg. Fokus utama dari penelitian ini akan diarahkan pada analisis apakah perjanjian dalam putusan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPER.

METODE

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, yakni pendekatan yang menggabungkan antara kajian terhadap aturan hukum yang berlaku (normatif) dan pengamatan terhadap penerapannya di masyarakat (empiris) (Dr. Muhaimin.,2020). Pendekatan ini dipilih karena dinilai mampu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap isu hukum, baik dari sisi teori maupun realitas sosial. Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya berfokus pada teks hukum, tetapi juga pada bagaimana hukum tersebut dijalankan dalam kehidupan masyarakat.

Lebih lanjut, jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisa peraturan yang berkaitan dengan isu hukum terkait. Dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, penelitian ini berupaya mengidentifikasi norma hukum yang mendasar dan membandingkannya dengan pelaksanaannya di lapangan.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan memanfaatkan data sekunder. Data sekunder ini mencakup data yang tidak diperoleh secara langsung melainkan melalui buku, artikel, penelitian terdahulu, dan arsip (Sugiyono.,2017). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer dan sekunder sebagai berikut:

- a) Bahan hukum primer : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG
- b) Bahan hukum sekunder : sumber hukum berupa buku, jurnal, dan artikel hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam hukum perdata Indonesia, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh empat unsur utama sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:

- a) kesepakatan para pihak;
- b) kecakapan para pihak;
- c) suatu hal tertentu; dan
- d) causa yang halal.

Dalam perkara Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.KPG antara Langsang (Penggugat) dan Dorce Ndoen (Tergugat), keabsahan perjanjian jual beli antara kedua belah pihak menjadi inti perdebatan, khususnya terkait klaim Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah karena seharusnya berbentuk perjanjian sewa menyewa. Namun, jika keempat unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi, maka perjanjian tersebut tetap sah menurut hukum dan mengikat para pihak.

Unsur pertama yang harus dipenuhi dalam sebuah perjanjian adalah terkait kesepakatan para pihak (Akay, B. T., 2019). Dalam perkara ini, surat perjanjian jual beli tertanggal 21 April 2015 ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh dua orang saksi. Tidak terdapat bukti yang meyakinkan mengenai adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Majelis Hakim secara tegas menilai bahwa tidak ada keadaan yang menghapuskan unsur kesepakatan tersebut. Bahkan, Tergugat sendiri menandatangani surat tersebut dan menerima serta menggunakan barang-barang yang diperjanjikan, serta menyerahkan uang panjar sebesar Rp27.000.000 kepada Penggugat. Oleh karena itu, unsur kesepakatan dapat dikatakan telah terpenuhi secara sah.

Unsur kedua adalah kecakapan hukum. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, tidak terdapat pernyataan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat berada dalam keadaan tidak cakap hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata. Kedua pihak adalah orang dewasa yang menjalankan usaha dan mampu mewakili kepentingannya secara pribadi maupun melalui kuasa hukum. Maka, unsur kecakapan para pihak dalam perjanjian ini telah terpenuhi sepenuhnya.

Unsur ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Hal yang diperjanjikan dalam surat perjanjian tersebut adalah bangunan darurat berukuran $\pm 10 \times 20$ meter, satu unit depot air minum, dua unit lemari es, enam buah etalase, serta barang dagangan lainnya yang ditotal senilai Rp125.000.000. Objek ini telah ditentukan secara spesifik dan dijelaskan secara rinci dalam perjanjian, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata (Triantika, N. A., dkk., 2020). Fakta bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah sewaan tidak serta-merta menjadikan objek perjanjian tidak sah, karena yang dialihkan bukan hak atas tanah, melainkan benda bergerak dan bangunan non-permanen yang menjadi milik pribadi Penggugat. Oleh karena itu, unsur "hal tertentu" dapat dianggap telah dipenuhi.

Unsur keempat adalah causa yang halal. Causa dalam perjanjian adalah alasan hukum yang menjadi dasar para pihak membuat perjanjian tersebut. Dalam perkara ini, causa dari perjanjian adalah untuk mengalihkan hak atas barang dagangan dan bangunan kepada Tergugat dengan imbalan pembayaran sejumlah uang. Tidak ditemukan bukti bahwa tujuan dari perjanjian ini bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Dalil Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah karena seharusnya merupakan perjanjian sewa menyewa tidak terbukti secara hukum dan tidak didukung alat bukti yang sah. Dalam praktik, kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atas tanah sewaan dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang tidak bertentangan dengan isi perjanjian sewa dan ketentuan hukum yang berlaku (Ramadhani, R., 2018). Hal ini sejalan dengan pendapat yang menyatakan bahwa causa yang halal tidak hanya ditentukan dari

status kepemilikan atas tanah, tetapi juga dari sahnya objek yang diperjualbelikan secara perdata jika tidak melanggar hukum yang berlaku.

