

**DESKRIPSI PUTUSAN HAKIM TENTANG WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh
gelar serjana hukum**

OLEH

**SESI CHRISTIN SABAAT
NIM : 21310071**

FAKULTAS HUKUM

PRODI ILMU HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sesi Christin Sabaat

Nim : 21310071

Alamat : RT.028/RW.009/Dusun V/Desa Penfui Timur/Kecamatan Kupang
Tengah/Kabupaten Kupang

Menyatakan bahwa karya ilmiah adalah hasil karyan sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur unsur plagiasi, apabila dikemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 25 Juli 2026



Sesi Christin Sabaat
NIM : 21310071

PENGESAHAN

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Pembimbing I	Pembimbing II
 <u>Dr. Umbu Lily Pekuwali, S.H., M. Hum</u> NUPTK : 4644736637130062	 <u>Ellon Belwan Cornelius Mau, S.H., M. Hum</u> NUPTK : 1333748649130133



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG

FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto – Oesapa P.O. BOX 147 KUPANG NTT – 8500

Telp (0380) Fax. (0380) 881584. Email:ukaw@kupang.wasantara.net/id

BERITA ACARA

Pada hari Sabtu tanggal 25 (Dua Puluh Lima) Juli tahun 2026 (Dua Ribu Dua Puluh Enam) telah diselenggarakan Ujian Skripsi/Komprehensif, di Kampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS**,atas nama Mahasiswa:

Nama : Sesi Christin Sabaat
NIM : 21310071
PTS : Universitas Kristen Artha Wacana
Judul Skripsi : Deskripsi Putusan Hakim Tentang Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr.Yanto Melkianus P.Ekon,SH.,M.Hum
Sekretaris : Liven Erfelis Rafael, S.H, M.Hum
Anggota : 1. Dr.Umbu Lily Pekuwal,SH.,M.Hum
2. Ellon Belwan Cornelius Mau, S.H.,M.Hum
3. Frengky Ndaomanu, S.H,M.H

TANDA TANGAN

Kupang, 25 Juli 2026

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon,SH.,M.Hum

NUPTK.786275265313007D

MOTTO

Ayub 42 : 2

Maka jawab Ayub kepada Tuhan : "Aku tau,bahwa Engkau sanggup melakukan segala sesuatu,dan tidak ada rencana-Mu yang gagal"

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat,karunia,pertolongan dan segala penyertaan yang di berikan kepada saya;
2. Kepada orang tua tercinta,Bapak Oktovianus Sabaat dan Ibu Yuliana Sabaat-Isliko yang senantiasa memberikan semangat, pelukan, doa, dan kasih sayang kepada penulis;
3. Kepada Opa Terkasih (Alm)Ananias Yoseph Sabaat dan Oma tercinta Luisa Sabaat yang selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan proses studi.
4. Kepada Opa Terkasih (Alm)Martinus Sabaat dan Oma tercinta Tharoci Sabaat-Haumeni,yang selalu memberikan motivasi dan dorongan yang kuat sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas dan tanggung jawab;
5. Kepada Margaretha Sabaat-Bell dan Maria Sabaat yang senantiasa mendukung,membimbing dalam kehidupan terkhususnya dalam pendidikan di perguruan tinggi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi;
6. Kepada Virgi Sabaat,Meysa Sabaat,Alfania Sabaat yang selalu menemani dalam setiap proses yang dilalui oleh penulis.
7. Kepada Keluarga besar Sabaat di Kaniti dan Liliba yang sudah mendukung dan mendoakan;
8. Kepada Keluarga besar Bell di Kaniti
9. Teman-teman seperjuangan di “Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang” angkatan 2021
10. Kepada Sahabat Melyati Fenais,S.H dan Desti Reo,S.H selaku sahabat juga saudara saya yang selalu mendukung dalam doa serta dorongan dan semangat kepada penulis selama masa studi sampai penyelesaian skripsi ini;
11. Kepada Almamater Tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (Skripsi) ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Prof Dr. Ir. Godlief F. Neonufa MT,.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.M.Hum.,
3. Bapak Liven E. Rafael, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
4. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H., M.H., selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
5. Bapak Liven E. Rafael, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penasihat Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

6. Dosen Pembimbing I. Bapak Dr.Umbu Lily Pekuwali,SH.,M.Hum,Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
7. Dosen Pembimbing II. Bapak. Ellon Belwan Cornelius Mau, S.H.,M.Hum, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 Kelas Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
10. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	ii
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
BERITA ACARA.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	19
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	19
D. Keaslian Penelitian	20
E. Metode Penelitian.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Perjanjian.....	25
B. Wanprestasi	38
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	41
BAB III DESKRIPSI DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	58
A. Deskripsi Hasil Penelitian	58
B. Analisis Hasil Penelitian	144
BAB IV PENUTUP	159
A. Kesimpulan.....	159
B. Saran	161
DAFTAR PUSTAKA	162
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	164

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Putusan Pengadilan.....	5
----------------------------------	---

ABSTRAK

Judul penelitian yang di bahas adalah **Deskripsi Putusan Hakim Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah**. Permasalahan yang diangkat dalam peneilitian ini adalah: Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, ada yang dikabulkan sebagian, dan ada juga yang gugatannya tidak dapat diterima. Tujuan penelitian adalah: Untuk mengetahui alasan penyelesaian sengketa-sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, yang dikabulkan sebagian, dan ada yang gugatannya tiadak dapat diterima. Penelitian ini bersifat deskriptif dan menggunakan Jenis penelitian normatif.

Dalam penelitian ini menggunakan dua variabel, yaitu: Variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan/pertimbangan hukum yang digunakan hakim pada penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah amar putusan Hakim tentang penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan maka peneliti menyimpulkan sebagai berikut: 1) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya: a) Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah yang sah. b) Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek tanah. c) Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya, bahkan dinilai bertindak tanpa itikad baik. d) Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dan tidak mengajukan pembelaan, sehingga gugatan diputus secara *verstek*. 2) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan sebagian: a) Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah. b) Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek tanah. c) Sebagian petitum tidak dikabulkan karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai serta tidak dapat dibuktikan secara hukum karena tidak memenuhi syarat. 3) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang gugatannya tidak dapat diterima: a) Penggugat mengajukan gugatan tanpa melibatkan seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah. b) Gugatan dinyatakan mengandung cacat formil karena terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*). Saran dalam penelitian ini adalah para pihak hendaknya melaksanakan perjanjian jual beli tanah dengan itikad baik dan memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Pihak yang mengajukan gugatan perlu menyusun gugatan secara cermat serta didukung alat bukti yang memadai. Selain itu, hakim diharapkan tetap memberikan pertimbangan hukum yang jelas, lengkap, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Tanah

ABSTRACT

The title of the research discussed is Description of Judge's Decisions Regarding Settlement of Default in Land Sale and Purchase. The problem raised in this research is: Why in the judge's decision regarding default in land sale and purchase agreements, some are granted in full, some are granted in part, and some are not accepted. The purpose of the research is: To find out the reasons for the settlement of default disputes in land sale and purchase, some are granted in full, some are granted in part, and some are not accepted. This research is descriptive and uses the normative research type.

In this study, two variables were used, namely: independent variables and dependent variables. The independent variables in this study are the legal reasons/considerations used by judges in resolving defaults in land sales and purchases. The dependent variable in this study is the judge's decision regarding the settlement of defaults in land sales and purchases. The data sources used in this study are primary, secondary, and tertiary legal materials.

Based on the research findings and analysis presented, the researcher draws the following conclusions: 1) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are granted in full: a) The plaintiff successfully proved the existence of a valid land sale agreement. b) The defendant was found to be in breach of contract for failing to hand over the land. c) The defendant failed to substantiate their rebuttal and was deemed to have acted in bad faith. d) The defendant, despite being duly summoned, failed to appear or present a defense, resulting in a judgment by default (*verstek*). 2) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are granted only in part: a) The plaintiff successfully proved the existence of a land sale agreement. b) The defendant was found to be in breach of contract for failing to hand over the land. c) Certain parts of the claim (*petitum*) were denied due to a lack of adequate evidence and failure to meet legal requirements for proof. 3) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are declared inadmissible: a) The plaintiff filed the lawsuit without including all parties holding a legal interest in the land sale agreement. b) The lawsuit was deemed procedurally defective due to a failure to join necessary parties (*plurium litis consortium*). The recommendation arising from this study is that the parties involved should execute land sale and purchase agreements in good faith and fulfill their agreed-upon obligations. The party filing a lawsuit needs to draft the claim meticulously and support it with adequate evidence. Furthermore, judges are expected to provide legal reasoning that is clear, comprehensive, and consistent with statutory regulations.

Keywords: Default, Sale and Purchase, Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang berlandaskan dan menjunjung tinggi supremasi hukum, sehingga menegaskan posisinya sebagai negara hukum. Oleh karena itu, seluruh aktivitas masyarakat yang berada di wilayah Indonesia harus tunduk dan disesuaikan dengan norma-norma hukum yang berlaku, baik dalam aspek hukum, budaya, ekonomi, maupun sosial. Norma-norma hukum tersebut dibentuk untuk mengatur perilaku serta tindakan lahiriah manusia, yang pada akhirnya melahirkan hubungan hukum atau perbuatan hukum antara individu yang satu dengan individu lainnya.

Terjadinya hubungan hukum membuat adanya akibat-akibat hukum tertentu. Salah satu diantaranya dapat berupa hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan tertentu antar subjek hukum dengan didasari oleh hubungan itu sendiri. Hubungan hukum yang terjadi antar subjek hukum salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian atau perikatan. Perjanjian itu sendiri adalah suatu kejadian dimana seseorang berjanji terhadap orang lain atau dua orang saling berjanji bersama-sama untuk melaksanakan suatu hal.¹

Dengan demikian, perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan yang lahir dari kehendak para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, yakni berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik. Oleh karena itu, setiap perjanjian pada dasarnya mengandung unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang diperjanjikan, serta tujuan yang hendak dicapai bersama.

¹ Ferry Susanto Limbong, "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang Undang Pokok Agraria", *Jurnal Universitas Dharmawangsa*, Vol.17, No.2, April 2023, hlm.944

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara Jual beli adalah *suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*. Dalam perjanjian jual beli, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mencakup sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian memiliki beragam bentuk dan jenis. Salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah.

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia, terdapat beragam cara yang dapat digunakan seseorang untuk memperoleh hak atas tanah, Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria dan hukum tanah.²

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Indonesia tidak jarang menimbulkan berbagai persoalan hukum, yang umumnya dipicu oleh kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Pada dasarnya, wanprestasi terjadi karena prestasi yang diperjanjikan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, baik karena tidak dilaksanakan sama sekali, terlambat dilaksanakan, maupun dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam Kitab

² Arief rahman, Wiwiek Wahyuningsih, Shinta Andriyani, Diman Ade Mulada, "Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol.4, No.2, 2023, hlm, 524

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ketentuan mengenai wanprestasi dapat ditemukan dalam beberapa pasal. Pasal 1238 mengatur bahwa debitur dianggap lalai setelah diberikan peringatan (somasi) atau berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1243 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila pihak yang melakukan wanprestasi tetap tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, Pasal 1246 KUHPerdata menjelaskan bahwa ganti rugi meliputi biaya, kerugian, dan bunga, sedangkan Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, serta ganti rugi. Oleh karena itu, wanprestasi tidak hanya mengakibatkan tidak terpenuhinya hak salah satu pihak, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat diselesaikan melalui mekanisme yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Wanprestasi yang terdiri dari berbagai unsur unsur antara lain adanya perjanjian yang sah sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdata, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan³

Penyelesaian wanprestasi tersebut dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah atau mediasi, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan, yang dapat berujung pada putusan yang berfariasi anatara lain dikabulkan seluruhnya, dikabulkan sebagian, atau bahkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Perbedaan hasil putusan tersebut sangat dipengaruhi oleh terpenuhinya

³ Anastasia Resa Andriani, "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Penjual Yang Menghilang Sebelum Proses Balik Nama", *Jurnal Humaniora dan Sosial Sains*, Vol.2, No.1, 2025

unsur-unsur wanprestasi, keabsahan perjanjian, kecukupan alat bukti yang diajukan para pihak, serta pertimbangan hukum hakim dalam menilai fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “***Deskripsi Putusan Hakim Tentang Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah***”

Tabel 1.Putusan Pengadilan

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Pokok Perkara	Petitum	Amar Putusan	Ket
1.	Nomor 61/Pdt.G/2 024/PN Kpg	Daud Ga Tima	Nikolas Nawa	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	Primair: 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang; 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut; 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp715.000.000,00 tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang terdiri dari:	Mengadili : 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang; 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut; 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian dipihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat	Sudah Incracht

[illegible]

2.	Nomor 296/Pdt.G/ 2022/PN Kpg	1) Antonetta Susanna Bakker (Penggugat I) 2) Kornelis Frids Lerrick (Penggugat II)	1) Yerri Maxi Hermanoes (Tergugat) 2) Kepala Kantor Pertahanan Kota Kupang (Turut Tergugat)	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	timbul dalam perkara ini; 1) Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yaitu tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001.Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan kepada Penggugat II untuk menjadi hak miliknya adalah Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat) 3) Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan tergugat yang mensertifikat atas namanya sendiri da tidak mau merubah namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143 yang dilakukan turut tergugat,	Mengadili : Dalam Konvensi: Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi Dalam Pokok Perkara: 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan hukum Perjanjian antara Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan Penggugat I kepada Penggugat II untuk menjadi hak milik Penggugat II adalah Perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat) 3) Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang mensertifikat tanah yang terletak di RT.003/RW.001,	Sudah Incracht
----	---------------------------------------	--	---	---	--	---	-------------------

					didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. 5) Menyatakan menghukum tergugat untuk mengurus perubahan namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143. 6) Menghukum Terguat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.	Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi Penggugat II pada sertifikat Nomor 143/Bakunase II/2015 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 yang dilakukan Turut Tergugat, oleh karena didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. 5) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang, dengan mengurus perubahan nama pada	
--	--	--	--	--	---	---	--

					sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 dari Tergugat kepada Penggugat II. Dalam Rekonsvansi: Menolak Gugatan Rekonsvansi Penggugat Rekonsvansi; Dalam Konvensi dan Rekonsvansi: Menghukum Tergugat Konvensi/penggugat Rekonsvansi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.345.000,00	
3.	Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg	Ivonne L.I. Pellokila	Zulkarnain Ibrahim, S.H	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah 1) Menerima dan mengembalikan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat dan suami Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari Surahanto (alm). 3) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004,	1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir; 2) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek; 3) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari suami Penggugat Alm Surahanto; 4) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan	Sudah Incracht

					Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m2 berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum. 5) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah	Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m2 berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum; 5) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)	
--	--	--	--	--	--	--	--

					melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut sebelum pindah ke daerah lain. 6) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah dan rumah sampai sekarang. 7) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas	adalah sah menurut hukum; 6) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai pihak penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut; 7) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan suami Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah SHM Nomor.1895 Tahun 1994,	
--	--	--	--	--	---	--	--

					bidang tanah dan rumah tersebut. 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993. 9) Menyatakan menurut hukum bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn. 10) Memerintahkan kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang agar memproses balik	Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993; 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut karena tidak diketahui lagi keberadaannya agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas bidang tanah dan rumah tersebut; 9) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, SH., sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto, SH,M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh	
--	--	--	--	--	---	---	--

					nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik Asal yakni Zulkarnain Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat Surahanto (alm) dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai Pihak Pemilik Tanah Asal. 11) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993; 10) Menyatakan menurut hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto, SH,M.Kn.; 11) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris sah dari (Alm) Surahanto dapat mengajukan proses balik nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik asal yakni Zulkarnain
--	--	--	--	--	---	--

						Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat (Alm) Surahanto dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai pihak pemilik Tanah asal kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang; 12) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 845.000,00	
4.	Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg	Samuel Kristianto Luan	Natalia Tamalo Tjung	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	Dalam provosi 1) Mengabulkan gugatan Provisi dari Penggugat; 2) Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan/Consevoir Beslag yang diletakkan oleh Pengadilan terhadap tanah seluas 5.115 M2, Sertifikat Nomor : 7/Kel.Namosain tahun 1983 atas nama Natalia Tamalo Tjung/Tergugat yang terletak di Jalan M.M Praja, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak,	Mengadili : Dalam Konvensi : Dalam Provisi : ➤ Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Kovensi /Tergugat Rekonsvensi; Dalam Eksepsi : ➤ Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvensi; Dalam Pokok Perkara : 1) Mengabulkan gugatan Penggugat	Sudah Incracht

					Kota Kupang, yang kini berada dalam penguasaan Penggugat tersebut; Dalam Pokok Perkara 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat bersama Tergugat dan Saudara Tergugat yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum; 3) Menyatakan bahwa Jual-Beli Tanah Sertifikat Nomor : 27/Kel. Namosain antara Penggugat dan Tergugat sesuai Akta Jual-Beli tanggal 17 Juli 2012 adalah Batal Demi Hukum atau harus dibatalkan; 4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah	Kovenssi/Tergugat Rekonsensi untuk sebagian; 2) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat Kovenssi/Tergugat Rekonsensi bersama Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi dan Saudara Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah mempunyai kekuatan hukum; 3) Menyatakan jual beli tanah Sertifikat Nomor :27 / Kel . Namosain tahun 1983 antara Penggugat Kovenssi/ Tergugat Rekonsensi/ bersama Tergugat Kovenssi/Penggugat Rekonsensi tidak
--	--	--	--	--	--	--

				merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji yang sangat merugikan Penggugat; 5) Menghukum Tergugat untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil; 6) Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa bunga sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari besarnya uang Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000(satu miliar rupiah), dihitung sejak Tergugat melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/<i>In Kracht Van Gewysde</i>; 7) Menghukum juga Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini dihitung sejak perkara ini	berkekuatan hukum; 4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji Kovensi/Tergugat Rekonsensi; 5) Menghukum Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonsensi secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil; 6) Menghukum pula Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Kovensi/
--	--	--	--	--	--

					mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini; 8) Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/dijalakan secara serta-merta/Uitvoerbaar bij voorraad, meskipun Tergugat Panjat Verzet, Banding ataupun kasasi; 9) Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;	Tergugat Rekonvensi berupa bunga sebesar 3 % (tiga prosen) perbulan dari besarnya uang Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), terhitung sejak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/ <i>In Kracht Van Gewysde</i> ; 7) Menolak gugatan Knovensi/Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;	Sudah Incracht
5.	Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Kpg	Marthen Kock,	Luther	Teddy Tanoni	Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah	1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; 2) Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan dalam perkara ini; 3) Menyatakan menurut Hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor : Mengadili : Dalam Konvensi : ➤ Mengabulkan Eksepsi Tergugat ; Dalam Pokok Perkara : ➤ Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak	

					141 tanggal 22 Juli 2015 dihadapan JEFRI JONATHAN NDUN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, adalah sah dan berharga; 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji; 5) Menyatakan hukum bahwa akibat wanprestasi/ingkar janji dari Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateril; 6) Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor: 141 tanggal 22 Juli 2015 dibatalkan dengan segala akibat hukumnya; 7) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi; 8) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ; Dalam Rekonvensi : ➢ Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) Dalam Konvensi dan Rekonvensi : ➢ Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp466.000,00 (empat ratus enam puluh enam ribu Rupiah) ;	
--	--	--	--	--	--	---	--

Sumber Direktori Mahkamah Agung

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan data putusan yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah Mengapa dalam putusan Hakim tentang Wanprestasi dalam jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, ada yang dikabulkan sebagian, dan ada juga yang gugatannya tidak dapat diterima?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan Hakim tentang Wanprestasi dalam jual beli tanah, sehingga menghasilkan putusan yang berbeda, yaitu gugatan dikabulkan seluruhnya, dikabulkan sebagian, maupun dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Kegunaan

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian ilmu hukum serta menjadi bahan referensi ilmiah yang bermanfaat untuk menambah wawasan dan pemahaman bagi kalangan akademisi maupun pihak-pihak yang mempelajari bidang hukum.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai sumber informasi dan bahan rujukan bagi masyarakat maupun pihak-pihak yang memerlukan kajian mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah pengetahuan pembaca, khususnya dalam bidang hukum perdata, serta menjadi salah satu

persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana.

D. Keaslian Penelitian

1. Nama : Kurniawan Sujano Angsara
Nim : 16310228
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tetang Penjatuhan Putusan Hakim
Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa putusan Hakim dalam dalam gugatan
Perjanjian jual beli ada gugatan yang
ditolak,dikabulkan dan tidak dapat diterima?
2. Nama : Marten Deke
Nim : 18310085
Falkutas : Hukum
Judul : Analisis Yuridis Putusan Hakim Dalam
Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli
Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa pengadilan Negeri dan pengadilan tinggi
mengabulkan gugatan penggugat asal dan menolak
gugatan pengugat intervensi sedangkan Mahkamah
Agung menyatakan gugatan penggugat asal dan
penggugat intervensi tidak dapat diterima?
3. Nama : Yusup Haryanto Mopia
Nim : 1831239
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa
Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri dan
Peninjauan kembali menolak gugatan konvensi
dan mengabulkan gugatan rekovensensi?
2. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri Tinggi dan
Mahkamah Agung mengabulkan gugatan

konvensi dan menolak gugatan rekovenssi?