Dengan terpenuhinya keempat unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian jual beli tanggal 21 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum. Hal ini diperkuat oleh penilaian Majelis Hakim dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa surat perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu, klaim kuasa hukum Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah karena tidak memiliki causa yang halal adalah tidak berdasar. Dalam hal ini, perjanjian tidak hanya sah secara formil, tetapi juga memiliki kekuatan mengikat sebagaimana prinsip *pacta sunt servanda* yang berlaku dalam hukum perdata Indonesia (Nurwanto, A., dkk, 2023). Oleh karena itu, kajian selanjutnya berfokus pada aspek pelaksanaan perjanjian, khususnya terkait apakah para pihak telah memenuhi kewajiban hukum mereka sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hal ini, relevan untuk menganalisis tindakan Tergugat dalam perspektif wanprestasi berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku.

Dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Kpg, Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli kios beserta perlengkapannya. Meskipun sebagian pembayaran telah dilakukan, Tergugat tidak melanjutkan pelunasan sisa pembayaran sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian tanggal 21 April 2015. Tindakan tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi berupa tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana mestinya, yaitu kegagalan salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban yang diatur dalam perikatan. Dalam perspektif hukum perdata, perbuatan tersebut merupakan pelanggaran terhadap prinsip kepastian hukum dalam kontrak yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian secara penuh dan berdasarkan itikad baik (Paendong, K.).

Tergugat mencoba mengelak dari kewajiban tersebut dengan mengklaim bahwa perjanjian yang dibuat bukan merupakan perjanjian jual beli, melainkan perjanjian sewa-menyewa. Argumen ini didasarkan pada premis bahwa tanah tempat bangunan kios tersebut berdiri bukan merupakan milik Penggugat. Dalil tersebut bertujuan untuk menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas objek transaksi, sehingga menurut Tergugat, perjanjian tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk dianggap sebagai perjanjian jual beli. Namun demikian, pengadilan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa objek perjanjian tersebut secara substansial bukanlah tanah, melainkan bangunan kios beserta perlengkapannya, seperti tangki air, lemari es, etalase, dan barang dagangan lainnya. Oleh karena itu, meskipun tanah tempat kios berdiri bukan milik Penggugat, hal ini tidak membatalkan keabsahan perjanjian jual beli atas bangunan kios sebagai objek yang berdiri secara terpisah dari hak atas tanah.

Majelis Hakim secara tegas menolak dalil yang disampaikan oleh Tergugat karena dianggap tidak relevan terhadap substansi perjanjian yang telah disepakati. Dalam hukum perdata Indonesia, dikenal asas *horizontal separation* yang memungkinkan pemisahan antara hak atas tanah dan hak atas bangunan. Artinya, seseorang dapat memiliki atau mengalihkan kepemilikan atas bangunan, meskipun tanah tempat bangunan tersebut berdiri bukan miliknya, selama terdapat dasar hukum yang sah atas penggunaan tanah tersebut (Dwiyatmi, S. H., 2020). Dalam perkara ini, Penggugat telah terlebih dahulu mengadakan hubungan hukum berupa perjanjian sewa-menyewa tanah dengan pemilik tanah, yaitu Ibu Katarina Suban Raya. Perjanjian tersebut memberikan hak kepada Penggugat untuk memanfaatkan tanah selama jangka waktu tertentu, termasuk untuk mendirikan dan menggunakan bangunan kios di atasnya. Dengan demikian, tindakan Penggugat yang kemudian menjual bangunan kios beserta perlengkapannya kepada Tergugat tidak dapat dianggap bertentangan dengan hukum, sebab objek perjanjian adalah bangunan beserta inventarisnya, bukan tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Kejelasan objek perjanjian dan adanya dasar hukum penguasaan bangunan

menunjukkan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat tetap sah dan mengikat (Habiba, D. R., 2020). Dalil yang diajukan oleh Tergugat untuk menghindari kewajiban pembayaran justru menunjukkan kurangnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip hukum perdata, khususnya berkaitan dengan keabsahan objek perjanjian dalam jual beli.