4. Nama : Anisa Eviana Seran
Nim : 19310180
Falkutas : Hukum
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan tidak dapat diterima?
2. Mengapa Hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan gugatan kabulkan dalam tingkat kasasi?
5. Nama : Roy Meskter Temaluru
Falkutas : Hukum
Judul : Praktek Jual Beli Tanah yang bersertifikat dikabupaten kupang
Rumusan Masalah : Faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga masyarakat baik jual maupun pembeli melakukan transaksi maupun pembeli tanah yang belum yang belum bersertifikat?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti dalam penelitian ini adalah bersifat Deskripsi, yaitu metode dalam meneliti status sekeompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.⁴

⁴ Mariana Kristiyanti,2023,*Metode Penelitian*,Semarang:Cv.Pustaka Stimart Amni Semarang,hlm.3

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif, penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang konkret. penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang dapat memberikan refleksi dan penilaian terhadap keputusan hukum yang telah dibuat terhadap kasus-kasus hukum yang pernah terjadi, atau akan terjadi. keputusan hukum tidak semata-mata hanya didasarkan pada pertimbangan normatif hukum, melainkan memperhitungkan faktor-faktor non-hukum.⁵

3. Variabel Penelitian

a. Variabel Bebas

Dalam penelitian yang bersifat deskriptif, variabel bebas merupakan aspek yang menjadi fokus untuk dideskripsikan. Adapun variabel bebas dalam penelitian ini adalah pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam perkara wanprestasi beli tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian.

b. Variabel Terikat

Variabel terikat dalam penelitian ini adalah amar putusan hakim mengenai penyelesaian perkara wanprestasi dalam jual beli tanah. Amar putusan tersebut dideskripsikan berdasarkan hasil analisis terhadap pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutus perkara.

4. Sumber Data

Dalam Penelitian pada umumnya di bedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan-bahan

⁵ Ika Atikah, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Sukabumi: Cv. Haura Utama, hlm. 54-55

pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder. Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup hal-hal di bawah ini:⁶

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti, pembukaan UUD 1945, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-undangan, Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, Yurisprudensi, Traktat.⁷

Bahan hukum primer yang menjadi sumber data bagi peneliti adalah sebagai berikut :

1) Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Yurisprudensi

- a) Nomor 61/Pdt. G/2024/PN Kpg
- b) Nomor 296/Pdt. G/2022/PN Kpg
- c) Nomor 159/ Pdt. G/2021/PN Kpg
- d) Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg
- e) Nomor 53/Pdt. G/2020/PN Kpg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.⁸

⁶ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2022, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 12

⁷ *Ibid*, hlm. 12-13

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.⁹

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum.¹⁰

6. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan *interpretasi* (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Sifat analisis penelitian normatif adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti.¹¹

⁸ *Ibid*, hlm.13

⁹ *Ibid*, hlm.13

¹⁰ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, NTB: Mataram University Press, hlm.65

¹¹ *Ibid*, hlm.71

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah “*Overeenkomst*” dalam bahasa belanda atau “*Agreement*” dalam bahasa Inggris.¹ “Hukum perjanjian mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah “Hukum Perikatan”. Jika dengan istilah “Hukum Perikatan” dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga KUH Perdata, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari Undang-Undang, maka dengan istilah hukum “Hukum Perjanjian” hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja”.¹²

Hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian baik bentuk maupun isinya. Bentuk perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis atau lisan. Isi perjanjian dapat berupa apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan dianutnya sistem terbuka, hukum perjanjian berkembang dengan pesat tidak hanya bentuk dan isi perjanjiannya yang berkembang, tetapi pengertian perjanjian itu sendiri juga ikut berkembang.

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan Definisi perjanjian tersebut sebagai berikut:

¹²Abdul Atsar, 2018, *Hukum Perikatan indonesia (dalam suatu Pendekatan Perbandingan Hukum)*, Depok, PT RajaGrafindo Persada, hlm.35

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Terdapat 2 point yang dapat kita ambil dari definisi Pasal 1313 KUHPerdata diatas yaitu:

- a. Perjanjian adalah suatu perbuatan;
- b. Dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata diatas dapat dilihat bahwa perjanjian adalah suatu “perbuatan (*handeling*)” bukan “perbuatan hukum (*rechtshandeling*)” sehingga dapat disimpulkan bahwat setiap perbuatan dapat disebut sebagai perjanjian walaupun perbuatan tersebut tidak menimbulkan akibat hukum karena memang bukan perbuatan hukum.

Setiawan memberikan definisi perjanjian sebagai berikut: *“Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”* Definisi perjanjian yang diberikan oleh setiawan tersebut diatas masih kurang lengkap karena tidak menyebutkan tentang adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Oleh karena itu dibawah ini dua definisi perjanjian yang diberikan oleh teori klasik dan teori kontemporer.¹³

Teori klasik memberikan definisi perjanjian sebagai berikut:

“Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

¹³Sahal Afhami, 2019, *Hukum Perjanjian Kredit:Rekonstruksi Perjanjian Standaar Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Sleman,Phonix Publisher,hlm.12

Menurut van Apeldoorn perbuatan hukum ialah perbuatan, yang oleh hukum obyektif diikatkan pada terjadi dan lenyapnya suatu hak subyektif sebagai akibat perbuatan itu, karena hukum obyektif menduga bahwa akibat yang demikian itu dikehendaki oleh orang yang bertindak. Untuk lebih jelasnya George W. Paton mengemukakan 4 (empat) unsur perbuatan hukum yaitu:¹⁴

- a. Kehendak (*the will*)
- b. Pernyataan kehendak
- c. Kekuasaan untuk menimbulkan akibat hukum yang dimaksud
- d. Isi yang sah (*material validity*)

Selanjutnya van Apeldoorn menyatakan bahwa perbuatan hukum terdiri dari perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum dua pihak. Perbuatan hukum sepihak yaitu perbuatan, untuk mana cukup pernyataan kehendak dari satu orang saja guna menyebabkan suatu akibat hukum. Sedang perbuatan hukum dua pihak yaitu perbuatan hukum, untuk mana diperlukan persesuaian pernyataan kehendak dari dua orang atau lebih.¹⁵

Teori klasik melihat perjanjian sebagai satu perbuatan hukum (bukan dua perbuatan hukum), berupa kesepakatan atas perjanjian yang dibuat, untuk menimbulkan hak dan kewajiban sebagai akibat hukum sehingga dapat dikatakan, bahwa perjanjian adalah “satu perbuatan hukum yang berisi dua” (*een tweezijdige rechtshandeling*). Teori klasik ini melihat secara terbalik, yakni perjanjian dilihatnya sebagai satu perbuatan hukum yang sesungguhnya berisi dua perbuatan hukum, yaitu penawaran dan penerimaan tawaran, sehingga penawaran dan penerimaan tawaran itu tidak dilihat sebagai

¹⁴ *Ibid*, hlm. 12

¹⁵ *Ibid*, hlm. 13

perbuatan hukum yang masing-masing berdiri sendiri untuk memberikan prestasi.

Berbeda halnya dengan teori kontemporer karena melihat perjanjian sebagai dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu antara mereka yang mengikatkan diri, pihak yang satu menawarkan dan pihak yang lain menerima tawaran, sehingga perjanjian tersebut dilihat sebagai hubungan hukum untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki. Sebagai hubungan hukum maka perjanjian adalah “dua perbuatan hukum yang bersisi satu” (*twee eenzijdige rechtshandelingen*). Berdasarkan perkembangan pengertian perjanjian tersebut pada teori baru maka dewasa ini perjanjian didefinisikan sebagai “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”¹⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang syarat-syarat yang diperlukan bagi sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat yang diperlukan ialah:

- a. sepakat mereka yang mengikat diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal yang tertentu;
- d. suatu sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjek, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat berikut disebutkan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 14

a. Sepakat mereka yang mengikat diri;¹⁷

Sepakat merupakan kehendak dari kedua pihak, di mana kehendak pihak satu mengisi kehendak pihak lain. Maka kehendak dari dua pihak tersebut harus bertemu dan dalam bertemu itu pun kehendak harus dinyatakan. Dengan sepakat dimaksudkan bahwa kedua pihak atau subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju, atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sehingga yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Dalam proses pembentukan kesepakatan, ada tawar-menawar sebagai wujud kedua belah pihak saling menyatakan kehendak. Dua unsur dalam pembentukan kesepakatan adalah penawaran (*offer, offerte, aanbod*) dan penerimaan/akseptasi (*aanvarding, acceptatie, acceptance*). Untuk tercapainya kesepakatan, tentunya harus ada salah satu pihak yang menawarkan dan juga ada pihak yang menerima penawaran tersebut.

Penawaran dipahami sebagai pernyataan kehendak dengan maksud untuk mengadakan perjanjian atau penawaran merupakan usul atau ajakan untuk mengadakan perjanjian. Sedangkan penerimaan/akseptasi merupakan pernyataan kehendak penerimaan atau setuju dari pihak yang ditawarkan. Cara untuk menyatakan penerimaan adalah bebas, kecuali oleh orang yang menawarkan disyaratkan suatu bentuk akseptasi tertentu.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan¹⁸

Selain dari persesuaian kehendak antara pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian, maka syarat yang kedua untuk sahnyanya

¹⁷ H.Abd Thalib & Nur Aisyah T, 2024, *Hukum Perjanjian*, Depok, PT RajaGrafindo Persada, hlm.29

¹⁸ *Ibid*, hlm.34

perjanjian adalah kecakapan dari subjek yang meniadakan perjanjian itu. Pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Wanita yang telah bersuami

Kriteria dari orang-orang yang belum dewasa di dalam KUHPdata diatur di dalam Pasal 330, di mana ditentukan: *“belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”*. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

Menurut Pasal 433 KUHPdata, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menginsafi tanggung jawabnya, dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.

KUHPdata juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat ia harus didampingi oleh suaminya. Sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 yang ditujukan kepada

ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi di seluruh Indonesia, maka kedudukan seorang wanita yang telah bersuami itu diangkat ke derajat yang sama dengan pria, karena untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian, maka sub 3 dari Pasal 1330 KUHPerdara sekarang tidak berlaku lagi.

c. Suatu hal yang tertentu¹⁹

Syarat objektif untuk sahnya perjanjian adalah suatu hak tertentu dan sebab yang halal. Suatu perjanjian haruslah mempunyai pokok (*bepaald on derwerp*) tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan benda yang nanti akan ada. Yang dilarang oleh undang-undang untuk dijadikan pokok perjanjian adalah benda-benda yang berada di luar perdagangan dan warisan yang belum terbuka.

d. Suatu sebab yang halal;²⁰

Undang-undang tidak memberikan pengertian yang jelas mengenai “sebab” (*oorzaak, cause*) tersebut. Sudah jelas bahwa yang dimaksud dengan kausa bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian kausa di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran *causaliteit*. Pun yang dimaksud dengan pengertian “kausa” bukan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum.

3. Asas dalam perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian ada lima, yaitu:

¹⁹ *Ibid*, hlm.36

²⁰ *Ibid*, hlm.36

a. Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari perkataan *consensus*, yang mempunyai arti kesepakatan, yaitu suatu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian (kontrak) cukup dengan sepakat saja dan kontrak itu terlahir pada saat terjadinya consensus atau sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal yang pokok yang dimaksud dalam kontrak.

Dengan perkataan lain, kontrak sudah sah apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai unsur pokok kontrak dan tidak diperlukan formalitas tertentu. Asas Konsensualisme tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, salah satunya adalah “sepakat mereka yang mengikatkan diri”. Asas konsensualisme dipandang dari sisi terbentuknya perjanjian.²¹

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap orang adalah bebas atau leluasa untuk memperjanjikan apa dan kepada siapa saja. Asas kebebasan berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, berarti kita diperbolehkan dengan leluasa untuk mengadakan perjanjian apa saja, baik perjanjian bernama maupun yang tidak bernama dan perjanjian itu akan mengikat sebagaimana mengikatnya Undang-undang apabila dibuat secara sah. Asas kebebasan berkontrak dipandang dari segi isi perjanjiannya. Konsekuensinya pihak ketiga maupun hakim

²¹ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo, CV. Nata Karya, hal. 90-91

sekalipun tidak boleh mengintervensi untuk menambah, mengurangi atau merubah, menghilangkan isi perjanjian.²²

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini adalah asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya Undang-undang. Asas kekuatan mengikat terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata. Keterikatan tersebut tidak hanya keterikatan pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan menurut kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.²³

d. Asas Kepastian Hukum

Di dalam hukum perjanjian, kepastian hukum merupakan salah satu asas essensial karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja. Sehingga dapat dikatakan, apa arti pembentuk undang-undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan Perjanjian apabila dalam hukum perjanjian tidak terkandung asas kepastian hukum. Hal ini terungkap dalam diri kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang undang dinyatakan untuk itu.²⁴

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah asas yang menentukan bahwa dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian harus berdasarkan kejujuran. Asas

²² *Ibid*, hlm.91-92

²³ *Ibid*, hlm.92-93

²⁴ *Ibid*, hlm.93-94

itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Asas itikad baik dipandang dari sisi pelaksanaan perjanjian.²⁵

4. Perjanjian Jual Beli

Menurut pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah :*Suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.*

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Menurut Salim H.S.,S.H.,M.S.,Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.²⁶

Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda

²⁵ Ibid,hlm.94

²⁶ Salim H.S,2003,*Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*,Jakarta,Sinar Grafika,hlm.49

yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ *jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar* ”²⁷

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau biasa disebut unsur *naturalia*. Persesuaian antara kehendak dan pernyataan dalam Jual beli barang harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu²⁸:

a. Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang Atas Nama dan Benda Tak Bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

²⁷ Triyana Syahfitri & Wandu, “Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata”, *ejournal.unisi*, hlm.3

²⁸ *Ibid*, hlm.3

c. Benda Tidak Bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

Pasal 1457 KUHPerdara memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

- a. Benda atau barang orang lain,
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkoba,
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.

Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik. Di dalam perjanjian jual beli tanah, biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah Camat dan atau Notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir. Para

Camat atau Notaris PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta jual beli tersebut.²⁹

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli;
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi

Selain hak dan kewajiban pokok tersebut, Perjanjian jual beli juga memuat kewajiban tambahan yang bersifat tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan. Misalnya, dalam jual beli barang bergerak seperti kendaraan bermotor, penjual juga wajib menyerahkan dokumen kepemilikan yang sah, sedangkan pembeli wajib memproses perubahan nama pemilik dalam dokumen tersebut. Dalam hal jual beli barang tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan, penjual wajib menjamin keabsahan sertifikat dan membantu pembeli dalam proses balik nama. Ketentuan tambahan ini sering kali disesuaikan dengan kebutuhan dan kesepakatan para pihak.³⁰

Resiko dalam Jual beli :

Risiko merupakan kewajiban untuk menanggung suatu ganti rugi atas suatu peristiwa yang menimpa objek perjanjian, peristiwa yang mana sebenarnya tidak diharapkan terjadi. Timbulnya risiko ini berpokok dari suatu kejadian di luar kesalahan pihak pembeli dan pihak penjual. Dalam hal ini

²⁹ Salim H.S., *op. cit.*, hlm.51

³⁰ Christina Bagenda, *et. al.*, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata, *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol.7, No.12, 2024, hlm.4641

demikian dapat dikatakan sebagai suatu keadaan memaksa (*overmacht*) yang sebelumnya tidak diduga akan terjadi.³¹

Mengenai risiko jual beli ini dalam KUHPdata ada tiga peraturan sesuai dengan jenis barang yang diperjualbelikan,yaitu:

- a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460 KUHPdata)
- b. Mengenai barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461 KUHPdata)
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan tumpukan (Pasal 1462 KUHPdata)

B. Wanprestasi

1. Pengertian

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wanddad* perbuatan buruk).Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berda sarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPdata (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 KUHPdata (untuk prestasi ber buat sesuatu).³²

Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 KUHPdata menyatakan bahwa:

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah

³¹ Hj. Dwi Ratna Kartikawati,2019, *Hukum Kontrak*, Tasikmalaya,Cv.Elvarretta Buana,hlm.70

³² Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta, Prenadamedia Group,hlm.81

dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Menurut M. Yahya Harahap secara umum wanprestasi yaitu, “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”. Dalam membicarakan “wanprestasi” kita tidak bisa terlepas dari masalah “pernyataan lalai” (*ingebrekke stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*). Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur mem bayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan kontrak/perjanjian”.³³

Wanprestasi dibagi menjadi dua kategori, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Total wanprestasi jika debitur tidak melakukan apa yang diharapkan untuk dilakukan oleh mereka atau jika mereka melakukan sesuatu yang menurut preseden tidak diperbolehkan. Sebaliknya, Wanprestasi sebagian, jika debitur melakukan tindakan yang diminta tetapi tidak persis seperti yang diminta, atau jika debitur melakukan tindakan yang diminta tetapi ditunda. Ketika menggambarkan seseorang dalam wanprestasi, dikatakan bahwa mereka ada disana karena mereka dalam keadaan tertagih, yaitu mereka harus menjalankan tugas yang diperintahkan oleh peminjam dana. Sebagaimana tertuang dalam 1238 KUHPperdata, sekuritas atau tagihan

³³ *Ibid*, hlm. 83

dimaksud memiliki kaitan yang sangat kuat dengan faktor waktu pelaksanaan.³⁴

2. Syarat Wanprestasi

Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi. Seseorang dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi karena hal-hal sebagai berikut, yaitu³⁵:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/oranglain.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Setiap melawan hukum perbuatan akan menimbulkan akibat hukum bagi sipelaku. Wanprestasi adalah ungkapan yang digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan hukum yang mengatur suatu kealpaan yang antara lain memuat ingkar janji atau cidera janji.

³⁴ Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku", *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol. VI, No. 2, 2022, hlm. 348

³⁵ Muhammad Shoim, 2022, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa, hlm. 132-133

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini³⁶:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Apabila perikatan itu untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkenankan di muka Pengadilan Negeri, dan
- f. debitur dinyatakan bersalah.

Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan juga kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi.

C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata

1. Proses Permohonan Gugatan

Gugatan adalah surat yang diajukan oleh penggugat terhadap tergugat ke Pengadilan Negeri/Mahkamah Syar'iah, yang memuat tuntutan hak yang di dalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara dan suatu pembuktian kebenaran suatu hak.

Gugatan adalah salah satu elemen paling mendasar dalam hukum perdata, yang memungkinkan individu dan entitas hukum untuk memulai proses hukum

³⁶ Kristiane Paendong & Herts Taunamang, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata", *Jurnal lexprivatum*, ,hlm.6

untuk melindungi atau menegakkan hak mereka. Gugatan dalam hukum perdata merujuk pada tindakan hukum yang dilakukan oleh seorang pemohon (penggugat) dengan maksud untuk meminta keadilan dari pihak yang dianggap telah melanggar atau merugikan hak-haknya (tergugat). Gugatan ini dapat muncul dalam berbagai konteks, seperti sengketa kontrak, perbuatan melawan hukum, kepemilikan, atau sengketa keluarga.³⁷

Gugatan dapat diajukan dapat berbentuk tertulis (Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg) dan lisan (Pasal 120 HIR/Pasal 144 RBg). Gugatan lisan diajukan bilamana penggugat buta huruf maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan, seperti yang diuraikan dalam Pasal 120 HIR. Pada saat ini, gugatan lisan sudah tidak lazim lagi, bahkan menurut Yurisprudensi MA tanggal 4-12-1975 Nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperbolehkan mengajukan gugatan secara lisan.³⁸

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat surat gugatan, yaitu:

- a. Syarat formal, yaitu tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan, meterai dan tandatangan oleh penggugat atau kuasanya.
- b. Syarat substantif, yaitu: Identitas para pihak, Posita dan Petitum.