Dengan demikian, tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga jual kios tersebut dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi, karena bertentangan dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama. Konsekuensi hukum dari wanprestasi adalah kewajiban pihak yang lalai untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata (Azkia, T. N., dkk, 2024). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa ganti rugi dapat dituntut apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan secara patut (Iwanti, N. A. M., dkk, 2022). Dalam kasus ini, Tergugat terbukti telah melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian jual beli kios dengan tidak melunasi sisa pembayaran sebagaimana disepakati dalam akta perjanjian. Oleh karena itu, sebagai bentuk pertanggungjawaban, Tergugat diwajibkan untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp 80.500.000, serta menanggung biaya perkara sebesar Rp571.000. Hal ini merupakan bentuk nyata dari sanksi perdata terhadap pihak yang terbukti wanprestasi.

Putusan hakim dalam perkara ini mencerminkan implementasi asas pacta sunt servanda, yaitu asas fundamental dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Asas ini menegaskan bahwa perjanjian bukan sekadar bentuk kesepakatan, melainkan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menimbulkan konsekuensi apabila dilanggar (Syamsiah, D., Bao, R. M. B., dkk, 2023). Dalam perkara Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Kpg, pengadilan berpegang teguh pada asas tersebut dalam menilai keabsahan dan pelaksanaan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Hakim menilai bahwa perjanjian tanggal 21 April 2015 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Oleh karena itu, kegagalan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar sisa harga kios dianggap sebagai pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati, dan oleh karenanya termasuk dalam kategori wanprestasi.

Pengadilan menunjukkan bahwa dalam sistem hukum perdata, pelanggaran terhadap perikatan tidak dapat dibiarkan tanpa pertanggungjawaban hukum. Apabila salah satu pihak, dalam hal ini Tergugat, dengan sengaja atau lalai tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban melalui jalur hukum. Hakim mempertimbangkan secara cermat fakta-fakta persidangan, termasuk keterangan saksi, bukti surat, serta kronologi peristiwa sejak penandatanganan perjanjian hingga dilayangkannya gugatan. Pendekatan ini menunjukkan bahwa putusan yang dijatuhkan tidak hanya bersifat represif dalam menjatuhkan sanksi, tetapi juga bersifat restoratif, karena memberikan keadilan dan pemulihan hak kepada pihak yang dirugikan (Shafira, S. K., Putri, dkk, 2024). Putusan ini juga memberikan preseden bahwa sistem peradilan memiliki peran aktif dalam menegakkan kewajiban perdata serta memberikan efek jera terhadap pelanggaran perjanjian.

Melalui putusan ini terlihat bahwa sistem hukum perdata Indonesia secara normatif dan praktis memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi. Dalam perkara ini, Penggugat secara nyata telah mengalami kerugian karena tidak menerima pelunasan pembayaran atas objek yang telah diserahkan. Meskipun telah memberikan tenggang waktu kepada Tergugat, tetap tidak ada penyelesaian kewajiban secara sukarela, bahkan ditambah dengan sikap tidak kooperatif dari pihak Tergugat.

Selain menegaskan pentingnya asas pacta sunt servanda, putusan ini juga mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi hukum. Pihak-pihak yang hendak melakukan jual beli terhadap objek yang berdiri di atas tanah milik pihak lain harus memastikan kejelasan status hukum tanah dan objek yang diperjualbelikan. Dalam perkara ini,

Penggugat telah menempuh prosedur yang tepat dengan menjalin perjanjian sewa dengan pemilik tanah sebelum melakukan jual beli atas bangunan kios. Hal ini menunjukkan bahwa keabsahan perjanjian jual beli tidak semata bergantung pada status kepemilikan tanah, tetapi pada kepastian hukum mengenai objek perjanjian dan hubungan hukum yang mendasarinya.

Selanjutnya, penting untuk disoroti peran pengadilan dalam menafsirkan suatu hubungan hukum berdasarkan fakta konkret. Dalam perkara ini, meskipun Tergugat berusaha mengalihkan interpretasi perjanjian menjadi hubungan sewa-menyewa, pengadilan tetap berpegang pada substansi isi perjanjian yang menunjukkan adanya transaksi jual beli bangunan dan perlengkapannya. Oleh karena itu, interpretasi hakim terhadap isi dan tujuan perjanjian menjadi kunci dalam penyelesaian sengketa perdata, di mana hakim tidak hanya terpaku pada formalitas, tetapi juga mempertimbangkan maksud para pihak dalam membentuk perikatan.