Identitas yaitu nama lengkap, umur/tempat dan tanggal lahir, pekerjaan dan alamat atau domisili. Dalam hal badan hukum, harus disebutkan nama badan hukumnya, dan nama orang yang berwenang mewakili badan hukum tersebut menurut anggaran dasar atau peraturan yang berlaku. Jika merupakan cabang dari badan hukum, maka tetap harus disebutkan identitas badan hukum tersebut. Jika gugatan diajukan kepada beberapa orang/badan hukum, maka

³⁷ Hendri Jayadi, 2022, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*,Publika Global Media,hlm,45

³⁸ Yulia,2018, *Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe:Unimal Press,hlm,19

harus dikualifikasikan sebagai Tergugat I, Tergugat II dst. Jika gugatan diajukan oleh beberapa orang, maka harus dikualifikasikan sebagai Penggugat I, Penggugat II dst. Penggugat harus benar-benar pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan tersebut. Jika diajukan oleh orang yang tidak berhak, maka gugatan tidak dapat diterima. Penggugat harus benar-benar lengkap (semua sudah termasuk). Jika gugatan tidak lengkap para pihaknya, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).³⁹

Posita adalah dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*middelen van den eis*).⁴⁰

Dalam praktek posita itu mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Objek Perkara
- b. Fakta-fakta Hukum
- c. Kualifikasi perbuatan tergugat
- d. Uraian Kerugian
- e. Hubungan Posita dengan Petitum

Petitum adalah kesimpulan dari suatu gugatan, yang berisi hal-hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim atau Pengadilan. Petitum biasanya terdiri dari dua bagian, yaitu Petitum Primair yang berisikan hal-hal pokok yang mohon dikabulkan oleh pengadilan dan Petitum Subsidaire yang isinya memberi kebebasan kepada Hakim untuk mengabulkan lain dari Petitum Primair.⁴¹

³⁹ *Ibid*, hlm.20-21

⁴⁰ Laila M. Rasyid & Herinawati, 2015, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe: Unimal Press, hlm.34

⁴¹ *Ibid*, hlm.35

2. Proses Jawaban

Tergugat mempunyai kewajiban memberikan jawaban atas surat gugatan Penggugat. Pada waktu Tergugat mengajukan jawaban, pada lazimnya pada kesempatan disini, diajukannya gugat-ginugat (gugat balik = *reconvensi*) dan Eksepsi Tergugat dalam mengajuka jawaban, setelah usaha perdamaian gagal ditempuh dengan perantara Hakim. Jawaban terhadap surat gugatan dibuat dengan tertulis, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 121 ayat (2)

“Ketika memanggil yang digugat, maka sejalan dengan itu hendak diserahkan juga sehelai salinan surat tuntutan, dengan memberitahukan kepadanya bahwa ia kalau mau boleh menjawab tuntutan itu dengan surat”.

Jawaban Tergugat dapat dibagi dalam 2 macam :

- a. Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang disebut eksepsi / tangkisan.
- b. Jawaban mengenai pokok perkara *verweer ten principe*).

Dalam memberikan jawaban biasanya tergugat akan menyusun jawaban dalam tiga macam atau tingkatan yang meliputi :

a. Eksepsi

Execeptie (Belanda), *exception* (Inggris) Bisa juga diartikan sebagai pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi pokok gugatan penggugat. Tangkisan atau bantahan (*objection*) hanya dikenal dalam HIR, yakni perihal tentang tidak berkuasanya Hakim (mengadili) yaitu tentang kekuasaan absolute dan kekuasaan relative.

Namun biasanya tangkisan atau bantahan sering juga menyangkut tentang hal-hal atau syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika

gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak syah yang karena gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Bentuk eksepsi ini diajukan dalam bentuk eksepsi yang tidak menyangkut pokok perkara, karena bisa jadi bantahan atau tangkisan terhadap pokok materi perkara diajukan tersendiri mengikuti eksepsi.⁴²

Tujuan pengajuan eksepsi adalah agar peradilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu masuk dalam pemeriksaan pokok perkara. Pengakhiran yang diminta bertujuan agar pengadilan : menjatuhkan putusan negatif, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*). Berdasarkan putusan negatif itu, pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok.⁴³

Secara teknis yudisial dan praktik peradilan, istila eksepsi berbeda dengan istilah verzet, dalam bentuk perlawanan terhadap putusan verstek (*verzet tegen verstek*) sebagaimana dilihat pada pasal 129 ayat (1) HIR atau perlawanan pihak ketiga (*denden verzet*) berdasarkan istilah 195 ayat (6) dan Pasal 378 Rv.⁴⁴

b. Jawaban mengenai pokok perkara

Pembelaan yang diajukan tergugat terhadap pokok perkara. Esensi dari bantahan terhadap pokok perkara, berisi alasan dan penegasan yang sengaja dibuat dan dikemukakan tergugat, baik dengan lisan atau tulisan untuk melumpuhkan kebenaran dalil gugatan yang dituangkan tergugat dalam jawaban.

⁴² H. Kusbianto, Rina Melati Sitompul, 2020, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata*, Medan: Enam Media, hlm.43

⁴³ *Ibid*, hlm.43

⁴⁴ *Ibid*, hlm.44

c. Rekonsepsi

yaitu gugat balik atau gugat balas yang diajukan oleh tergugat terhadap Penggugat. Terhadap jawaban ini tergugat biasanya menyusun berdasarkan dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adakalanya jawaban tersebut berisikan pengakuan tetapi juga dapat berupa bantahan ataupun fakta-fakta lain.⁴⁵

3. Proses Pembuktian

Pembuktian merupakan tahap penting yang menentukan dalam proses perkara, karena dari hasil pembuktian dapat diketahui benar atau tidaknya suatu gugatan penggugat atau bantahan tergugat. Dalam hal pembuktian, maka terdapat dua unsur utama, yaitu: unsur alat bukti dan peraturan pembuktian. Tujuan dari pembuktian, pada dasarnya adalah untuk memberikan kepastian kepastian kepada hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu.

a. Surat

Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian maka segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat. Potret atau gambar tidak memuat tanda-tanda bacaan atau buah pikiran, demikian pula denah atau peta, meskipun ada

⁴⁵ Laila M. Rasyid & Herinawati, *op.cit.* hlm.63

tanda-tanda bacaannya, tetapi tidak mengandung suatu buah pikiran atau isi hati seseorang.⁴⁶

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan akta. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 *Burgelikwetboek*.⁴⁷

b. Saksi

Mengenai alat bukti kesaksian diatur dalam Pasal 139-152, Pasal 168-172 *Herziene Indonesisch Reglement* dan Pasal 165 179 *Rechtsreglement Buitengewenten*, juga dalam ketentuan Pasal 1895 dan pasal 1902-1912 KUHPerdata).

Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim di persidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil di persidangan. Jadi keterangan yang diberikan oleh saksi harus tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, sedang pendapat atau dugaan yang diperoleh secara berfikir

⁴⁶ H. Danialsyah, 2023, Muhammad Ridwan Lubis dan Gomgom T.P. Siregar, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, Medan: CV. Sentosa Deli Mandiri, hlm. 159-160

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 160-161

tidaklah merupakan kesaksian. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 171 ayat (2) *Herziene Indonesisch Reglement*, juga Pasal 308 ayat (2) *Rechtsreglement Buitengewenten*, Pasal 1907 KUHPerdota).

Kesaksian merupakan alat bukti yang wajar, karena keterangan yang diberikan kepada hakim di persidangan itu berasal dari pihak ketiga yang melihat atau mengetahui sendiri peristiwa yang bersangkutan. Pihak ketiga pada umumnya melihat peristiwa yang bersangkutan lebih obyektif daripada pihak yang berkepentingan sendiri. Sebab, para pihak yang berperkara pada umumnya akan mencari pembenaran atas keterangannya sendiri.⁴⁸

c. **Persangkaan**

Ketentuan Pasal 164 *Herziene Indonesisch Reglement*, Pasal 284 *Rechtsreglement Buitengewenten* dan Pasal 1866 KUHPerdota, menentukan bahwa sebagai alat bukti setelah bukti saksi adalah persangkaan-persangkaan (*vermoedens, presumptions*).

Pada hakekatnya yang dimaksudkan dengan persangkaan tidak lain adalah alat bukti yang bersifat tidak langsung. Misalnya saja pembuktian daripada ketidakhadiran seseorang pada suatu waktu di tempat tertentu dengan membuktikan kehadirannya pada waktu yang sama di tempat lain. Dengan demikian maka setiap alat bukti dapat menjadi persangkaan. Bahkan hakim dapat menggunakan peristiwa prosesuil maupun peristiwa notoir sebagai persangkaan.⁴⁹

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 181

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 190

d. Pengakuan

Pengakuan (*bekentenis confession*) diatur dalam Pasal 174, 175, 176 *Herziene Indonesisch Reglement*, Pasal 311, 312, 313 *Rechtsreglement Buitengeweeenten* dan Pasal 1923-1928 KUHPerdota. Pengakuan dapat diberikan di muka hakim di persidangan atau di luar persidangan.

Pengakuan di muka hakim di persidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan yang tegas dan dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi.

Pengakuan merupakan keterangan sepihak, karena tidak memerlukan persetujuan dari pihak lawan. Pengakuan merupakan pernyataan yang tegas, karena pengakuan secara diam-diam tidaklah memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa, pada hal alat bukti dimaksudkan untuk memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa. Dalam hal ini HR tidak selalu menunjukkan pendirian yang tetap: pada suatu ketika pengakuan secara diam-diam diterima, tetapi pada saat lain menolak pengakuan secara diam-diam.⁵⁰

e. Sumpah

Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 155-158,177 *Herziene Indonesisch Reglement*,Pasal 182-185,314 *Rechtsreglement Buitengeweeenten* dan Pasal 1929-1945 KUHPerdota.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 195

Sumpah pada umumnya adalah suatu pernyataan yang khidmat yang diberikan atau diucapkan pada waktu memberi janji atau keterangan dengan mengingat akan sifat mahakuasa daripada Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji yang tidak benar akan dihukum olehNya. Jadi pada hakekatnya sumpah merupakan tindakan yang bersifat religious yang digunakan dalam peradilan.

Dari batasan tersebut di atas dapatlah disimpulkan adanya 2 (dua) macam bentuk sumpah, yaitu sumpah untuk berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu, yang disebut sumpah *promissoir* dan sumpah untuk memberi keterangan guna meneguhkan bahwa sesuatu itu benar demikian atau tidak, yang disebut sumpah *assertoir* atau *confirmatoir*. Termasuk sumpah *promissoir* adalah sumpah saksi dan sumpah (saksi) ahli, karena sebelum memberikan kesaksian atau pendapatnya harus diucapkan pernyataan atau janji akan memberi keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya, sedangkan sumpah *confirmatoir* tidak lain adalah sumpah sebagai alat bukti, karena fungsinya adalah untuk meneguhkan (*confirm*) suatu peristiwa.⁵¹

4. Kesimpulan

Kesimpulan dalam hukum acara perdata merupakan tahap akhir dalam proses pemeriksaan perkara sebelum hakim menjatuhkan putusan. Pada tahap ini, para pihak diberi kesempatan untuk menyampaikan rangkuman fakta-fakta yang terungkap di persidangan, menilai alat bukti yang telah diajukan, serta menegaskan kembali dasar hukum yang menjadi landasan gugatan maupun jawaban. Walaupun tidak diatur secara tegas dalam *Herziene Indonesisch*

⁵¹ *Ibid*, hlm. 197

Reglement (HIR) maupun *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), praktik penyampaian kesimpulan telah menjadi kebiasaan yang berkembang dalam peradilan perdata di Indonesia untuk membantu hakim memperoleh gambaran menyeluruh mengenai pokok sengketa.

Secara singkat, kesimpulan dalam hukum acara perdata berfungsi untuk:

- a. Merangkum seluruh jalannya persidangan.
- b. Menegaskan kembali dalil dan tuntutan (*petitum*).
- c. Memberikan analisis hukum berdasarkan fakta dan alat bukti.
- d. Meyakinkan hakim sebelum menjatuhkan putusan.

5. Putusan Hakim

a. Pengertian

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, tidak ditemukan mengenai pengertian atau batasan terhadap putusan hakim. Ketentuan-ketentuan ini pada dasarnya hanya menentukan hal-hal yang harus ada dan dimuat oleh putusan hakim, namun dalam pelaksanaannya terdapat beberapa doktrin dan pandangan teoretis dari para ahli hukum mengenai pengertian putusan hakim, antara lain:

Sudikno Mertokusumo merumuskan bahwa putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan, dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.⁵²

Rubini dan Chaidir Ali merumuskan bahwa putusan hakim itu merupakan suatu akta penutup dari suatu proses perkara dan putusan hakim

⁵² Endang Hadrian, Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*, Yogyakarta: Cv. Budi Utama, hlm. 51

itu disebut Vonis yang menurut kesimpulan-kesimpulan terakhir mengenai hukum dari hakim serta memuat pula akibat-akibatnya.⁵³

Sebagai perbandingan, dalam Bab I Pasal 1 angka 5 Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Tahun 2006, yaitu:

“Putusan pengadilan adalah putusan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum serta bertujuan untuk menyelesaikan dan/atau mengakhiri gugatan.”

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa putusan hakim adalah sebagai suatu akta pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Putusan hakim harus diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Putusan hakim yang diucapkan itu haruslah sama dengan yang dituangkan dalam bentuk tertulis, yang merupakan akta autentik.⁵⁴

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg, dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, maka putusan harus memenuhi beberapa asas, yaitu:

1) Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende gemotiveerd. Alasan yang dijadikan

⁵³ *Ibid*, hlm. 51

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 51-52

pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum.⁵⁵

2) Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Asas kedua yang digariskan oleh Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV adalah putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan oleh undang-undang.⁵⁶

3) Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan itu disebut *ultra petitum partium*. Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*).⁵⁷

4) Diucapkan di muka umum

Persidangan dan putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dari asas fair trial. Melalui asas fair trial, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip peradilan terbuka untuk umum mulai dari

⁵⁵ Nur Ifitah Isnantiana, "Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara Di Pengadilan", *Jurnal Pemikiran Islam*, Vol.XVIII, No.2, Juni 2017, hlm.46

⁵⁶ *Ibid*, hlm.46

⁵⁷ *Ibid*, hlm.46-47

awal pemeriksaan sampai putusan dijatuhkan. Hal itu tentunya dikecualikan untuk perkara tertentu, misalnya perkara perceraian. Akan tetapi walaupun dilakukan dalam persidangan tertutup untuk umum, putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.⁵⁸

b. Jenis putusan

Secara umum, putusan pengadilan diatur di dalam Pasal 196 Ayat (1) RBg, Pasal 185 Ayat (1) HIR, dan Pasal 46-68 Rv. Termasuk tetapi tidak terbatas juga diatur di dalam Pasal 180 HIR, maupun Pasal 191 RBg. Jika diringkas, maka jenis-jenis putusan tersebut dapat dibagi dari beberapa segi, yaitu:

1) Dari segi kehadiran para pihak

Putusan jenis ini terdiri dari⁵⁹:

a) Putusan Gugatan Gugur

Pasal 124 HIR, 77 Rv, menyebutkan jika penggugat tidak hadir pada sidang yang telah ditentukan tanpa alasan yang sah dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya setelah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, maka hakim dapat menggugurkan gugatan penggugat. Akibatnya adalah tergugat dibebaskan dari perkara tersebut, serta tidak terdapat upaya hukum bagi penggugat baik upaya hukum perlawanan maupun banding dan kasasi. Yang terdapat hanyalah mengajukan gugatan baru dari awal.

b) Putusan *Verstek*

Pasal 125 ayat (1) HIR, Pasal 78 Rv, menyebutkan memberikan wewenang untuk hakim menjatuhkan putusan verstek,

⁵⁸ *Ibid*, hlm.47

⁵⁹ Achmad Hasan Basri, Rina Suryanti, 2023, *Hukum Acara Perdata Sebuah Pengantar*, Jawa Timur: Al-Bidayah, hlm.84-85

apabila pada sidang pertama pihak tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah, padahal telah dipanggil secara sah dan patut. Perbedaan antara putusan gugur dan verstek terletak pada para pihak, jika putusan gugur atas ketidak hadiran pihak penggugat, sebaliknya putusan verstek atas ketidak hadiran pihak tergugat. Perlu diingat putusan verstek dijatuhkan pada tergugat yang tidak hadir sama sekali dalam persidangan, padahal telah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita Pengadilan, dan tidak hadirannya tanpa disertai alasan yang sah.

c) Putusan *Contradictoir*

Bentuk putusan ini dikaitkan dengan kehadiran para pihak pada saat putusan diucapkan, atau bisa juga pada sidang-sidang sebelumnya salah satu pihak tidak hadir dalam persidangan, sehingga hakim menerapkan proses pemeriksaan tanpa hadirnya pihak tersebut (Pasal 127 HIR, 81 Rv). Terhadap putusan ini langkah yang dapat ditempuh adalah banding dan kasasi.

2) Dari Segi Sifatnya

Putusan jenis ini dibedakan menjadi:⁶⁰

a) Putusan *Declaratoir*

Putusan declaratoir yakni amar putusan yang berisi pernyataan atau penegasan tentang suatu keadaan seperti menyatakan tanah sengketa adalah sah milik penggugat. Atau juga bisa gugatan penggugat ditolak yang merupakan penegasan bahwa penggugat tidak mempunyai hak atas permasalahan yang disengketakan.

⁶⁰ *Ibid*, hlm.85-86

b) Putusan *Konstitutif*

Putusan konstitutif yakni amar putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan atau menimbulkan keadaan hukum baru.

c) Putusan *Condemnatoir*

Putusan *condemnatoir* yakni amar putusan yang berisi pernyataan yang bersifat penghukuman. Amar ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dari *declaratoir* dan konstitutif, sebab amar *condemnatoir* tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului dengan amar deklarasi. Sebaliknya amar deklarasi tidak dapat berdiri sendiri tanpa amar *condemnatoir*, dan amar *condemnatoir* tidak harus dijatuhkan setelah amar *declaratoir* dan konstitutif apabila tidak diminta oleh para pihak.

3) Dari Segi Saat Penjatuhannya

Putusan jenis ini dibedakan menjadi⁶¹:

a) Putusan Sela

Dikenal juga dengan sebutan putusan sementara atau putusan antara. Pasal 185 ayat (1) HIR, 196 RBg dan 48 Rv, menyebutkan hakim bisa menjatuhkan sebuah putusan dalam proses persidangan akan tetapi bukan merupakan sebuah putusan akhir. Putusan ini tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan akhir. Maka dari itu upaya hukum bagi para pihak yang tidak menerima putusan sela, dapat menempuh upaya hukum setelah putusan akhir. Putusan sela memuat perintah

⁶¹ *Ibid*, hlm.86-90

kepada para pihak apa yang harus dilaksanakan guna memudahkan jalannya persidangan sebelum hakim menjatuhkan putusan akhir.

b) Putusan Akhir

Putusan (Pasal 178, 179 HIR, 189, 190 RBg), merupakan pernyataan hakim yg diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dg tujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Putusan dijatuhkan jika dianggap proses pemeriksaan telah selesai, apabila telah ditempuh, jawab menjawab, pembuktian dan kesimpulan.

BAB III

DESKRIPSI HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Deskripsi Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, berdasarkan 5(lima) Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain :

1. Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

a. Identitas Para Pihak

1) Penggugat

Nama Lengkap : Daud Ga Tima

2) Tergugat

Nama Lengkap : Nikolas Nawa

b. Objek Sengketa

Sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013
Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang

c. Gugatan

Penggugat dan Tergugat merupakan teman sejak masa kecil. Pada tahun 2011, Tergugat mendatangi Penggugat dengan maksud menawarkan penjualan sebidang tanah seluas 2.000 m² yang berlokasi di RT 043 RW 013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan harga Rp150.000.000,00. Berdasarkan hubungan pertemanan yang telah terjalin lama, Penggugat mempercayai Tergugat dan menyetujui pembelian tersebut.

Pembayaran dilakukan secara bertahap dalam dua kali, yaitu sebesar Rp60.000.000,00 pada tahap pertama dan Rp90.000.000,00 pada tahap kedua. Tergugat berjanji akan menunjukkan lokasi tanah secara jelas serta menyerahkan bukti kepemilikan kepada Penggugat.

Namun, setelah seluruh pembayaran dilakukan, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menunjukkan letak pasti tanah yang diperjualbelikan maupun menyerahkan dokumen kepemilikan. Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat secara lisan untuk meminta pelaksanaan kewajiban tersebut, tetapi Tergugat terus menghindar dengan berbagai alasan hingga akhirnya perkara ini diajukan ke pengadilan.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian, sehingga perjanjian jual beli tersebut patut dinyatakan batal. Akibat perbuatan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian anatar lain:

- 1) Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
- 3) Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 4) Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta)

Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat, maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu:

- 1) Jumlah uang yang diserahkan; kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

- 2) Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
- 3) Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 4) Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);

Apabila Tergugat tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh kerugian tersebut, maka patut menurut hukum agar seluruh harta kekayaan Tergugat disita dan dilelang guna memenuhi kerugian yang dialami Penggugat. Mengingat gugatan Penggugat didukung oleh alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, maka terdapat dasar hukum yang cukup untuk mengabulkan gugatan tersebut.