Di sisi lain, perkara ini menjadi pengingat bahwa penyusunan kontrak harus memperhatikan asas kepastian hukum. Kejelasan klausul pembayaran, jangka waktu, serta konsekuensi hukum atas pelanggaran menjadi aspek yang penting dalam penyusunan perjanjian (Suwandono, A.,2024). Dalam konteks ini, kegagalan Tergugat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran telah dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi. Oleh karena itu, pihak yang terikat dalam perjanjian harus memahami tidak hanya hak-hak mereka, tetapi juga konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian.

Secara yuridis, putusan ini menegaskan bahwa kelalaian dalam melaksanakan isi perjanjian akan membawa konsekuensi berupa kewajiban untuk membayar ganti rugi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Kecuali apabila pihak yang lalai dapat membuktikan adanya keadaan memaksa (*force majeure*), maka pertanggungjawaban tetap dibebankan kepadanya (Marhaeni, I. A. V.,dkk, 2023). Dalam perkara ini, Tergugat tidak mampu menunjukkan alasan sah yang menghalanginya untuk memenuhi kewajiban, sehingga hakim secara tepat menjatuhkan putusan untuk membebaskan sisa kewajiban dan biaya perkara kepada Tergugat.

KESIMPULAN

Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang jelas dan tertentu, dan sebab atau tujuan yang halal. Keempat unsur ini berfungsi untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan mengikat para pihak. Berdasarkan putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.KPG, yang berkaitan dengan perjanjian jual beli antara penggugat, Langsang, dan tergugat, Dorce Ndoen, Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian yang dilakukan memenuhi semua unsur yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pertama, mengenai kesepakatan, tidak ada bukti yang menunjukkan adanya unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan, dan perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Kedua, kedua belah pihak dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, karena baik penggugat maupun tergugat adalah individu dewasa yang menjalankan usaha dan mampu mewakili kepentingan hukum mereka. Ketiga, objek yang diperjanjikan yaitu bangunan darurat dan perlengkapannya telah dijelaskan dengan rinci dan dipenuhi ketentuan tentang objek yang jelas dalam Pasal 1332 KUHPerdata. Keempat, *causa* atau alasan perjanjian ini adalah untuk mengalihkan hak atas barang dagangan dan bangunan kepada tergugat dengan imbalan pembayaran, yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Namun demikian, meskipun perjanjian tersebut sah menurut hukum, tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembayaran sisa harga jual beli yang sudah

disepakati. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun perjanjian sah, pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Tindakan tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga jual kios, meskipun sebagian pembayaran telah dilakukan, menempatkan tindakan tersebut dalam kategori wanprestasi. Hal ini bertentangan dengan prinsip hukum perdata Indonesia yang mengharuskan setiap pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan kewajiban yang disepakati secara penuh dan dengan itikad baik, sebagaimana termaktub dalam asas pacta sunt servanda.

Dalam hal ini, pengadilan dengan tepat memutuskan bahwa tergugat harus mempertanggungjawabkan kegagalannya untuk memenuhi kewajiban pembayaran dan membayar ganti rugi atas pelanggaran yang terjadi. Putusan ini juga menggarisbawahi pentingnya kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian dan menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sah harus dipatuhi, dan pihak yang gagal memenuhi kewajibannya dapat diminta pertanggungjawaban melalui jalur hukum. Konsekuensi hukum atas wanprestasi tersebut adalah kewajiban tergugat untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp 80.500.000, serta biaya perkara, yang merupakan bentuk pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya.

Secara keseluruhan, putusan ini mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda dalam hukum perdata Indonesia, yang menekankan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan memiliki konsekuensi hukum apabila dilanggar. Putusan ini juga memberikan pembelajaran penting bahwa dalam setiap transaksi hukum, perlu diperhatikan dengan seksama kejelasan klausul dalam perjanjian dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, untuk menghindari terjadinya wanprestasi yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, tindakan tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya menjadi pelajaran penting dalam menegakkan prinsip-prinsip hukum kontrak yang adil dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