Karena perkara ini timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara. Berdasarkan seluruh uraian dan dalil yang telah dikemukakan, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sesuai dengan petitum yang diajukan.

d. Tuntutan/Petitum

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang;
- 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut;

- 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp715.000.000,00 (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang terdiri dari:
- a) Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - b) Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
 - c) Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - d) Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);
- 5) Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat disita dan dilelang untuk digunakan membayar kerugian yang diderita Penggugat;
- 6) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

e. Eksepsi dan Jawaban Tergugat

1) Jawaban Tergugat

Tergugat mengakui adanya hubungan pertemanan yang baik dengan Penggugat sejak remaja, bahkan keduanya memiliki profesi yang sama sebagai nelayan di Pasar Oeba. Hubungan tersebut juga

diperkuat dengan adanya ikatan keluarga, karena istri Penggugat merupakan adik ipar dari Tergugat.

Namun, Tergugat membantah dalil bahwa pada tahun 2011 ia mendatangi Penggugat untuk menjual tanah seluas 2.000 m² di Kelurahan Fatululi dengan harga Rp150.000.000,00. Menurut Tergugat, komunikasi terjadi melalui telepon dari Jakarta, di mana ia hanya menyampaikan adanya tawaran penjualan tanah milik keluarga Tomboy, yaitu Ibu Sofia Tomboy, dengan harga Rp60.000.000,00. Tawaran tersebut disetujui oleh Penggugat, meskipun objek tanah yang dimaksud bukan seluas 2.000 m² dan berlokasi di Jalan Bajawa.

Tergugat menyatakan bahwa ketika melakukan pengecekan, tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain, yaitu Alex Adu, sehingga statusnya masih dalam proses penyelesaian hingga saat ini. Kondisi tersebut diketahui oleh Penggugat, yang tidak mempermasalahkannya karena memiliki hubungan kerja yang baik dengan pemilik tanah, Ibu Sofia Tomboy. Tergugat juga menyampaikan bahwa apabila permasalahan tanah telah selesai, akan terdapat pembagian bagi Penggugat.

Lebih lanjut, Tergugat menerangkan bahwa ia hanya menerima pembayaran sebesar Rp60.000.000,00, sedangkan pembayaran sebesar Rp90.000.000,00 merupakan kesepakatan langsung antara Penggugat dan Ibu Sofia Tomboy. Dalam hal ini, Tergugat hanya bertindak sebagai perantara yang diminta untuk mengambil uang tersebut. Adapun terkait penyerahan bukti kepemilikan tanah, Tergugat menyatakan bahwa hal tersebut akan dilakukan setelah proses

penyelesaian sengketa tanah selesai, dan Penggugat tidak mempermasalahkan hal tersebut karena hubungan baik yang terjalin dengan pemilik tanah.

Tergugat menyatakan tidak pernah mengantar Penggugat untuk menunjukkan lokasi tanah karena objek tersebut masih berada dalam penguasaan pihak lain dan sedang dalam proses penyelesaian oleh keluarga Tomboy, sehingga baru dapat ditunjukkan setelah permasalahan tersebut selesai.

Selain itu, Tergugat membantah dalil bahwa Penggugat telah berulang kali menghubunginya untuk meminta penunjukan lokasi tanah dan penyerahan bukti kepemilikan. Menurut Tergugat, justru Penggugat tidak pernah menghubungi atau menanyakan hal tersebut hingga gugatan diajukan, karena Penggugat telah mengetahui bahwa tanah tersebut masih dalam proses penguasaan kembali oleh pihak keluarga Tomboy.

Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi maupun bertindak tanpa itikad baik, serta menolak anggapan bahwa perjanjian jual beli tanah antara para pihak harus dinyatakan batal. Tergugat berpendapat bahwa tidak pernah terdapat perjanjian tertulis antara dirinya dan Penggugat, sehingga tuduhan wanprestasi tidak berdasar. Selain itu, Tergugat menegaskan bahwa ia bukan pemilik tanah, melainkan hanya bertindak sebagai perantara antara Penggugat dan pemilik tanah, yaitu Ibu Sofia Tomboy, sehingga tidak tepat apabila tanggung jawab dibebankan kepadanya.

Lebih lanjut, Tergugat juga membantah adanya kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan. Menurutnya, proses transaksi tersebut tidak memiliki kejelasan mengenai subjek maupun objek hukum, sehingga gugatan menjadi kabur. Oleh karena itu, seharusnya gugatan diajukan kepada Ibu Sofia Tomboy sebagai pihak yang menerima pembayaran sekaligus pemilik tanah, bukan kepada Tergugat yang hanya berperan sebagai perantara.

Tergugat membantah dalil bahwa seluruh harta kekayaannya patut disita dan dilelang untuk memenuhi kerugian Penggugat. Menurut Tergugat, tanggung jawab tersebut tidak dapat dibebankan kepadanya, karena pihak yang menerima dan menikmati hasil pembayaran adalah keluarga Tomboy, khususnya Ibu Sofia Tomboy sebagai pemilik tanah.

Lebih lanjut, Tergugat menegaskan bahwa posisinya hanya sebagai perantara dalam transaksi tersebut, sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban sebagai pihak utama. Oleh karena itu, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan hukum atau kabur (*obscur libel*), sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.

f. Alat Bukti

1) Penggugat

a) Surat

- (1) Foto copy Kuitansi penyerahan uang senilai Rp90.000.000,00
(sembilan puluh juta rupiah)
- (2) Foto copy Kuitansi penyerahan uang senilai Rp60.000.000,00
(enam puluh juta rupiah)

b) Keterangan Saksi

- (1) Katarina Takaeb
- (2) Maxi Rohi Kore
- (3) Abdulah Langoday

2) Tergugat

Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi

g. Pertimbangan Hakim

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa setelah menelaah surat gugatan dan petitum Penggugat, pokok sengketa terletak pada dugaan wanprestasi oleh Tergugat. Oleh karena itu, terlebih dahulu harus dinilai keabsahan perjanjian jual beli tanah seluas 2000 m² di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dilakukan secara lisan sebagaimana dalam petitum angka 2. Penilaian ini penting karena keberadaan perjanjian yang sah merupakan syarat utama untuk menilai adanya wanprestasi. Tanpa perjanjian yang sah, tuntutan wanprestasi tidak memiliki dasar untuk dipertimbangkan.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa Wanprestasi atau cidera janji (*breach of contract*) merupakan istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yang mengacu pada tidak terpenuhinya atau buruknya pelaksanaan prestasi oleh debitur dalam suatu perjanjian.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa Jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011 dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan karena hubungan pertemanan sejak kecil. Perbuatan tersebut pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak dan tunduk pada ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, sementara hal-hal lainnya diserahkan kepada kesepakatan para pihak.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pengertian dan syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, perjanjian lisan tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320, sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dinyatakan sah menurut hukum.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terdapat beberapa asas penting dalam hukum perjanjian yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan sebagai berikut: asas kebebasan berkontrak yang memberi keleluasaan para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan; asas pelengkap yang memungkinkan ketentuan undang-undang disimpangi oleh kesepakatan para pihak; asas konsensual yang menyatakan perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan, baik secara lisan maupun tertulis; serta asas obligatoir yang menegaskan bahwa perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban tanpa langsung memindahkan hak milik.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim selanjutnya menilai petitum dalam gugatan. Adapun terhadap petitum angka 1, putusannya akan ditentukan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 2 dan seterusnya.

Terhadap petitum angka 2 (dua), yaitu permohonan untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli

tanah seluas 2000 m² di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: Berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat, terbukti bahwa pada tahun 2011 terjadi jual beli tanah seluas 2000 m² di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan harga Rp150.000.000,00 yang dibayar dalam dua tahap, yaitu Rp60.000.000,00 bukti P-2 dan Rp90.000.000,00. bukti P-1. Meskipun pembayaran telah lunas, Tergugat tidak menyerahkan maupun menunjukkan lokasi tanah secara jelas. Bantahan Tergugat terkait sebagian pembayaran dan keterlibatan pihak lain tidak didukung alat bukti, sehingga oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak beralasan dan ditolak seluruhnya.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan keterangan saksi Katarina Takaeb dan Maxi Rohi Kore, keduanya menyaksikan secara langsung penyerahan uang oleh Penggugat kepada Tergugat sebanyak dua kali, masing-masing sebesar Rp60.000.000,00 dan Rp90.000.000,00, meskipun waktu pembayaran kedua tidak diketahui secara pasti. Sementara itu, saksi Abdulah Langoday menerangkan adanya permasalahan pembayaran sebesar Rp60.000.000,00, serta upaya penagihan yang tidak berhasil karena Tergugat sulit dihubungi dan hanya memberikan janji tanpa realisasi, bahkan pernah menunjukkan lokasi tanah yang ternyata bukan miliknya.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-2 yang selaras dengan keterangan para saksi, terbukti bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran harga tanah kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 dalam dua tahap, yaitu Rp60.000.000,00 dan

Rp90.000.000,00, sehingga para pihak terikat dalam suatu perjanjian jual beli tanah. Dengan telah diterimanya seluruh pembayaran harga tanah sebesar Rp150.000.000,00 oleh Tergugat dalam dua tahap, timbul kewajiban bagi Tergugat untuk menyerahkan objek tanah kepada Penggugat. Namun, kewajiban tersebut tidak dipenuhi, sehingga Tergugat dinilai telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, petitum angka 2 dipandang beralasan hukum untuk dikabulkan.

Terhadap petitum angka 3 (tiga), yaitu permohonan untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli merupakan perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya, Pasal 1458 KUHPerdato menegaskan bahwa perjanjian jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ini maka berlaku bagi Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli tanah a quo.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena terbukti Tergugat melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal. Hal ini disebabkan Penggugat telah memenuhi kewajiban pembayaran secara tunai, sedangkan Tergugat tidak

menyerahkan objek tanah, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Asas tunai mengandung makna bahwa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan serta dilunasi sesuai kesepakatan. Asas ini tidak mensyaratkan pembayaran dilakukan sekaligus, melainkan dapat melalui angsuran sepanjang sesuai dengan harga yang disepakati. Dengan demikian, berdasarkan bukti P-1 dan P-2, Penggugat dinilai telah memenuhi kewajiban pembayaran secara penuh kepada Tergugat.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanah yang telah diperjualbelikan, sementara Penggugat telah melunasi pembayaran, maka perjanjian jual beli tersebut dinilai batal akibat wanprestasi. Oleh karena itu, petitum angka 3 dipandang beralasan hukum untuk dikabulkan.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap petitum angka 4 (empat), karena Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dan tidak beritikad baik sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Tergugat patut dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp715.000.000,00 yang rinciannya sebagai berikut:

- 1) Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;

3) Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

4) Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);

Terhadap petitum angka 4 (empat), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa ganti rugi akibat wanprestasi merujuk pada Pasal 1246 KUHPdata. Ganti rugi tersebut meliputi pengembalian uang yang telah dibayarkan, biaya jasa advokat, potensi keuntungan yang hilang selama lebih dari 13 tahun, serta kerugian immateriil. Karena Penggugat tidak mengajukan bukti yang memadai terkait kerugian selain pembayaran harga tanah, Majelis Hakim hanya mengabulkan pengembalian uang sebesar Rp150.000.000,00 sebagaimana dibuktikan dalam P-1 dan P-2. Sementara itu, tuntutan kerugian lainnya, termasuk kerugian immateriil, ditolak karena tidak terbukti secara jelas selama persidangan.

Terhadap petitum angka 5 (lima), yaitu permohonan agar harta benda Tergugat disita dan dilelang apabila tidak mampu membayar ganti rugi, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: Karena Tergugat terbukti melakukan wanprestasi, berdasarkan Pasal 1339 KUHPdata, Tergugat wajib mengganti kerugian Penggugat sebesar nilai transaksi, yakni Rp150.000.000,00. Adapun permohonan penyitaan dan pelelangan harta Tergugat dinilai sebagai bagian dari tahap eksekusi putusan, sehingga tidak dipertimbangkan dalam perkara ini.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap petitum angka 6 (enam), karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg,

Tergugat wajib menanggung biaya perkara sebagaimana tercantum dalam amar putusan. Oleh karena itu, petitum tersebut dinilai beralasan hukum untuk dikabulkan.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Terhadap petitum angka 1 (satu), karena tidak seluruh tuntutan Penggugat dikabulkan, maka permohonan tersebut ditolak dan dinyatakan bahwa gugatan hanya dikabulkan sebagian, sedangkan selebihnya ditolak.

h. Putusan Hakim

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang;
- 3) Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut;
- 4) Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian dipihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar:
- 5) Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat menjadi jaminan atas pelunasan ganti kerugian tersebut, melalui eksekusi pembayaran;
 - a) Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 6) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sejumlah Rp327.000,00 (tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

2. Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

a. Identitas Para Pihak

1) Penggugat

- a) Nama Lengkap : Antonetta Susanna Bakker
(Penggugat I)
- b) Nama Lengkap : Kornelis Frids Lerrick
(Penggugat II)

2) Tergugat

Nama Lengkap : Yerri Maxi Hermanoes

3) Turut Tergugat

Nama : Kepala Kantor Pertahanan Kota Kupang

b. Objek Sengketa

Sebidang tanah seluas $\pm 1571 \text{ m}^2$ yang terletak di Rt.003/ Rw.001,
Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang

c. Gugatan

Pada tahun 2015, Tergugat menginformasikan kepada Penggugat I mengenai adanya penjualan sebidang tanah di Kelurahan Bakunase II. Menindaklanjuti informasi tersebut, Penggugat I meminta Tergugat untuk membantu melakukan pembelian tanah dimaksud, yang selanjutnya akan diserahkan kepada Penggugat II setelah Penggugat I tiba di Kota Kupang. Para pihak kemudian mencapai kesepakatan bahwa Tergugat akan mewakili Penggugat I dalam pembelian sebidang tanah seluas kurang lebih 1.571 m^2 yang berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, untuk kemudian diberikan oleh Penggugat I kepada Penggugat II sebagai hak miliknya, dengan pertimbangan hubungan kekeluargaan serta riwayat tinggal bersama di Belanda.

Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tersebut, Penggugat I mengirimkan dana sebesar 11.000 euro (sekitar Rp180.000.000 pada saat itu) kepada Tergugat guna pembelian tanah beserta bangunan di atasnya dengan luas dan lokasi sebagaimana dimaksud, yang berbatasan di sebelah barat dengan rencana jalan, di sebelah timur dengan tanah milik Marthin Ph. Hermanoes, di sebelah utara dengan tanah milik Royanus N. Sonbait, dan di sebelah selatan dengan tanah milik B. Koene.

Namun demikian, pada tahun 2018 saat Penggugat I datang ke Kupang untuk membahas penyerahan tanah kepada Penggugat II, diketahui bahwa Tergugat telah mendaftarkan tanah tersebut atas namanya sendiri dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 143. Tindakan tersebut menunjukkan adanya wanprestasi, karena kesepakatan para pihak hanya terbatas pada bantuan pembelian tanah dan tidak mencakup pendaftaran hak atas tanah atas nama Tergugat.

Sehubungan dengan hal tersebut, Penggugat I meminta Tergugat untuk melakukan perubahan nama pemilik tanah melalui notaris. Namun, karena keterbatasan waktu Penggugat I yang harus segera kembali ke Belanda, proses balik nama tersebut tidak terlaksana. Selanjutnya, meskipun tanah tersebut direncanakan untuk diberikan kepada Penggugat II, dengan mempertimbangkan kepentingan Penggugat I yang akan sering berkunjung ke Kota Kupang, pada Januari 2020 Penggugat I kembali meminta bantuan Tergugat untuk mengawasi pembangunan dua unit rumah beserta pagar di atas objek sengketa, termasuk membantu pengadaan bahan bangunan. Selain itu, meskipun terdapat hubungan kekerabatan antara Penggugat I dan Tergugat, Penggugat I tetap

memberikan sejumlah uang sebagai imbalan atas bantuan yang diberikan oleh Tergugat.

Untuk pembangunan dua unit rumah beserta pagar di atas tanah tersebut, Penggugat I telah mengeluarkan dana sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah). Namun, setelah pembangunan selesai, sekitar April 2022 Penggugat I kembali meminta Tergugat untuk melakukan balik nama atau perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 143. Permintaan tersebut tidak dipenuhi, dengan alasan bahwa Tergugat telah mengerjakan pembangunan dua unit rumah dan pagar, sehingga sertifikat tetap dipertahankan atas nama Tergugat.

Alasan yang dikemukakan Tergugat tersebut menimbulkan kekecewaan bagi Penggugat I, mengingat selama proses pembangunan dua unit rumah dan pagar, Penggugat I secara konsisten memberikan sejumlah uang sebagai imbalan atas bantuan Tergugat. Meskipun demikian, dengan mempertimbangkan hubungan baik yang masih terjalin, Penggugat I berulang kali menyampaikan permintaan secara lisan agar dilakukan perubahan nama pada sertifikat dimaksud. Namun, karena permintaan tersebut tetap tidak dipenuhi, pada tahun 2022 Penggugat I bersama Penggugat II mengajukan somasi kepada Tergugat agar melakukan perubahan nama kepemilikan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 143 menjadi atas nama Penggugat II. Akan tetapi, Tergugat tetap tidak melaksanakan permintaan tersebut.

Dengan demikian, tindakan Tergugat menunjukkan adanya wanprestasi terhadap Para Penggugat, karena berdasarkan perjanjian, Tergugat hanya bertugas membantu pembelian tanah untuk kemudian

diberikan kepada Penggugat II, tanpa adanya kesepakatan untuk mendaftarkan sertifikat atas nama Tergugat. Penerbitan sertifikat atas nama Tergugat tersebut merupakan bentuk pengingkaran terhadap perjanjian yang telah disepakati.

Oleh karena itu, Tergugat patut dihukum untuk melakukan perubahan nama kepemilikan sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat II. Selanjutnya, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 143 oleh Turut Tergugat didasarkan pada tindakan wanprestasi Tergugat, maka sertifikat tersebut seharusnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Mengingat gugatan Para Penggugat didasarkan pada argumentasi dan kedudukan hukum yang sah serta didukung oleh fakta-fakta hukum yang relevan, maka sudah sepatutnya gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya. Selain itu, karena sengketa ini timbul akibat wanprestasi Tergugat, maka Tergugat juga layak dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

d. Tuntutan/Petitum

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yaitu tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001.Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan kepada Penggugat II untuk menjadi hak miliknya adalah Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat)

- 3) Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan tergugat yang mensertifikat atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian.
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143 yang dilakukan turut tergugat, didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- 5) Menyatakan menghukum tergugat untuk mengurus perubahan namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143.
- 6) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

e. Eksepsi dan Jawaban Tergugat

Terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1) Dalam Eksepsi

a) Eksepsi Diskualifikasi in persona

- (1) Penggugat I dinilai tidak memiliki legal standing yang jelas untuk mengajukan gugatan sebagai warga negara asing. Hal ini didasarkan pada ketidaksesuaian data domisili dalam gugatan yang menyebutkan bertempat tinggal di Kabupaten Badung, Bali, sementara faktanya sejak tahun 2019 berdomisili di Kota Kupang. Selain itu, dalam proses pengurusan izin tinggal, Penggugat I diduga memberikan keterangan yang tidak sesuai,

sehingga berpotensi bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Keimigrasian.

- (2) Berdasarkan ketentuan mengenai kepemilikan hunian oleh orang asing, keberadaan orang asing di Indonesia seharusnya memberikan manfaat dan tidak menimbulkan gangguan. Namun, dalam mediasi di Kelurahan Bakunase II pada 16 September 2022, aparat setempat menegur Penggugat I karena tindakannya dinilai mengganggu ketertiban lingkungan, baik terkait pembangunan rumah maupun sengketa kepemilikan tanah yang menimbulkan konflik di tengah masyarakat.
- (3) Penggugat II juga dinilai tidak memiliki legal standing untuk mengajukan tuntutan terhadap Tergugat, karena bukan pihak dalam perjanjian pembelian tanah antara Penggugat I dan Tergugat. Perjanjian tersebut hanya melibatkan kedua pihak tersebut, sehingga Penggugat II tidak memiliki kedudukan hukum langsung dalam kesepakatan dimaksud.

b) Eksepsi Gugatan Kabur

- (1) Pada Desember 2009, saat menghadiri acara baptis anak Tergugat bernama Daglez A. Hermanoes, Penggugat I mengangkat anak tersebut sebagai anak serani dan berjanji menanggung biaya pendidikan hingga perguruan tinggi serta menyediakan tanah dan rumah. Janji tersebut berlanjut pada tahun 2013 ketika Penggugat I meminta Tergugat mencarikan tanah, dengan pernyataan lisan bahwa tanah seluas $\pm 1.571 \text{ m}^2$ di Kelurahan Bakunase akan diperuntukkan bagi Daglez A.

Hermanoes, bukan bagi Penggugat II. Kesepakatan tersebut disampaikan di hadapan keluarga Tergugat. Hubungan kekeluargaan para pihak telah terjalin lama, di mana setiap kunjungan Penggugat I ke Indonesia dilakukan dengan tinggal di rumah orang tua Tergugat.

(2) Berdasarkan hal tersebut, pembelian tanah dimaksud merupakan realisasi janji Penggugat I kepada anak Tergugat, bukan merupakan perjanjian pinjam nama (nominee). Penggunaan skema nominee bertentangan dengan ketentuan hukum agraria, yang melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh orang asing, sehingga setiap peralihan hak yang dimaksudkan untuk kepentingan pihak asing dinyatakan batal demi hukum.

(3) Sejalan dengan itu, ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 menegaskan bahwa pihak yang diakui sebagai pemilik tanah adalah yang namanya tercantum dalam sertifikat. Oleh karena itu, dalil yang menyatakan bahwa tanah dibeli untuk diberikan kepada Penggugat II tidak sesuai dengan fakta, mengingat sejak awal Tergugat diminta untuk memproses sertifikat atas namanya sendiri dengan rencana pengalihan di kemudian hari kepada Daglez A. Hermanoes setelah memenuhi syarat. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas (*obscuur libel*)

2) Dalam Pokok Perkara

Seluruh uraian dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap sebagai bagian dari jawaban

terhadap pokok perkara ini. Terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II pada posita angka 1 sampai dengan angka 15, Tergugat menyatakan bahwa seluruhnya tidak benar, bersifat mengada-ada, dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga perlu diajukan bantahan sebagai berikut. Dalil pada posita angka 1 gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar, dengan alasan sebagai berikut:

- a) Pada tahun 2009, saat menghadiri acara baptis anak Tergugat bernama Daglez Alvaro Hermanoes, Penggugat I mengangkat yang bersangkutan sebagai anak serani dan secara lisan berjanji untuk menanggung biaya pendidikan sejak sekolah dasar hingga perguruan tinggi, serta memberikan tanah dan rumah. Pernyataan tersebut disampaikan di hadapan orang tua dan seluruh saudara kandung Tergugat, dan tidak ditujukan kepada Penggugat II.
- b) Selanjutnya, pada Agustus 2013, melalui informasi dari Chali Hermanoes mengenai adanya penawaran tanah di sekitar kediaman Tergugat, Penggugat I menghubungi Tergugat dari Belanda untuk melakukan pembelian. Setelah proses negosiasi, harga tanah disepakati sebesar Rp100.000 per meter persegi. Pembelian awal seluas ± 900 m² dilakukan dengan dana Rp90.000.000, kemudian diikuti penambahan bertahap seluas 200 m² seharga Rp20.000.000 dan 400 m² seharga Rp40.000.000, sehingga total luas mencapai ± 1.500 m² dengan nilai keseluruhan Rp150.000.000.

- c) Sejak tahap perencanaan pembelian hingga penerbitan sertifikat pada tahun 2015, bahkan sampai pembangunan rumah selesai pada tahun 2021, Penggugat I tidak pernah menyebut keterlibatan Penggugat II. Sebaliknya, yang konsisten disampaikan adalah komitmen untuk memberikan tanah dan rumah kepada Daglez Alvaro Hermanoes sebagai anak serani Tergugat. Bahkan, Penggugat I pernah menyampaikan pesan terkait keinginannya untuk dikremasi dan abunya dikirim ke Belanda, sementara rumah tersebut diperuntukkan bagi anak serani tersebut.
- d) Bahwa ibu kandung Penggugat I dan kakek Tergugat memiliki hubungan kekerabatan sebagai saudara sepupu, di mana ibu Penggugat I merupakan adik kandung dari ibu Tergugat. Pada tahun 1988, Penggugat II pernah tinggal di Belanda bersama Penggugat I, yang diketahui Tergugat berdasarkan cerita almarhum ibunya. Pada saat itu, keluarga berencana menjodohkan Penggugat I dan Penggugat II ketika keduanya masih lajang, sehingga Penggugat II tinggal selama kurang lebih enam bulan di Belanda. Namun, Penggugat II kemudian meminta bantuan ibu Tergugat untuk menghubungi Penggugat I dengan alasan adanya keperluan mendesak di Indonesia, yang mengharuskan kepulangannya. Berdasarkan keterangan ibu Tergugat, hal tersebut dilakukan karena Penggugat II telah memiliki pasangan di Kupang dan menolak perjodohan tersebut. Selanjutnya, masing-masing pihak menikah dengan orang lain; Penggugat I

kemudian bercerai dan tidak memiliki keturunan, sedangkan Penggugat II tetap menikah dan memiliki anak.

Tidak benar adanya kesepakatan sebagaimana didalilkan dalam posita angka 2. Dana yang dikirimkan oleh Penggugat I kepada Tergugat secara bertahap pada tahun 2013 hingga 2014, dengan total sebesar Rp150.000.000, semata-mata digunakan untuk pembelian tanah seluas $\pm 1.500 \text{ m}^2$ yang berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT, dengan batas-batas: sebelah barat berbatasan dengan jalan gang 3 meter, sebelah timur dengan tanah Marthin Ph. Hermanoes, sebelah utara dengan tanah Philipus Sonbait, dan sebelah selatan dengan tanah Alexander B. Koene.

Bahwa keterangan dalam posita angka 3 juga tidak benar, karena kedatangan Penggugat I ke Indonesia terjadi pada tahun 2019, bukan tahun 2018. Kedatangan tersebut disertai permintaan kepada Tergugat untuk menghentikan pekerjaannya sebagai sopir rental dan usaha budidaya ikan lele, guna fokus mengawasi serta membantu pengadaan bahan bangunan untuk pembangunan dua unit rumah, yaitu Rumah Oranye (tahap I) dan Rumah Kuning (tahap II).

Dalil dalam posita angka 4 adalah tidak benar, karena Penggugat I sebelumnya telah menyatakan bahwa setelah meninggal dunia, Rumah Kuning akan diberikan kepada anak seraninya, yaitu Daglez Alvaro Hermanoes, sebagaimana janji yang disampaikan pada acara baptis bulan Desember 2009 di hadapan keluarga Tergugat, bukan kepada Penggugat II. Selain itu, pada tahun 2022 Penggugat I pernah meminta

Sertifikat Hak Milik Nomor 143 atas nama Tergugat untuk diperlihatkan, namun hingga kini sertifikat tersebut tidak dikembalikan dan justru terdapat upaya untuk mengalihkan kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat II, dengan rencana pengalihan kembali kepada Daglez Alvaro Hermanoes di kemudian hari, yang menjadi alasan keberatan Tergugat terhadap perubahan tersebut.

Uraian dalam posita angka 6 juga tidak benar, karena Penggugat I hanya memberikan bantuan berupa beras sebanyak 10 kg selama tiga bulan dan tidak pernah memberikan uang sebagai imbalan atas pembangunan dua unit rumah (Rumah Kuning dan Rumah Oranye) beserta pagar. Dalam hal ini, Tergugat bekerja sebagai tenaga bangunan yang menerima upah dari kepala tukang, bukan sebagai pihak yang dibayar untuk jasa pengawasan maupun pengadaan material.

Terkait posita angka 7, pernyataan Penggugat I mengenai pengeluaran sebesar Rp700.000.000 tidak diketahui secara pasti oleh Tergugat, mengingat Tergugat hanya bertugas melakukan pembelian barang, sedangkan pembayaran dilakukan langsung oleh Penggugat I berdasarkan bukti transaksi yang diserahkan.

Dalil pada posita angka 8 tidak benar, karena sejak awal Penggugat I telah menjanjikan bahwa pembelian tanah dan pembangunan Rumah Kuning diperuntukkan bagi Daglez Alvaro Hermanoes, anak Tergugat, sedangkan Rumah Oranye digunakan sebagai tempat menginap tamu dari Belanda. Selain itu,

pensertifikatan atas nama Tergugat merupakan saran dari Penggugat I mengingat Daglez Alvaro Hermanoes masih belum cukup umur.

Dalil pada posita angka 9 juga tidak benar, karena pemberian dana oleh Penggugat I bukan merupakan imbalan jasa, melainkan untuk biaya pendidikan Daglez Alvaro Hermanoes dari kelas 1 SD hingga kelas 1 SMP, yang kemudian dialihkan kepada saudaranya, Stevie Khasandra Hermanoes, hingga selesai SMK pada tahun 2022. Namun demikian, pemberian tersebut tidak bersifat cuma-cuma karena anak-anak Tergugat turut bekerja membantu sejak selesainya pembangunan rumah pada tahun 2020.

Terkait posita angka 10, benar Penggugat I melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan somasi pada Agustus 2022, yang kemudian ditanggapi oleh kuasa hukum Tergugat. Selanjutnya dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan Bakunase II pada 16 September 2022, namun tidak menghasilkan kesepakatan dan justru disarankan oleh pihak kelurahan untuk diselesaikan secara kekeluargaan.

Dalil dalam posita angka 11 tidak benar, karena Tergugat tidak pernah mengetahui adanya perjanjian tertulis sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat I dan Penggugat II. Yang ada hanyalah kesepakatan lisan, termasuk terkait pembayaran kepada penjual tanah dan pengurusan sertifikat yang sejak awal diarahkan untuk atas nama Tergugat, dengan rencana pengalihan di kemudian hari kepada Daglez Alvaro Hermanoes setelah dewasa. Penggugat II tidak terlibat dalam kesepakatan tersebut dan baru muncul setelah pembangunan selesai.

Uraian dalam posita angka 12 dan 13 bukan merupakan wanprestasi, melainkan bagian dari kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat. Oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 143 yang saat ini berada pada Penggugat I seharusnya dikembalikan kepada Tergugat.

Bahwa seluruh dalil gugatan Para Penggugat patut dikesampingkan dan ditolak karena tidak didukung oleh dasar hukum yang sah maupun alat bukti yang memadai.

Terhadap gugatan penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1) Dalam Eksepsi

a) Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum

Penggugat mendalilkan Penggugat I telah meminta bantuan Tergugat untuk membeli tanah di Kelurahan Bakunase II, Kota Kupang (objek sengketa), yang selanjutnya akan diserahkan kepada Penggugat II berdasarkan suatu kesepakatan. Terhadap dalil tersebut, Penggugat wajib membuktikan secara hukum kedudukannya sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa, termasuk adanya hubungan hukum yang sah berdasarkan perjanjian yang didalilkan. Pernyataan semata tanpa didukung bukti tidak dapat dijadikan dasar gugatan, mengingat dalam hukum acara perdata gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung. Oleh karena itu, Penggugat harus membuktikan adanya hubungan hukum dengan objek sengketa, baik melalui

bukti penguasaan, kepemilikan, maupun penguasaan secara terus-menerus dengan itikad baik, yang harus ditunjukkan secara jelas dan meyakinkan.

b) Gugatan Obscuur Libel

Gugatan Penggugat bersifat tidak jelas, khususnya terkait penentuan objek sengketa. Dalam posita angka 1 disebutkan tanah berada di Kelurahan Bakunase II, namun pada bagian lain dinyatakan berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Ketidakkonsistenan ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai letak objek sengketa, padahal kejelasan objek merupakan syarat formil dalam suatu gugatan. Oleh karena itu, gugatan tersebut patut dinilai kabur (*obscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

2) Dalam Pokok Perkara

Turut Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui. Terhadap dalil gugatan angka 1, Turut Tergugat menolak dan membantah, karena berdasarkan bukti kwitansi jual beli yang diajukan Tergugat dalam permohonan, perolehan tanah objek sengketa terjadi pada tahun 2014. Dengan demikian, dalil yang menyebutkan tahun 2015 tidak sesuai dengan fakta.

Turut Tergugat juga menolak dalil gugatan angka 13 dan tuntutan angka 4 terkait keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 143. Penerbitan sertifikat tersebut telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku berdasarkan ketentuan peraturan pendaftaran tanah, dengan pemenuhan seluruh persyaratan administratif oleh Tergugat. Oleh karena itu, tidak terdapat dasar untuk menyatakan sertifikat tersebut tidak berkekuatan hukum. Berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

f. Alat Bukti

1) Penggugat

a) Surat

- (1) Fotocopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik No. 143, selanjutnya diberi tanda P.1
- (2) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P.2
- (3) Fotocopi sesuai Aslinya Surat pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P.3
- (4) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Somasi tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P.4
- (5) Fotocopi sesuai Aslinya Surat/Catatan atas Somasi, selanjutnya diberi tanda P.5
- (6) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp. 2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah), No.32, P7
- (7) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), No.36, selanjutnya diberi tanda P.8
- (8) Fotocopi sesuai Aslinya surat transfer uang ke YM Hermanus, selanjutnya diberi tanda P.9

- (9) Fotocopi sesuai Aslinya terjemahan surat transfer uang Ke YM Hermanus dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia, selanjutnya diberi tanda P.10

b) Saksi

- (1) Danial Diakole
(2) Royanus Napoleon Sonbait
(3) Petrus Pello

2) Tergugat

a) Surat

- (1) Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Tanda Penduduk an. Yerri Maxi Hermanoes, selanjutnya diberi tanda T.1
(2) Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Tanda Penduduk an. Desi Christina Ratu Kana, selanjutnya diberi tanda T.2
(3) Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Keluarga Nomor 53710426120744660 an. Kepala Keluarga Yerri Maxi Hermaneos, selanjutnya diberi tanda T.3
(4) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Baptisan an. Daglez Alvaro Hermaneos, selanjutnya di beri tanda T.4
(5) Fotocopi sesuai Fotocopi Pernyataan Penyerahan Hak, Nomor : KEC. KR/79/PPH/IV/2015, tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.5
(6) Fotocopi sesuai Berita Acara Pemeriksaan Tanah, tanggal 10 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.6
(7) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), tanggal 16 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.7
(8) Fotocopi seuai Aslinya Kwitansi sejumlah 90.000.000 (sembiliah puluh juta rupiah), tanggal 16 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.8
(9) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), tanggal 22 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.9

- (10) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 4 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda T.10
- (11) Fotocopi sesuai fotocopi gambar/foto tanah dan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.11
- (12) Fotocopi sesuai Aslinya surat Somasi tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.12
- (13) Fotocopi sesuai fotocopi Surat perihal, Jawaban Surat Somasi I, selanjutnya di beri tanda T.13
- (14) Fotocopi sesuai Aslinya Bukti Mediasi Kantor Lurah Tanggal 16 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.14

b) Saksi

- (1) Oktovianus Hend Sem Tabelak

3) Turut Tergugat

a) Surat

- (1) Fotocopi sesuai Aslinya Buku Tanah No.143, selanjutnya diberi tanda TT.1
- (2) Fotocopi sesuai Aslinya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 703/HM/BPN 53.71/2015, Tanggal 19 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.2
- (3) Fotocopi sesuai Aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor 832/300.5/RPT/2015, Tanggal 14 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.3
- (4) Fotocopi sesuai Aslinya Risalah Pengolahan Data, Tanggal 18 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.4
- (5) Fotocopi sesuai Aslinya Permohonan Hak Milik an. Yerri Maxi Hermanoes, selanjutnya diberi tanda TT.5
- (6) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, selanjutnya diberi tanda TT.6
- (7) Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp130.000.00,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 4 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda TT.7

(8) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penyerahan Hak, Tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda TT.8

(9) Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan, Tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda TT.9

g. Pertimbangan Hakim

1) Eksepsi

a) Eksepsi diskualifikasi in persona

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa *error in persona* atau *exceptio in persona* merupakan kekeliruan mengenai subjek pihak dalam gugatan, khususnya terkait penentuan pihak yang tepat sebagai penggugat atau tergugat. Bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya berkaitan dengan diskualifikasi *in person*, yaitu dalil bahwa penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan atau tidak cakap melakukan tindakan hukum. Permasalahan domisili yang diajukan oleh Tergugat tidak termasuk dalam kategori *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in person*. Bahwa kedudukan Penggugat II telah dijelaskan dalam gugatan, yakni sebagai pihak yang akan menerima tanah yang dibeli oleh Penggugat I melalui bantuan Tergugat.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai *error in persona* tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak.

b) Eksepsi Gugatan Kabur

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Kuasa Turut Tergugat juga menyatakan terdapat ketidakkonsistenan dalam penentuan objek sengketa, yaitu antara Kelurahan Bakunase II dan

Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Ketidakjelasan tersebut dinilai tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan dianggap kabur (*obscure libel*). Bahwa menurut Majelis Hakim, seluruh keberatan dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pada dasarnya telah menyentuh pokok perkara dan memerlukan pembuktian dalam pemeriksaan perkara, sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai eksepsi dan karenanya harus ditolak.

c) Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa dalam gugatan telah diuraikan Penggugat I meminta Tergugat untuk membantu pembelian tanah yang kemudian direncanakan untuk diberikan kepada Penggugat II, namun tanah tersebut kemudian telah disertifikatkan atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I. Oleh karena Turut Tergugat merupakan pihak yang menerbitkan sertifikat tersebut, maka keberadaannya dalam perkara ini adalah relevan dan patut ditarik sebagai pihak.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa dengan demikian eksepsi Turut Tergugat mengenai tidak adanya kepentingan hukum bagi Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak.

2) Pokok Perkara

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa pokok sengketa antara Para Pihak adalah mengenai dugaan wanprestasi yang dilakukan Tergugat. Para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat I telah mentransfer sejumlah dana untuk pembelian sebidang tanah seluas

±1.571 m² yang berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, yang diperuntukkan bagi Penggugat II. Namun demikian, tanah tersebut kemudian disertifikatkan atas nama Tergugat, serta Tergugat tidak bersedia menyerahkan objek dimaksud kepada Penggugat II.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi dalam suatu perikatan, yaitu kegagalan salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Prestasi sendiri menurut Pasal 1234 KUH Perdata dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dua hal pokok, yaitu:

- 1) Apakah terdapat perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat?
- 2) Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan tanah yang dibeli menggunakan dana Penggugat I kepada Penggugat II.?

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa untuk membuktikan dalilnya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat

P-1 sampai dengan P-5 serta P-7 sampai dengan P-10, dan menghadirkan saksi-saksi

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Kuasa Tergugat untuk membantah dalil tersebut telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-14 serta saksi

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk mendukung jawabannya telah mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-9.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa merupakan fakta yang tidak dibantah bahwa Penggugat telah menyerahkan sejumlah dana kepada Tergugat untuk pembelian sebidang tanah pekarangan seluas $\pm 1.571 \text{ m}^2$ yang berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah mentransfer uang sebesar €11.000 (sebelas ribu euro) atau sekitar Rp180.000.000,- pada saat itu, yang digunakan untuk pembelian tanah yang rencananya akan diberikan oleh Penggugat I kepada Penggugat II sebagai hadiah. Sebaliknya, dalam jawabannya Tergugat menyatakan bahwa Penggugat I justru berjanji akan memberikan tanah tersebut kepada anak Tergugat yang bernama Daglez Alvaro Hermanoes, yang merupakan anak serani dari Penggugat I.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Kuasa Penggugat, yaitu saksi Royanus Napoleon Sonbait menerangkan bahwa Tergugat pernah datang dan menyampaikan bahwa Penggugat I di Belanda bermaksud membeli tanah dengan harga yang disepakati sebesar

Rp119.000.000,00. Pada tahap awal dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp60.000.000,00, dan saksi juga menyatakan beberapa kali memberikan uang tip kepada Tergugat pada setiap tahapan pembayaran hingga pelunasan. Saksi juga pernah berkomunikasi dengan Penggugat I melalui telepon milik Tergugat saat proses pelunasan, serta mengetahui bahwa pada tahun 2019 Penggugat I menyampaikan keinginannya agar tanah tersebut diberikan kepada Penggugat II.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa saksi Petrus Pello pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2013 Tergugat menyampaikan kepada saksi adanya niat Penggugat I untuk membeli tanah. Saksi kemudian mempertemukan Tergugat dengan pemilik tanah. Harga tanah disepakati sebesar Rp100.000,00 per meter persegi dengan total pembayaran Rp119.000.000,00 yang dilakukan secara bertahap sesuai ketersediaan dana dari Penggugat I. Saksi juga menerangkan bahwa pembayaran dilakukan secara cicilan, di mana Tergugat menyatakan menunggu kiriman dana dari Penggugat I. Selain itu, saksi turut membuat kwitansi pembayaran pada tahap awal sebesar Rp60.000.000,00, serta satu kwitansi lainnya yang jumlahnya tidak diingat secara pasti. Dalam setiap transaksi, penjual memberikan uang tip secara sukarela kepada Tergugat dengan total sekitar Rp7.000.000,00.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan keterangan para saksi tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat indikasi adanya kesepakatan lisan antara Penggugat I dan Tergugat, di mana Tergugat bertindak sebagai pihak yang membantu proses

pembelian tanah. Selain itu, terdapat dugaan bahwa Tergugat memperoleh imbalan atas jasa tersebut. Berdasarkan bukti yang diajukan, Penggugat I telah mengirimkan dana sekitar Rp180.000.000,00, sedangkan harga tanah adalah Rp119.000.000,00, sehingga terdapat selisih sekitar Rp61.000.000,00 yang oleh Majelis Hakim dinilai sebagai bentuk kompensasi atas jasa Tergugat dalam membantu proses pembelian tanah.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, terbukti terdapat kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat meskipun tidak dituangkan secara tertulis. Para pihak merupakan subjek hukum yang telah cakap untuk melakukan perikatan sebagaimana ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata. Bahwa objek perjanjian telah jelas, yaitu Penggugat I menyerahkan sejumlah dana untuk pembelian sebidang tanah, sedangkan Tergugat bertindak sebagai pihak yang membantu atau mengurus proses pembelian tanah tersebut.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa mengenai syarat sebab yang halal, Majelis Hakim mempertimbangkan tujuan dari pembelian objek tanah tersebut. Berdasarkan fakta persidangan, Penggugat I merupakan warga negara asing yang secara hukum tidak diperkenankan memiliki hak milik atas tanah di wilayah Republik Indonesia. Dalam gugatan dinyatakan tanah tersebut dibeli untuk diberikan kepada Penggugat II sebagai hadiah, yang pernah tinggal bersama Penggugat I di Belanda. Sementara itu, Tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut diperuntukkan bagi anak Tergugat yang bernama

Daglez Alvaro Hermanoes. Berdasarkan keterangan saksi Royanus Napoleon Sonbait selaku pemilik tanah, diketahui bahwa pada tahun 2019 Penggugat I pernah menyatakan secara langsung bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada Penggugat II. Saksi juga menerangkan bahwa Tergugat pernah meminta agar saksi memberikan keterangan bahwa tanah dibeli untuk anak Tergugat, namun saksi menolak karena tidak sesuai dengan fakta yang diketahuinya. Dalil Tergugat mengenai adanya janji pemberian kepada anaknya tidak didukung oleh alat bukti yang cukup.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa oleh karena tujuan pembelian tanah dimaksudkan untuk diberikan kepada Penggugat II yang merupakan warga negara Indonesia, maka tujuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut?