REFERENSI

- Akay, B. T. (2019). *Lex Privatum. SAHNYA SUATU PERJANJIAN YANG DIATUR DALAM PASAL 1320 DAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA, Vol. 7 No. 3*. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25912>
- Azkia, T. N., & Suryono, A. (2024, Maret). Aliansi : Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora. *Analisis Terhadap Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Mkd), Volume. 1, No.2, 259*. <https://journal.appihi.or.id/index.php/Aliansi/article/download/116/137/538>
- Bagenda, C., Noya, S. W., Jaya, K., Lestari, A. T. W., & Murni, S. (2024, Desember). *Jurnal Kolaboratif Sains. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata, Vol.7 No.12, 4640*. <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS/article/download/6594/4747/>
- Dewitasari, Y., & L, P. T. C. (n.d.). *AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN APABILA TERJADI PEMBATALAN PERJANJIAN*. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/11967/8272>
- Dr. Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Dwiyatmi, S. H. (n.d.). *Refleksi Hukum. ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTALISCHES SCHEIDUNG BEGINSSEL) DAN ASAS PERLEKATAN (VERTICALE ACCESSIE) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL, Vol 5 No 1, 125-144*. <https://ejournal.uksw.edu/refleksi hukum/article/download/3388/1635/17946>
- Habiba, D. R. (2020). *Notaire. Perolehan Hak Milik Yang Berasal Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Negara Bekas Hak Eigendom, Vol.3 No.3, 327-328*. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i3.22831>

- Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022, Desember). THE JURIS. *AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU*, Vol. VI, No. 2, 347. <https://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/download/601/386/>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Maramis, S. N., Kalalo, M. E., & Mamengko, R. S. (2023). Lex Privatum. *Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook*, vol. 11, no. 4. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/47946>
- Marhaeni, I. A. V., & Priyanto, I. M. D. (2023). Jurnal Kertha Negara. *PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI APABILA PARA PIHAK TIDAK MENCANTUMKAN KLAUSUL FORCE MAJEURE DALAM PERJANJIAN*, Vol 11 No 2, 135. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/download/93583/50478>
- Muskibah, & Hidayah, L. N. (2020, April). Refleksi Hukum. *PENERAPAN PRINSIP KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM KONTRAK STANDAR PENGADAAN BARANG DAN JASA PEMERINTAH DI INDONESIA*, Volume 4 Nomor 2. <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/article/view/2931/1419>
- Nugroho, M. S. P., & Nugraheni, A. S. C. (2024, Juni). Jembatan Hukum: Kajian ilmu Hukum, Sosial dan Administrasi Negara. *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jasa di Shoes And Care Ditinjau Dari Sudut Pandang Hukum Perjanjian*, Vol. 1 No. 2. <https://journal.lpkd.or.id/index.php/Jembatan/article/download/153/164/748>
- Nurwanto, A., & Hanifah, I. (2023). IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum. *Tinjauan Yuridis Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Kendaraan Bermotor (Study Komparatif KUH Perdata Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Tentang Perlindungan Konsumen)*, Volume 3. https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris/article/download/316/292?_cf_chl_tk=FfBjFil6VKG1TZqqfFkoWWHOyLAA7i0fhJpMxKGTTCM-1745337416-1.0.1.1-5SnlxZKZyKaGlqX7WQR8yXfOqxuThlUyQ7xNsNJzUc
- Paendong, K., & Taunaumang, H. (n.d.). *KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERIKATAN DAN PERJANJIAN DITINJAU DARI HUKUM PERDATA1 Oleh : Kristiane Paendong2 Herts Taunauma*. E-Journal UNSRAT. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642/36988>
- Quintarti, M. A. L. (2024, Agustus). Jurnal Kolaboratif Sains. *Konsekuensi Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Bisnis*, Volume 7 No. 8, 3177. <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS/article/download/5997/4364/>
- Ramadhani, R. (2018). EduTech. *Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)*, Vol 4, No 1, 21-22. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/edutech/article/view/1885>
- Shafira, S. K., Putri, S. A., Ainurohwati, Y., & Mubarak, A. Z. (2024, Oktober). Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research. *Eksistensi Penerapan Konsep Restorative Justice dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia*, Vol. 1 No. 4. <https://doi.org/10.32672/mister.v1i4.2288>
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020, Oktober). JURNAL MITRA MANAJEMEN. *WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN*, Vol 7 No 2. <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/534>
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta.
- Suwandono, A. (2024, Februari). Jurnal Kabar Masyarakat. *Pemahaman Tahapan Pra Kontraktual Dalam Penyusunan Kontrak Untuk Mewujudkan Pelindungan Para Pihak*, VOL. 2 NO. 1. <https://doi.org/10.54066/jkb.v2i1.1630>

- Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). JURNAL HUKUM DAS SOLLEN. *DASAR PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN*, Vol. 9 No. 2. <https://doi.org/10.32520/das-sollen.v9i2.2988>
- Triantika, N. A., Marwenny, E., & Hasbi, M. (2020). Ensiklopedia. *TINJAUAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI ONLINE MELALUI E-COMMERCE MENUEUR PASAL 1320 KUHPERDATA*, Vol 2, No 2. <https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.8-3/index.php/sosial/article/view/488>