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa di persidangan terungkap fakta bahwa tanah yang dibeli menggunakan dana dari Penggugat I telah disertifikatkan atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan maupun persetujuan Penggugat I, padahal tujuan pembelian tanah tersebut adalah untuk diberikan sebagai hadiah kepada Penggugat II. Dalam surat somasi, Kuasa Hukum Penggugat telah

meminta Tergugat untuk mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya melalui proses balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat II.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa pihak dalam perjanjian dikategorikan melakukan wanprestasi apabila:

- a) Tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian;
- b) Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
- c) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat atau telah lewat jangka waktu; atau.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak melaksanakan kesepakatan dalam perjanjian lisan dengan Penggugat I, yaitu tidak menyerahkan tanah yang telah dibeli serta tidak melakukan balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat II. Dengan demikian, perbuatan Tergugat tersebut memenuhi unsur wanprestasi. Berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak yang saling bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat Kuasa Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Kuasa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, petitum angka 2 dan angka 3 dinilai beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa terhadap petitum angka 4 dan angka 5, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut: bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat memang telah dilaksanakan sesuai prosedur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana didukung oleh bukti TT-1 sampai dengan TT-9. Namun demikian, oleh karena permohonan tersebut berawal dari perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat I, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karenanya, Tergugat patut dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dan melakukan balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat II.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa dengan demikian, petitum angka 4 dan angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya.

h. Putusan Hakim

Dalam Konvensi:

Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum Perjanjian antara Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase

Kec.Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan Penggugat I kepada Penggugat II untuk menjadi hak milik Penggugat II adalah Perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat)

- 3) Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang mensertifikat tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi Penggugat II pada sertifikat Nomor 143/Bakunase II/2015 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian.
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 yang dilakukan Turut Tergugat, oleh karena didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- 5) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Kec.Kota Raja, Kota Kupang, dengan mengurus perubahan nama pada sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 dari Tergugat kepada Penggugat II.

Dalam Rekonvensi:

Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi/penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.345.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu);

3. Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN.Kpg

a. Identitas Para Pihak

1) Penggugat

Nama Lengkap : Ivonne L.I. Pellokila

2) Tergugat

Nama Lengkap : Zulkarnain Ibrahim, S.H

b. Objek Sengketa

Sebidang tanah dan bangunan (rumah) seluas $\pm 597 \text{ m}^2$ Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, sesuai SHM Nomor.1895/1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993.

c. Gugatan

Penggugat telah melangsungkan perkawinan yang sah dengan Drs. Surahanto pada tanggal 22 Juli 1999. Dari perkawinan tersebut, Penggugat dikaruniai seorang anak perempuan bernama Agatha Apriani Surahanto yang lahir di Kupang pada tanggal 21 April 1994. Setelah perkawinan berlangsung, karena belum memiliki tempat tinggal sendiri, Penggugat dan suaminya sepakat untuk menetap di rumah orang tua kandung Penggugat yang beralamat di Jalan Cak Doko Nomor 81, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Pada tahun 2000, Tergugat menawarkan kepada suami Penggugat untuk membeli tanah dan rumah miliknya yang terletak di Jalan Hati Suci II Nomor 6, RT 008/RW 004 (sekarang RT 009/RW 004), Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Objek tersebut berdasarkan SHM Nomor 1895/1994 dengan luas 597 m^2 , sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 22/Oebobo/1993

tanggal 28 April 1993, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam sertifikat. Atas penawaran tersebut, suami Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli dengan harga Rp55.000.000. Kesepakatan tersebut disertai syarat bahwa transaksi akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli serta pengurusan balik nama dari Tergugat kepada suami Penggugat, yang pelaksanaannya dilakukan di hadapan notaris yang akan ditentukan kemudian.

Berdasarkan kesepakatan tersebut, suami Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menindaklanjuti transaksi melalui pembuatan Akta Jual Beli serta pengurusan balik nama dari Tergugat kepada suami Penggugat di hadapan Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, S.H.

Pada tanggal 11 Juli 2000, suami Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp55.000.000 sesuai harga yang disepakati. Sekitar satu minggu kemudian, Penggugat bersama suaminya dan Tergugat mendatangi Kantor Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, S.H. untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli sekaligus proses balik nama atas objek tersebut. Selanjutnya, setelah seluruh persyaratan terpenuhi, suami Penggugat menyerahkan dokumen yang diperlukan kepada notaris untuk dilakukan perhitungan biaya keseluruhan, termasuk pajak, yang selanjutnya akan diinformasikan kembali oleh pihak notaris.

Setelah memperoleh informasi mengenai besaran biaya pembuatan Akta Jual Beli, biaya balik nama, dan pajak, suami Penggugat memberitahukan kepada Tergugat agar bersama-sama datang ke Kantor Notaris Silvester Mambaitfeto, S.H. untuk menandatangani dokumen yang diperlukan. Namun, Tergugat tidak dapat dihubungi, dan ketika didatangi

ke tempat tinggalnya, diketahui bahwa Tergugat telah tidak lagi berada di alamat tersebut. Berdasarkan keterangan tetangga, Tergugat telah meninggalkan Kota Kupang, namun tujuan kepindahannya tidak diketahui.

Pada akhir tahun 2000, meskipun Akta Jual Beli dan proses balik nama belum dilaksanakan, Penggugat dan suaminya memutuskan untuk menempati tanah dan rumah yang telah dibeli dari Tergugat sebagai bentuk penguasaan, dengan pertimbangan bahwa objek tersebut telah dibayar lunas dan dalam keadaan kosong. Pada tahun-tahun berikutnya, suami Penggugat terus berupaya mencari keberadaan Tergugat maupun keluarganya, baik di Jawa maupun di daerah asal Tergugat, guna melanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama di hadapan Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, S.H. Namun, upaya tersebut tidak berhasil karena keberadaan Tergugat tidak diketahui, sehingga menghambat proses administrasi yang memerlukan kehadiran dan tanda tangan Tergugat sebagai pihak penjual.

Oleh karena Tergugat sebagai pemilik asal tidak dapat dihubungi meskipun telah diupayakan pencariannya oleh Penggugat, suaminya, maupun keluarga, maka proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama atas tanah tersebut tidak pernah terlaksana hingga suami Penggugat meninggal dunia pada tanggal 14 Juni 2020. Ketidakmampuan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam penyelesaian Akta Jual Beli dan proses balik nama mengakibatkan terhambatnya perolehan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, tindakan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, yang menimbulkan

kerugian bagi suami Penggugat maupun Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto (alm).

Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, suami Penggugat—dan selanjutnya Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto (alm)—mengalami kesulitan dalam mengurus pembuatan Akta Jual Beli maupun proses balik nama atas tanah dan rumah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor 22/Oebobo/1993 tanggal 22 April 1993, dari Tergugat sebagai pemilik asal kepada suami Penggugat, sehingga kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut tidak dapat terpenuhi.

Guna memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut, Penggugat selaku ahli waris dari Surahanto (alm) telah mengajukan permohonan kepada Kantor Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, S.H., yang saat ini dilanjutkan oleh Roberto Valentino Mambaitfeto, S.H., M.Kn., untuk membantu proses balik nama dari Tergugat sebagai pemilik asal kepada suami Penggugat atau Penggugat sebagai ahli waris. Namun, proses tersebut tidak dapat dilaksanakan karena terkendala persyaratan administratif, khususnya tidak adanya tanda tangan dari pemilik asal yang diperlukan dalam pembuatan Akta Jual Beli maupun pengurusan balik nama atas objek tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat selaku ahli waris dari Surahanto (alm) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang guna memperoleh hak untuk mengurus proses balik nama atas tanah dan rumah tersebut atas nama suami Penggugat dan/atau Penggugat, sehingga tercapai kepastian hukum atas kepemilikan yang sebelumnya telah beralih melalui

transaksi jual beli tanggal 11 Juli 2000. Melalui gugatan ini, Penggugat juga memohon agar diperoleh putusan yang memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk memproses balik nama berdasarkan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000, atas permohonan Penggugat melalui Kantor Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, S.H., yang saat ini dilanjutkan oleh Roberto Valentino Mambaitfeto, S.H., M.Kn. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

d. Tuntutan/Petitum

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat dan suami Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari Surahanto (alm).
- 3) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m² berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum.
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut

sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum.

- 5) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut sebelum pindah ke daerah lain.
- 6) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan suami Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah dan rumah sampai sekarang.
- 7) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas bidang tanah dan rumah tersebut.
- 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Roberto Valentino Mambaitfeto,SH.M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat

sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993.

- 9) Menyatakan menurut hukum bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn.
- 10) Memerintahkan kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang agar memproses balik nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik Asal yakni Zulkarnain Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat Surahanto (alm) dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai Pihak Pemilik Tanah Asal.
- 11) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

e. Eksepsi dan Jawaban Tergugat

Tergugat tidak mengajukan Eksepsi dan Jawaban karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya dalam persidangan.

f. Alat Bukti

1) Penggugat

a) Surat

- (1) Foto copy sesuai asli Kwitansi tanggal 11 Juli 2000, yang kemudian diberi tanda bukti P- 1;

- (2) Foto copy sesuai asli Akta Perkawinan No.12/1951 tanggal 18 Juli 1999, kemudian diberi tanda bukti P-2;
- (3) Foto copy dari foto copy Kartu Keluarga atas nama Surahanto, yang kemudian diberi tanda bukti P-3;
- (4) Foto copy sesuai asli Kutipan Akta Kematian No.5371-KM-24062020 0001 tanggal 24 Juni 2020, atas nama Surahanto, yang kemudian diberi tanda bukti P- 4;
- (5) Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Milik No.1895 tanggal 12 Juli 1994, yang kemudian diberi tanda bukti P-5;
- (6) Foto copy sesuai asli SK Kepala Dinas PU Prop Daerah Tingkat I NTT No.KU.02.01/3663/1981 tanggal 1 April 1981, yang kemudian diberi tanda bukti P-6;
- (7) Foto copy sesuai asli SK DPRD Prop. NTT No.7/DPRD/1933 tanggal 24 Juni 1983, yang kemudian diberi tanda bukti P- 7;
- (8) Foto copy sesuai asli SK Gubernur NTT No. UP.845/164/Tahun 1985 tanggal 11 Desember 1985, yang kemudian diberi tanda bukti P- 8;
- (9) Foto copy dari foto copy SK Menteri Dalam Negeri No. 012.63-886 tanggal 7 Nopember 1986, yang kemudian diberi tanda bukti P- 9;
- (10) Foto copy sesuai asli Surat Perjanjian Penjualan /Sewa Beli No.Up.845/111987 tanggal 21 Mei 1987, yang kemudian diberi tanda bukti P- 10;
- (11) Foto copy sesuai asli SK Gubernur NTT No. 100/SKEP/HK/1992 tanggal 8 Juli 1992, yang kemudian diberi tanda bukti P- 11;
- (12) Foto copy sesuai asli SK Gubernur NTT No.641/3131/CK/1992 tanggal 31 Juli 1992, yang kemudian diberi tanda bukti P-12;

b) Saksi

- (1) Christin Effieliana Carolina, S.KM, M.Kes
- (2) Fransiskus Xavierius Dasa, SH

2) Tergugat

Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi

g. Pertimbangan Hakim

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mohon agar Majelis mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 serta 2 (dua) orang saksi.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa pokok pembuktian yang harus diajukan Penggugat adalah apakah Tergugat benar telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli serta proses balik nama atas tanah sengketa tersebut. berdasarkan alat-alat bukti tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, dan P-4, terbukti bahwa Penggugat dan Surahanto telah melangsungkan perkawinan yang sah pada 22 Juni 1991 serta memiliki seorang anak bernama Agatha Apriani Surahanto. Setelah Surahanto meninggal dunia pada 14 Juni 2020, ahli waris yang ditinggalkan adalah Penggugat dan anak tersebut.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-6 sampai dengan P-12 berupa berbagai keputusan pejabat dan perjanjian jual beli, terbukti bahwa tanah objek sengketa berasal dari milik Pemerintah Daerah Tingkat I NTT yang kemudian diperoleh Tergugat melalui mekanisme sewa beli dengan pemerintah daerah tersebut.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-5, terbukti bahwa tanah sengketa yang sebelumnya dimiliki

Tergugat berdasarkan SHM Nomor 1895 telah dijual kepada suami Penggugat, almarhum Surahanto, pada 11 Juli 2000 dengan harga Rp55.000.000,00.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan keterangan saksi Christin Effieliana Carolina dan Fransiskus Xaverius Dasa, diketahui bahwa tanah sengketa dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2000 seharga Rp55.000.000,00, namun pada saat proses pembuatan akta di notaris, Tergugat tidak diketahui keberadaannya.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan alat bukti surat dan keterangan saksi, terbukti bahwa suami Penggugat telah membeli tanah sengketa berdasarkan SHM Nomor 1895 dari Tergugat pada 11 Juli 2000 dan telah melunasi pembayarannya. Namun, dalam proses penyelesaian di hadapan notaris, Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga dinilai tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan fakta yang terungkap, terbukti bahwa antara Tergugat dan almarhum suami Penggugat telah terjadi perjanjian jual beli atas tanah sengketa. Dalam doktrin hukum, perjanjian merupakan hubungan hukum di bidang harta kekayaan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak bagi satu pihak untuk menuntut prestasi dan kewajiban bagi pihak lain untuk memenuhinya.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa Suatu perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak, sesuai dengan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa Apabila dikaitkan dengan perkara a quo, wanprestasi Tergugat tercermin dari tidak dipenuhinya kewajiban untuk menyelesaikan proses jual beli di hadapan notaris, meskipun telah menerima pelunasan harga tanah dari almarhum suami Penggugat. Sementara itu, Penggugat telah menguasai dan menempati objek sengketa sejak tahun 2000, namun tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1895 akibat kelalaian tersebut.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum Penggugat yang berkaitan dengan perjanjian dan wanprestasi, yaitu angka 3, 4, 5, dan 6, dinilai memiliki dasar hukum yang cukup untuk dikabulkan.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa karena telah terbukti secara hukum bahwa Penggugat bersama anaknya, Agatha Apriani Surahanto, merupakan ahli waris sah dari suami Penggugat (alm. Surahanto) yang meninggal dunia pada 14 Juni 2020, maka petitum angka 2 dalam gugatan Penggugat yang berkaitan dengan penetapan ahli waris tersebut memiliki dasar hukum yang kuat untuk dikabulkan.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan asas hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik wajib memperoleh perlindungan hukum. Sejalan dengan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa almarhum suami Penggugat berkedudukan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa karena perolehan hak atas bidang tanah tersebut dilakukan melalui cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum, maka jual beli antara almarhum suami Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah. Konsekuensinya, hak kepemilikan atas tanah beralih dari Tergugat kepada Penggugat. Namun demikian, mengingat Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa masih atas nama Tergugat dan proses jual beli belum diselesaikan di hadapan Notaris/PPAT, maka Penggugat memiliki kewajiban hukum untuk mengurus proses peralihan hak tersebut pada PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, petitum angka 7, 8, 9, dan 10 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana akan ditentukan dalam amar putusan.

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa karena seluruh gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum angka 1 memiliki dasar hukum untuk dikabulkan. Selanjutnya, mengingat jangka waktu serta tata cara pemanggilan telah dipenuhi sesuai ketentuan hukum, dan gugatan tidak bertentangan dengan hukum serta beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil secara patut namun tidak hadir tanpa menunjuk kuasa, dinyatakan tidak hadir, sehingga gugatan dikabulkan seluruhnya secara *verstek*. Oleh karena itu, karena Tergugat berada pada pihak yang kalah, Tergugat dibebani kewajiban untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum angka 11 beralasan hukum untuk dikabulkan.

h. Putusan Hakim

- 1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;

- 3) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat dan anak Penggugat yang bernama Agatha Apriani Surahanto adalah ahli waris yang sah dari suami Penggugat Alm Surahanto;
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah dan rumah antara suami Penggugat dengan Tergugat sebagai pemilik tanah dan rumah atas nama Tergugat yang terletak dahulu di Jalan Hati Suci II No.6 Rt.008/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan sekarang di Jln.Hati Suci II No.6 Rt.009/Rw.004, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan luas 597 m² berdasarkan SHM Nomor.1897 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor. 22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 adalah sah menurut hukum;
- 5) Menyatakan menurut hukum bahwa kwitansi jual beli yang dibuat antara suami Penggugat Surahanto sebagai Pihak Pembeli dengan Tergugat Zulkarnain Ibrahim sebagai Pihak Penjual tertanggal 11 Juli 2000 dengan mencantumkan nilai jual tanah dan rumah tersebut sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
- 6) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat sebagai pihak penjual bidang tanah dan rumah miliknya sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993 telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dengan suami Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli serta proses pengurusan balik nama atas bidang tanah tersebut;
- 7) Menyatakan menurut hukum bahwa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah asal sehingga mengakibatkan suami Penggugat maupun sekarang Penggugat tidak dapat memproses balik nama atas tanah SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993;
- 8) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Surahanto (alm) mempunyai hak untuk mengurus dan memproses balik nama atas tanah tersebut atas nama suami Penggugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 11 Juli 2000 tanpa kehadiran Tergugat sebagai Pihak Penjual bidang tanah tersebut

karena tidak diketahui lagi keberadaannya agar diperoleh kepastian hak kepemilikan atas bidang tanah dan rumah tersebut;

- 9) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto, SH., sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto,SH.M.Kn berdasarkan kwitansi jual beli yang telah ditandatangani oleh Tergugat Zulkarnain Ibrahim tertanggal 11 Juli 2000 dan berlaku sah walaupun tidak ditandatangani oleh Tergugat sebagai Penjual Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor.1895 Tahun 1994, Surat Ukur Nomor.22/Oebobo/1993, tanggal 28 April 1993;
- 10) Menyatakan menurut hukum bahwa proses pengurusan balik nama atas tanah tersebut dapat dijalani sendiri oleh Penggugat sebagai ahli waris sah dari Surahanto (alm) dan/atau melalui Notaris/PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sekarang Roberto Valentino Mambaitfeto,SH,M.Kn.
- 11) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris sah dari (Alm) Surahanto dapat mengajukan proses balik nama atas tanah dan rumah tersebut dari Pemilik asal yakni Zulkarnain Ibrahim/Tergugat kepada pemilik baru yakni suami Penggugat (Alm) Surahanto dan/atau Penggugat sebagai ahli waris dari Surahanto sesuai SHM Nomor.1895 Tahun 1994 Surat Ukur No.22 Tahun 1993, tanggal 28 April 1993 walaupun tanpa tanda tangan dari Tergugat sebagai pihak pemilik Tanah asal kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang;
- 12) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 845.000.00 (delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);

4. Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg

a. Idenditas Para Pihak

1) Penggugat

Nama Lengkap : Samuel Kristianto Luan

2) Tergugat

Nama Lengkap : Natalia Tamalo Tjung

b. Objek Sengketa

Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:27/Kel. Namosain, seluas 5.511 M2 (lima ribu lima ratus sebelas meter bujur sangkar)

c. Duduk Perkara

Perkara ini bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang berkaitan dengan transaksi jual beli sebidang tanah milik Tergugat yang berlokasi di Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, dengan luas 5.511 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 27. Dalam transaksi tersebut turut terlibat Hengky Gunawan Tjung yang merupakan saudara kandung Tergugat dan berperan sebagai pihak yang menjamin bahwa tanah yang diperjualbelikan benar merupakan milik Tergugat.

Sebelum sengketa terjadi, para pihak terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 17 Juli 2012. Selanjutnya, pada tanggal 8 Mei 2013 dibuat dan didaftarkan suatu Surat Perjanjian di hadapan Notaris Jetty Darlina, S.H., M.Kn. Melalui perjanjian tersebut disepakati bahwa harga tanah yang menjadi objek transaksi adalah sebesar Rp2.300.000.000,00. Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak dua kali, masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 sehingga total

pembayaran yang telah diterima Tergugat berjumlah Rp1.000.000.000,00. Adapun sisa pembayaran sebesar Rp1.300.000.000,00 harus dilunasi paling lambat pada tanggal 31 Juli 2013.

Dalam perjanjian yang sama, para pihak juga menyepakati bahwa apabila Penggugat tidak melunasi sisa harga tanah hingga batas waktu yang ditentukan, maka transaksi jual beli tersebut dinyatakan batal. Sebagai konsekuensinya, Tergugat berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang telah diterimanya dari Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 dalam jangka waktu paling lambat empat bulan setelah tanggal 31 Juli 2013, yakni pada tanggal 30 November 2013.

Sampai batas waktu yang telah diperjanjikan, Penggugat tidak melakukan pelunasan atas sisa harga tanah. Dengan demikian, berdasarkan kesepakatan para pihak, transaksi jual beli tersebut dianggap batal. Meskipun demikian, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan. Penggugat mengaku telah beberapa kali meminta pengembalian uang tersebut, namun tidak memperoleh tanggapan yang memuaskan dari Tergugat.

Karena tidak tercapai penyelesaian secara kekeluargaan, Penggugat kemudian menempuh upaya hukum dengan melaporkan persoalan tersebut kepada pihak Kepolisian Resort Kota Kupang sekitar tahun 2014. Dalam proses tersebut, Tergugat sempat menyatakan kesediaannya untuk mengembalikan uang milik Penggugat dalam waktu satu sampai dua bulan. Akan tetapi, janji tersebut tidak pernah direalisasikan sehingga permasalahan antara para pihak tetap berlanjut.

Menurut Penggugat, tindakan Tergugat yang tidak mengembalikan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 sebagaimana diperjanjikan merupakan bentuk wanprestasi karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama. Akibat perbuatan tersebut, Penggugat merasa mengalami kerugian, baik karena kehilangan uang yang telah diserahkan kepada Tergugat maupun karena hilangnya kesempatan untuk memanfaatkan dana tersebut dalam kegiatan usahanya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang dengan tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, dihukum mengembalikan uang sebesar Rp1.000.000.000,00, serta membayar bunga sebagai kompensasi atas keterlambatan pemenuhan kewajiban. Selain itu, Penggugat juga memohon agar dilakukan sita jaminan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa, dikenakan uang paksa apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan pengadilan, serta membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

d. Tuntutan/Petitum

1) Dalam provosi :

- a) Mengabulkan gugatan Provisi dari Penggugat;
- b) Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan/Consevoir Beslag yang diletakkan oleh Pengadilan terhadap tanah seluas 5.115 M2, Sertifikat Nomor : 7/Kel.Namosain tahun 1983 atas nama Natalia Tamalo Tjung/Tergugat yang terletak di Jalan M.M Praja, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, yang kini berada dalam penguasaan Penggugat tersebut;

2) Pokok Perkara :

- a) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat bersama Tergugat dan Saudara Tergugat yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum;
- c) Menyatakan bahwa Jual-Beli Tanah Sertifikat Nomor : 27/Kel. Namosain antara Penggugat dan Tergugat sesuai Akta Jual-Beli tanggal 17 Juli 2012 adalah Batal Demi Hukum atau harus dibatalkan;
- d) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji yang sangat merugikan Penggugat;
- e) Mengukum Terggugat untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil;
- f) Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa bunga sebesar 3 % (tiga prosen) perbulan dari besarnya uang Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), terhitung sejak Tergugat melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/In Kracht Van Gewysde;

- g) Menghukum juga Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;
- h) Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/dijalankan secara *serta-merta/Uitvoerbaar bij voorraad*, meskipun Tergugat Panjat *Verzet*, Banding ataupun kasasi;
- i) Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

e. Eksepsi dan Jawaban Tergugat

1) Eksepsi

a) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Dalam eksepsinya, Tergugat mengemukakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil karena tidak melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan dalam hubungan hukum yang menjadi dasar sengketa. Menurut Tergugat, sengketa ini berawal dari Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang dibuat oleh tiga pihak, yaitu Tergugat sebagai penjual, Penggugat sebagai pembeli, dan Hengky Gunawan Tjung, Drs. sebagai pihak penjamin.

Tergugat berpendapat bahwa kedudukan Hengky Gunawan Tjung dalam perjanjian tersebut tidak dapat dipisahkan dari hubungan hukum para pihak karena yang bersangkutan turut memberikan jaminan terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.

Oleh sebab itu, setelah Hengky Gunawan Tjung meninggal dunia, para ahli warisnya seharusnya turut dijadikan pihak dalam perkara ini.

Menurut Tergugat, tidak dilibatkannya para ahli waris Hengky Gunawan Tjung mengakibatkan pemeriksaan perkara menjadi tidak lengkap karena masih terdapat pihak yang memiliki kepentingan hukum terhadap perjanjian yang disengketakan. Dengan demikian, gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*). Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya menolak gugatan tersebut untuk seluruhnya.

2) Pokok Perkara

Dalam jawabannya, Tergugat pada dasarnya menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap fakta-fakta yang secara tegas diakui kebenarannya. Tergugat juga meminta agar seluruh alasan yang telah disampaikan dalam eksepsi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara.

Tergugat mengakui adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah antara dirinya dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah dilegalisasi oleh notaris. Menurut Tergugat, perjanjian tersebut secara jelas mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Meskipun demikian, Tergugat menegaskan bahwa Penggugat belum memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga tanah sebesar Rp1.300.000.000,00 sebagaimana yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, Tergugat berpendapat bahwa Penggugat juga telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai batas waktu yang telah disepakati.

Tergugat selanjutnya menerangkan bahwa dirinya telah menunjukkan itikad baik dengan menyerahkan penguasaan tanah kepada Penggugat. Bahkan menurut Tergugat, sertifikat asli tanah yang menjadi objek jual beli juga telah berada dalam penguasaan Penggugat sejak lama. Dengan demikian, Tergugat menilai bahwa kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya telah dilaksanakan, sedangkan kewajiban Penggugat sebagai pembeli belum dipenuhi.

Terhadap dalil Penggugat mengenai penitipan sertifikat kepada notaris, Tergugat menyatakan bahwa keterangan tersebut tidak sesuai dengan isi perjanjian yang sebenarnya. Menurut Tergugat, tidak terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa sertifikat tanah dititipkan kepada notaris sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Mengenai ketentuan dalam Pasal 2 Surat Perjanjian, Tergugat berpendapat bahwa klausul tersebut hanya memberikan konsekuensi hukum kepada dirinya sebagai penjual, sementara tidak mengatur akibat hukum yang seimbang apabila Penggugat lalai melaksanakan kewajibannya. Menurut Tergugat, apabila pembeli tidak melunasi harga tanah dalam jangka waktu yang telah ditentukan, seharusnya uang yang telah dibayarkan dapat dianggap hangus sebagai bentuk

pertanggungjawaban atas kelalaiannya. Oleh sebab itu, Tergugat menilai bahwa isi perjanjian tersebut tidak memberikan perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak

Selain itu, Tergugat menilai bahwa pengakuan Penggugat mengenai tidak dilunasinya sisa pembayaran harga tanah merupakan bukti yang menunjukkan bahwa Penggugat sendiri telah ingkar terhadap perjanjian yang telah dibuat. Atas dasar itu, Tergugat beranggapan bahwa tuduhan wanprestasi yang ditujukan kepadanya tidak memiliki dasar yang kuat.

Terhadap tuntutan pengembalian uang sebesar Rp1.000.000.000,00, Tergugat berpendapat bahwa sertifikat tanah yang masih berada dalam penguasaan Penggugat dapat dijadikan jaminan atas kepentingan Penggugat. Oleh karena itu, menurut Tergugat, tuntutan yang diajukan oleh Penggugat tidak sepenuhnya beralasan.

Tergugat juga menolak tuntutan pembayaran bunga, sita jaminan, maupun uang paksa yang dimohonkan oleh Penggugat. Menurutnya, tuntutan tersebut tidak pernah diperjanjikan sebelumnya dan tidak memiliki dasar dalam Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013. Dengan demikian, tuntutan tersebut dianggap bertentangan dengan prinsip bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, Tergugat berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang cukup. Tergugat berpendapat bahwa sengketa ini justru timbul karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga

tanah yang telah disepakati. Oleh karena itu, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menolak seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa tuntutan yang diajukan tidak beralasan menurut hukum.

f. Alat Bukti

1) Penggugat

a) Surat

- (1) Fotocopy Tanda Terima Notaris dan PPAT Jetty Darlina, S.H.,M,Kn., tertanggal 07 Nopember 2020 bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.1;
- (2) Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 267/2012 tertanggal 17 Juli 2012 oleh Jetty Darlina, S.H.,M,Kn. sebagai PPAT, bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-2;
- (3) Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 27 Desa/Kelurahan Namosain, Kecamatan Kupang Utara, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.3;
- (4) Fotocopy Surat Perjanjian Rabu tanggal 08-05-2013 (delapan Mei dua ribu tiga belas) Nomor 28/W/V/2013 oleh Jetty Darlina, S.H.,M.Kn. Notaris Kupang, bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.4;
- (5) Fotocopy Kwitansi dari Samuel Kristianto Luan buat pembayaran uang pembelian tanah Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 27 Kelurahan Namosain terbilang Rp.500.000.000,00 tertanggal 25 Juni 2012 kepada Natalia Tjung Tamalo, bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.5;
- (6) Fotocopy Kwitansi dari Samuel Kristianto Luan buat pembayaran uang pembelian tanah Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 27 Kelurahan Namosain terbilang Rp.500.000.000,00 tertanggal 08 Mei 2013 kepada Natalia Tjung Tamalo, bukti tersebut sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.6;

b) Saksi

(1) Dwi Agustina

2) Tergugat

a) Surat

- (1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Natalia Tamalo Tjung, bukti tersebut fotocopy tanpa aslinya diberi tanda bukti T.1;
- (2) Fotocopy Buku Tanah, Hak Milik Nomor 27 Desa/Kelurahan Namosain, Kecamatan Kupang Utara, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, bukti tersebut fotocopy tanpa aslinya diberi tanda bukti T.2;
- (3) Fotocopy Surat Perjanjian Rabu tanggal 08-05-2013 (delapan Mei dua ribu tiga belas) Nomor 28/W/V/2013 oleh Jetty Darlina, S.H., M.Kn. Notaris Kupang, bukti tersebut fotocopy tanpa aslinya diberi tanda bukti T.3;

g. Pertimbangan Hakim

1) Dalam Provisi

Dalam tuntutan provisinya, Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan terhadap sebidang tanah seluas 5.115 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7/Kelurahan Namosain Tahun 1983 atas nama Natalia Tamalo Tjung. Tanah tersebut berlokasi di Jalan M.M. Praja, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang dan pada saat perkara diperiksa berada dalam penguasaan Penggugat.

Setelah mencermati permohonan tersebut, hakim menemukan bahwa Penggugat tidak memberikan uraian yang memadai mengenai alasan faktual maupun dasar hukum yang mendukung perlunya peletakan sita jaminan atas objek sengketa. Baik dalam surat gugatan

maupun selama proses persidangan, Penggugat tidak mampu menunjukkan adanya keadaan khusus atau kondisi yang mendesak yang dapat menimbulkan kerugian besar apabila sita jaminan tidak segera dilakukan. Selain itu, permohonan yang diajukan juga berkaitan erat dengan pokok sengketa yang masih harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pemeriksaan perkara.

Hakim berpendapat bahwa sita jaminan merupakan tindakan hukum yang bersifat luar biasa (*eksepsional*), sehingga pengabulannya harus didasarkan pada alasan yang jelas, konkret, dan dapat dibuktikan. Sebelum menjatuhkan penetapan mengenai sita jaminan, pengadilan harus terlebih dahulu memperoleh keyakinan bahwa terdapat keadaan yang benar-benar memerlukan perlindungan hukum sementara guna menjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari. Dalam perkara ini, syarat-syarat tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.

Oleh karena tidak terdapat dasar yang cukup untuk membenarkan peletakan sita jaminan, serta dengan memperhatikan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta-Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisi yang kemudian dipertegas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001, hakim berkesimpulan bahwa tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tidak memiliki alasan hukum yang memadai untuk dikabulkan. Dengan demikian, permohonan provisi tersebut ditolak.

2) Dalam Eksepsi

Dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat

formil karena tidak melibatkan ahli waris Hengky Gunawan Tjung sebagai pihak dalam perkara. Menurut Tergugat, ketidakhadiran para ahli waris tersebut menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Terhadap eksepsi tersebut, hakim berpendapat bahwa penentuan pihak-pihak yang akan digugat pada prinsipnya merupakan hak Penggugat. Dalam hukum acara perdata, seseorang yang merasa hak atau kepentingannya dirugikan berwenang menentukan siapa pihak yang dianggap bertanggung jawab atas kerugian tersebut dan kemudian menarik pihak tersebut sebagai tergugat dalam suatu perkara. Oleh karena itu, tidak dimasukkannya ahli waris Hengky Gunawan Tjung sebagai pihak dalam gugatan tidak serta-merta menyebabkan gugatan menjadi cacat formil.

Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa dalam hukum acara perdata, penggugat adalah pihak yang merasa haknya dilanggar dan berhak menentukan pihak yang dianggap telah melakukan pelanggaran tersebut untuk dimintai pertanggungjawaban di hadapan pengadilan. Prinsip yang sama juga tercermin dalam praktik peradilan sebagaimana pernah ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/SIP/1970.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim menilai bahwa keberatan Tergugat mengenai kurang pihak tidak memiliki dasar hukum yang cukup. Ketiadaan ahli waris Hengky Gunawan Tjung sebagai

pihak dalam perkara tidak menghalangi pemeriksaan maupun penyelesaian sengketa yang diajukan Penggugat. Dengan demikian, eksepsi mengenai *plurium litis consortium* dinyatakan tidak beralasan dan tidak dapat diterima.

3) Dalam Pokok Perkara

Perkara ini berawal dari adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual. Dalam perjanjian tanggal 8 Mei 2013 disepakati bahwa apabila pembeli tidak dapat melunasi sisa harga tanah sampai dengan tanggal 31 Juli 2013, maka transaksi jual beli batal dan penjual berkewajiban mengembalikan uang muka yang telah diterima sebesar Rp1.000.000.000,00 tanpa bunga.

Majelis Hakim terlebih dahulu menegaskan bahwa keberadaan perjanjian tersebut tidak diperselisihkan oleh para pihak. Oleh karena itu, fakta mengenai adanya hubungan hukum jual beli tanah dan kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 dianggap telah terbukti.

Pokok sengketa yang harus diperiksa lebih lanjut adalah mengenai kewajiban pengembalian uang muka sebesar Rp1.000.000.000,00 yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat setelah pembeli tidak melunasi sisa harga tanah sebagaimana diperjanjikan.

Dalam proses pembuktian, Penggugat mengajukan berbagai alat bukti berupa tanda terima notaris, Akta Jual Beli, sertifikat hak milik, surat perjanjian, kwitansi pembayaran, serta menghadirkan seorang saksi. Dari keseluruhan alat bukti tersebut diperoleh fakta bahwa

Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 kepada Tergugat sebagai bagian dari pembayaran harga tanah yang seluruhnya berjumlah Rp2.300.000.000,00.

Keterangan saksi yang bekerja pada kantor Notaris/PPAT yang menangani transaksi tersebut juga menguatkan bahwa pembayaran yang telah dilakukan Penggugat baru mencapai Rp1.000.000.000,00, sedangkan sisa harga tanah sebesar Rp1.300.000.000,00 belum dilunasi. Saksi menerangkan bahwa para pihak telah menyepakati apabila pelunasan tidak dilakukan, maka jual beli dibatalkan dan uang yang telah diterima wajib dikembalikan kepada pembeli.

Sebaliknya, Tergugat tidak mampu menghadirkan alat bukti maupun saksi yang cukup untuk membuktikan dalil bantahannya. Oleh karena itu, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil-dalil Penggugat terbukti secara hukum, sedangkan sangkalan Tergugat tidak dapat dipertahankan.

Hakim menilai bahwa Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak ditemukan bukti yang menunjukkan adanya cacat kehendak, paksaan, penipuan, ataupun keadaan lain yang dapat mengakibatkan perjanjian tersebut tidak sah.

Selain itu, perjanjian dibuat secara sukarela oleh para pihak dan didaftarkan (waarmerking) di hadapan notaris. Keadaan tersebut menunjukkan adanya kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Dengan demikian, surat perjanjian tersebut dinyatakan sah dan

mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam menilai keabsahan transaksi jual beli tanah, hakim memperhatikan hubungan antara Akta Jual Beli tahun 2012 dengan Surat Perjanjian tahun 2013. Meskipun Akta Jual Beli telah dibuat di hadapan PPAT, pelaksanaan kewajiban pembayaran harga tanah ternyata belum diselesaikan sepenuhnya oleh pembeli.

Adanya kesepakatan bahwa transaksi akan batal apabila pelunasan tidak dilakukan menunjukkan bahwa proses jual beli belum memenuhi prinsip terang dan tunai yang menjadi syarat penting dalam peralihan hak atas tanah. Akibatnya, transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sempurna secara hukum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah tidak lagi memiliki kekuatan hukum, sehingga permohonan pembatalan jual beli dikabulkan.

Hakim menilai bahwa setelah syarat pembatalan jual beli terpenuhi, Tergugat berkewajiban mengembalikan uang muka yang telah diterimanya sebesar Rp1.000.000.000,00. Kewajiban tersebut secara tegas telah dicantumkan dalam perjanjian tanggal 8 Mei 2013.

Fakta persidangan menunjukkan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut meskipun waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah lewat. Tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah diperjanjikan tersebut merupakan bentuk ingkar janji atau wanprestasi.

Oleh karena itu, hakim menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Karena telah terbukti bahwa Tergugat melakukan wanprestasi, maka Penggugat berhak menuntut pelaksanaan isi perjanjian. Hakim berpendapat bahwa uang sebesar Rp1.000.000.000,00 yang telah diterima Tergugat harus dikembalikan kepada Penggugat secara penuh.

Kewajiban pengembalian tersebut merupakan konsekuensi langsung dari perjanjian yang telah dibuat para pihak dan sekaligus sebagai bentuk pemulihan hak Penggugat yang telah dirugikan akibat tidak dilaksanakannya isi perjanjian oleh Tergugat.

Dengan demikian, tuntutan agar Tergugat mengembalikan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 secara tunai dan sekaligus dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan.

Hakim juga mempertimbangkan tuntutan Penggugat mengenai pembayaran bunga sebesar 3% per bulan atas uang yang belum dikembalikan oleh Tergugat. Dalam hal ini, hakim merujuk pada ketentuan Pasal 1250 KUHPdata yang mengatur mengenai bunga sebagai bentuk ganti rugi akibat keterlambatan pemenuhan kewajiban pembayaran sejumlah uang.

Menurut hakim, bunga moratoir berfungsi sebagai kompensasi atas kerugian yang timbul karena debitur lalai memenuhi prestasinya. Mengingat Tergugat telah lalai mengembalikan uang yang menjadi hak Penggugat, maka tuntutan bunga dinilai mempunyai dasar hukum yang kuat.

Majelis Hakim bahkan menilai bahwa besaran bunga 3% per bulan yang diminta Penggugat masih berada dalam batas kewajaran karena Penggugat tidak menuntut berdasarkan tingkat suku bunga yang berlaku. Oleh sebab itu, tuntutan pembayaran bunga tersebut dikabulkan.

Permohonan agar Tergugat dikenakan uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 per hari apabila terlambat melaksanakan putusan tidak dikabulkan oleh hakim.

Alasannya, objek penghukuman dalam perkara ini berupa kewajiban membayar sejumlah uang. Berdasarkan ketentuan Pasal 606a Reglement op de Rechtsvordering (Rv), uang paksa pada prinsipnya tidak dapat diterapkan terhadap putusan yang substansinya memang telah berupa pembayaran sejumlah uang.

Karena itu, tuntutan mengenai dwangsom dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak.

Permohonan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun masih terdapat upaya hukum banding, verzet, atau kasasi juga tidak dikabulkan.

Hakim berpendapat bahwa putusan serta-merta hanya dapat diberikan dalam keadaan tertentu yang bersifat mendesak dan memenuhi syarat yang ketat. Dalam perkara ini tidak ditemukan keadaan khusus yang dapat membenarkan penerapan putusan serta-merta.

Pertimbangan tersebut didasarkan pada ketentuan HIR, RBg, Rv, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Nomor

4 Tahun 2001 yang membatasi penerapan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*. Oleh karena itu, petitum ini ditolak.

Karena sebagian besar tuntutan Penggugat terbukti dan dikabulkan, Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara. Berdasarkan prinsip umum hukum acara perdata, pihak yang kalah wajib menanggung biaya perkara yang timbul selama proses persidangan.

Atas dasar itu, hakim menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Secara keseluruhan, hakim berkesimpulan bahwa Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian yang sah, pembayaran uang muka sebesar Rp1.000.000.000,00, serta kewajiban Tergugat untuk mengembalikan uang tersebut apabila pelunasan tidak dilakukan. Ketidakpatuhan Tergugat terhadap kewajiban tersebut dinilai sebagai wanprestasi. Oleh karena itu, gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, yaitu dengan menyatakan perjanjian sah, membatalkan jual beli tanah, menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi, menghukum Tergugat mengembalikan uang Rp1.000.000.000,00 beserta bunga 3% per bulan, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat. Sementara itu, tuntutan mengenai uang paksa (*dwangsom*) dan pelaksanaan putusan secara serta-merta ditolak karena tidak memiliki dasar hukum yang memadai.

h. Putusan Hakim

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris Jetty Darlina, SH,M.Kn tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Saudara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bernama Hengky Gunawan Tjung, Drs tersebut adalah mempunyai kekuatan hukum;
- 3) Menyatakan jual beli tanah Sertifikat Nomor :27/Kel.Namosain tahun1983 antara Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat Mahkamah Agung Republik Indonesia Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berkekuatan hukum;
- 4) Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak mengembalikan uang milik Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 30 November 2013, adalah merupakan perbuatan Wanprestasi/Inkar Janji Kovensi/Tergugat Rekonvensi;
- 5) Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar atau mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil;
- 6) Menghukum pula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi berupa bunga sebesar 3 % (tiga prosen) perbulan dari besarnya uang Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), terhitung sejak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melalaikan prestasinya tanggal 30 November 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/In Kracht Van Gewysde;

7) Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.470.000,00 (empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

5. Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Kpg

a. Identitas Para Pihak

1) Penggugat

Nama Lengkap : Marthen Luther Kock

2) Tergugat

Nama Lengkap : Teddy Tanoni

b. Objek Sengketa

Sebidang tanah seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$ yang merupakan bagian dari tanah seluas 6.971 m^2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 482, yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pihak.

c. Gugatan

Pada tanggal 22 Juli 2015, Penggugat dan Tergugat menghadap Notaris Jefry Jonathan Ndun, S.H., M.Kn., untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang berlokasi di Kota Kupang, yang secara administratif dahulu berada di Kabupaten Kupang, Kecamatan Kelapa Lima (sebelumnya Kecamatan Kupang Tengah), dan Kelurahan Kayu Putih (sebelumnya Desa Oebufu), sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 29 Mei 1984.

Johana Taek Amalo, yang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 berkedudukan sebagai Pihak Pertama di hadapan Notaris Jefry Jonathan Ndun, S.H., M.Kn., telah meninggal dunia pada tanggal 5 Juni 2018, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Kematian Nomor 3172.KM.08062018.0025.

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015, Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat selaku Pihak Kedua telah saling mengikatkan diri untuk melaksanakan transaksi jual

beli tanah. Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Pihak Pertama berjanji untuk menjual, memindahkan, menyerahkan, serta melepaskan hak atas sebagian tanah kepada Pihak Kedua, yang selanjutnya berjanji untuk membeli dan menerima penyerahan tersebut. Selanjutnya, Pasal 2 mengatur bahwa para pihak telah menyepakati harga jual sebesar Rp475.000.000, yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sebanyak empat kali. Pelunasan sisa pembayaran oleh Pihak Kedua dilaksanakan setelah terbitnya sertifikat pemecahan atas tanah objek jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang.

Ketentuan Pasal 3 dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015 mengatur bahwa para pihak saling berjanji untuk segera melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah sertifikat hak milik atas tanah tersebut selesai diproses. Pelaksanaan penandatanganan tersebut ditentukan paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak diterbitkannya sertifikat pemecahan atas objek tanah yang diperjualbelikan.

Proses pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 482 (SU 1016/1984) telah diselesaikan pada tanggal 6 Januari 2016, yang menghasilkan Sertifikat Hak Milik Nomor 764 sebagai objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015.

Karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015, khususnya sebagaimana diuraikan pada posita poin 4 dan 5, maka

Tergugat dapat dinilai telah melakukan wanprestasi. Penggugat telah memberikan teguran baik secara lisan maupun tertulis, namun hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, Tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Keadaan tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil.

Perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji tersebut menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita poin 7 di atas. Kerugian tersebut dinilai cukup signifikan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015 beserta segala akibat hukumnya, sebagaimana sejalan dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata.

d. Tuntutan/Petitum

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
- 3) Menyatakan menurut Hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor : 141 tanggal 22 Juli 2015 dihadapan JEFRI JONATHAN NDUN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, adalah sah dan berharga;
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;

- 5) Menyatakan hukum bahwa akibat wanprestasi/ingkar janji dari Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian materil dan imateril;
- 6) Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor: 141 tanggal 22 Juli 2015 dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
- 7) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

e. Eksepsi dan Jawaban Tergugat

1) Eksepsi

Dalam dalil gugatan pada poin 1 sampai dengan poin 5, Penggugat menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015 yang dibuat di hadapan JEFRY JONATHAN NDUN, S.H., M.Kn. adalah sah dan benar. Namun demikian, karena Penggugat mengajukan gugatan secara sendiri-sendiri terhadap Tergugat, maka gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*). Seharusnya, gugatan tidak hanya ditujukan kepada Tergugat semata, melainkan juga melibatkan pihak-pihak lain yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek perkara, mengingat prinsip bahwa para pihak dalam suatu gugatan harus lengkap. Tidak ditariknya pihak-pihak lain tersebut mengakibatkan subjek hukum dalam perkara ini tidak terpenuhi secara sempurna. Adapun pihak yang seharusnya turut ditarik sebagai Tergugat antara lain adalah saudara-saudara

Penggugat, yaitu Ny. Augustine Kock, Ny. Marryana Kock Killen, Ny. Ratna Sari Dewi Kock, Ny. Patrice V. E. Kock, dan Veronika A. M. Kock. Dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak tersebut dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.

2) Pokok Perkara

Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat sendiri.

Terhadap dalil Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 5 mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut. Benar bahwa telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Ny. Johana Amalo Taek (almh), baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun sebagai kuasa yang mewakili Penggugat serta para pihak lainnya, yaitu Ny. Augustine Kock, Ny. Marryana Kock Killen, Ny. Ratna Sari Dewi Kock, Ny. Patrice V. E. Kock, dan Veronika A. M. Kock, yang dibuat pada tanggal 22 Juli 2015 di hadapan JEFERY JONATHAN NDUN, S.H., M.Kn., Notaris di Kupang. Selanjutnya, dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, pada tahun 2015 telah timbul sengketa atas objek perjanjian antara Ratna Sari Dewi Kock dkk sebagai Penggugat melawan Johana Taek Amalo (almh) beserta Tergugat sebagai Para Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 212/Pdt.G/2015/PN Kpg, yang dalam amar putusannya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Selain itu, hingga saat ini Penggugat belum memenuhi kewajibannya

sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, khususnya Pasal 2 ayat (4). Bahkan Penggugat diduga telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat. Hal tersebut juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 perjanjian, karena Penggugat tidak memberikan jaminan sebagaimana dipersyaratkan dalam akta tersebut.

Terhadap dalil Penggugat yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 sebagai objek jual beli, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut. Tergugat hingga saat ini belum memperoleh informasi maupun pemberitahuan mengenai perkembangan proses pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 482, yang sebagian di antaranya merupakan objek jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015. Dengan demikian, Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan patut untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyangkut wanprestasi/ingkar janji serta permohonan pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015, Tergugat berpendapat bahwa dalil tersebut tidak tepat dan tidak memiliki dasar hukum yang memadai. Penggugat dinilai keliru dalam mendalilkan pembatalan akta dimaksud, terlebih terdapat ketidaksesuaian antara uraian posita dengan petitum dalam gugatan.

Ketidaksinkronan antara posita dan petitum tersebut bertentangan dengan prinsip hukum acara perdata sebagaimana ditegaskan dalam

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67 K/Sip/1975, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila petitum tidak sejalan dengan dalil-dalil gugatan (*posita*), maka gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya. Dengan demikian, gugatan Penggugat beralasan untuk ditolak seluruhnya.

f. Alat Bukti

1) Penggugat

a) Surat

- (1) Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor 482, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.1;
- (2) Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141, tanggal 22 Juli 2015, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.2;
- (3) Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor 764, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.3;
- (4) Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 3172-KM-08062018-0025 tanggal 5 Juli 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.4;
- (5) Fotocopy Akta Kuasa Menjual Nomor 145 tanggal 28 Juni 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.5;
- (6) Fotocopy Surat Somasi tanggal 4 Februari 2016, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.6;

b) Saksi

- (1) Maxi Manafe
- (2) Albertin Supriatin Leba Fuah

2) Tergugat

a) Surat

- (1) Fotocopy Kwitansi, tanggal 13 Mei 2011, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.1;

- (2) Fotocopy Kwitansi, tanggal 12 Mei 2011, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.2;
- (3) Fotocopy Kwitansi, tanggal 27 Maret 2012, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.3;
- (4) Fotocopy Kwitansi, tanggal 29 Maret 2012, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.4;
- (5) Fotocopy Kwitansi, tanggal 18 April 2012, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.5;
- (6) Fotocopy Kwitansi, tanggal 30 Desember 2012, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.6;
- (7) Fotocopy Kwitansi, tanggal 1 April 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.7;
- (8) Fotocopy Kwitansi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.8;
- (9) Fotocopy Kwitansi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.9;
- (10) Fotocopy Kwitansi, tanggal 9 Januari 2016 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.10;
- (11) Fotocopy Kwitansi, tanggal 11 Januari 2016 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.11;
- (12) Fotocopy bukti transfer Bank BCA, tanggal 21 April 2011 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.12;
- (13) Fotocopy bukti transfer Bank BCA, tanggal 11 Mei 2011 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.13;
- (14) Fotocopy bukti transfer Bank BCA, tanggal 23 Mei 2011 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.14;
- (15) Fotocopy bukti transfer Bank BCA, tanggal 24 Mei 2011 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.15;
- (16) Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141, tanggal 22 Juli 2015 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.16;
- (17) Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor 764, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.17;

(18) Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor 482, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.18;

b) Saksi

(1) Jerry A.P. Salean

g. Pertimbangan Hakim

1) Dalam Eksepsi

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Berdasarkan uraian dalam surat gugatan, pokok sengketa yang diajukan Penggugat adalah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah serta tuntutan pembatalan perjanjian tersebut.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Terhadap dalil Eksepsi Tergugat, setelah memperhatikan uraian gugatan, replik, duplik serta bukti-bukti yang dinilai relevan yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : Berdasarkan bukti P-2/T-16, P-1/T-18, dan P-3/T-17, terbukti bahwa pada 22 Juli 2015 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli atas sebagian tanah seluas 1.000 m² dari total 6.971 m² sesuai SHM Nomor 482 antara Johana Taek Amalo, dengan persetujuan Penggugat, dan Tergugat.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Berdasarkan bukti P-4 berupa kutipan akta kematian, terbukti bahwa Johana Taek Amalo telah meninggal dunia pada 5 Juni 2018, dan menurut keterangan saksi Maxi Manafe, almarhumah memiliki enam orang anak. Berdasarkan bukti P-2/T-16, diketahui bahwa para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah Johana Taek Amalo (alm.) dengan persetujuan Penggugat yang juga bertindak berdasarkan kuasa dari para ahli waris lainnya

sebagai penjual, serta Tergugat sebagai pembeli, yang didukung oleh bukti P-5 berupa akta kuasa menjual.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat, pada pokoknya terungkap bahwa Penggugat (Marthen Luther Kock) berdiri sendiri mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan tuntutan untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor: 141 tanggal 22 Juli 2015.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan fakta yang terungkap, Majelis Hakim berpendapat bahwa para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 141 tanggal 22 Juli 2015 meliputi Johana Taek Amalo (alm.) dengan persetujuan Penggugat yang juga bertindak berdasarkan kuasa dari para ahli waris lainnya sebagai penjual, serta Tergugat sebagai pembeli. Oleh karena itu, dalam pengajuan gugatan pembatalan perjanjian, secara formil harus melibatkan seluruh pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat bertindak sendiri tanpa melibatkan atau memperoleh kuasa dari para pihak lain yang juga berkedudukan sebagai penjual dalam perjanjian. Akibatnya, Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan gugatan pembatalan secara sendiri, sehingga gugatan dinyatakan mengandung cacat formil berupa kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat dinilai beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan.

2) Dalam Pokok Perkara

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh gugatan Penggugat dinilai mengandung cacat formal berupa kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara serta bukti bukti lainnya dan gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

h. Putusan Hakim

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Rekonvensi :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp466.000,00 (empat ratus enam puluh enam ribu Rupiah)

B. Analisis Hasil Penelitian

Selanjutnya, berdasarkan deskripsi terhadap 5 (lima) putusan pengadilan tersebut, maka peneliti melakukan analisis guna menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Sebagai berikut :

1. Alasan Hakim mengabulkan gugatan seluruhnya dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa dari 5 (lima) putusan yang diteliti, terdapat 2 (dua) putusan yang amar putusannya mengabulkan gugatan seluruhnya, yakni Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN.Kpg dan Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg. Adapun alasan yang mendasari putusan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah yang sah.

Dari kedua putusan yang dianalisis, Peneliti menemukan bahwa dalam Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg, Majelis Hakim pada dasarnya terlebih dahulu memastikan apakah benar terdapat hubungan hukum antara para pihak sebelum masuk pada pokok sengketa wanprestasi. Dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan, baik berupa surat maupun keterangan saksi, dapat dipahami bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat dan suami Penggugat pada tahun 2000. Kesepakatan tersebut tidak hanya sebatas pernyataan, tetapi juga telah diikuti dengan pembayaran harga tanah yang dinyatakan telah lunas.

Walaupun perjanjian tersebut tidak sepenuhnya dituangkan dalam bentuk akta notaris pada saat itu, Majelis Hakim tidak menjadikan hal tersebut sebagai alasan untuk meniadakan keberadaan perjanjian. Yang

menjadi perhatian utama adalah apakah syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi. Dari pertimbangan hakim, terlihat bahwa unsur kesepakatan para pihak sudah ada, para pihak juga cakap secara hukum, objeknya jelas berupa tanah sengketa, dan tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum. Dengan kondisi tersebut, perjanjian jual beli dinyatakan sah dan tetap mengikat para pihak.

Sementara itu, dalam Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, pola pertimbangannya tidak jauh berbeda. Majelis Hakim juga terlebih dahulu menilai ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat terkait pembelian tanah seluas kurang lebih 1.571 m² di Kelurahan Bakunase. Dari fakta persidangan, terlihat adanya aliran dana yang dikirim secara bertahap oleh Penggugat I kepada Tergugat untuk pembelian tanah tersebut. Fakta ini kemudian diperkuat dengan keterangan para saksi yang mengetahui langsung proses transaksi sejak awal sampai pembayaran berjalan.

Dari rangkaian bukti tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa meskipun tidak dibuat secara tertulis dalam bentuk akta resmi, tetap terdapat kesepakatan yang lahir dari hubungan para pihak. Hakim kemudian kembali merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata untuk menilai keabsahan perjanjian tersebut. Hasilnya, unsur-unsur perjanjian dianggap telah terpenuhi, baik dari sisi kesepakatan, kecakapan, objek, maupun sebab yang halal. Karena itu, perjanjian jual beli tetap diakui sah dan memiliki kekuatan hukum.

Jika dilihat dari kedua putusan tersebut, dapat dipahami bahwa pengadilan tidak terlalu terpaku pada bentuk formal perjanjian. Yang

lebih ditekankan justru adalah kenyataan adanya kesepakatan dan pelaksanaan transaksi di lapangan. Selama bukti-bukti yang ada saling mendukung, seperti adanya pembayaran dan keterangan saksi, maka hubungan hukum tetap dianggap lahir dan sah menurut hukum perdata.

Dengan demikian, dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pengakuan terhadap adanya perjanjian jual beli tanah dalam kedua putusan tersebut menjadi dasar awal yang sangat penting. Tanpa adanya pembuktian mengenai keberadaan perjanjian yang sah, maka pemeriksaan terhadap wanprestasi tidak akan memiliki dasar yang kuat. Oleh karena itu, pertimbangan hakim dalam dua perkara ini menunjukkan bahwa aspek substansi lebih diutamakan dibandingkan sekadar formalitas perjanjian

b. Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan hak atas tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian jual beli.

Peneliti menemukan bahwa Dalam Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg dan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, Majelis Hakim pada dasarnya menggunakan cara pandang yang searah ketika menilai adanya wanprestasi. Kedua perkara tersebut sama-sama berangkat dari adanya hubungan hukum jual beli tanah yang sudah disepakati para pihak, baik dalam bentuk perjanjian tertulis maupun kesepakatan lisan yang kemudian dibuktikan di persidangan melalui pembayaran dan keterangan saksi.

Pada Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg, Majelis Hakim melihat bahwa setelah pembayaran dilakukan, Tergugat tidak

melanjutkan kewajiban yang seharusnya dilakukan, yaitu menyerahkan objek tanah dan menyelesaikan proses balik nama sertifikat. Ketidakhadiran Tergugat dalam proses penyelesaian di hadapan notaris juga ikut memperkuat penilaian bahwa kewajiban dalam perjanjian tidak dijalankan secara sebagaimana mestinya.

Sementara itu dalam Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, keadaan yang terjadi sedikit berbeda tetapi tetap mengarah pada kesimpulan yang sama. Di sini, dana pembelian tanah sudah diserahkan, namun Tergugat justru tidak menyerahkan tanah kepada pihak yang dituju dalam perjanjian, bahkan tanah tersebut telah disertifikatkan atas nama Tergugat sendiri. Situasi ini menunjukkan adanya penyimpangan dari kesepakatan awal yang sudah disetujui para pihak.

Jika dilihat dari pembuktiannya, kedua putusan tersebut sama-sama bertumpu pada fakta persidangan yang menunjukkan adanya kesesuaian antara keterangan saksi, bukti pembayaran, dan isi kesepakatan para pihak. Dari situ Majelis Hakim menilai bahwa pihak Penggugat telah melaksanakan kewajibannya, sedangkan Tergugat tidak menjalankan apa yang menjadi tanggung jawabnya dalam perjanjian.

Dengan demikian, baik dalam Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg maupun Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, Majelis Hakim pada akhirnya sampai pada kesimpulan yang sama, yaitu Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek tanah sesuai dengan kesepakatan. Perbedaannya hanya terletak pada bentuk pelanggaran, tetapi secara substansi keduanya sama-sama menunjukkan tidak dilaksanakannya kewajiban utama dalam perjanjian.

c. Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya, bahkan dinilai bertindak tanpa itikad baik.

Dalam dua putusan yang menjadi objek kajian, yaitu Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg dan Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, terlihat bahwa Majelis Hakim pada dasarnya menilai perkara dari kekuatan pembuktian masing-masing pihak. Pada kedua perkara tersebut, posisi Tergugat tidak mampu mengimbangi bukti dan keterangan yang diajukan oleh Penggugat. Akibatnya, konstruksi fakta hukum yang terbentuk lebih banyak berpihak pada dalil Penggugat.

Pada Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg, kelemahan Tergugat terlihat dari tidak ditindaklanjutnya kewajiban penyelesaian jual beli di hadapan PPAT atau notaris, meskipun pembayaran telah dilakukan. Fakta bahwa Tergugat tidak hadir atau tidak menyelesaikan proses formal tersebut menjadi salah satu pertimbangan penting hakim. Dari situ, hakim menilai bahwa ada kewajiban yang tidak dipenuhi sebagaimana disepakati dalam perjanjian.

Sementara itu, dalam Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, Tergugat juga tidak berhasil membantah secara meyakinkan adanya kesepakatan penggunaan dana untuk pembelian tanah. Bukti transfer serta keterangan saksi justru menunjukkan adanya hubungan hukum antara para pihak. Namun, tindakan Tergugat yang kemudian menguasai dan mendaftarkan tanah atas namanya sendiri tanpa persetujuan Penggugat menjadi titik yang memperkuat dugaan adanya pelanggaran kesepakatan.

Dari kedua perkara tersebut, Majelis Hakim juga menilai bahwa pelaksanaan perjanjian tidak dijalankan dengan itikad baik oleh Tergugat. Dalam perkara pertama, ketidakpatuhan terhadap proses penyelesaian akta menunjukkan kurangnya tanggung jawab dalam memenuhi kesepakatan. Sedangkan dalam perkara kedua, tindakan sepihak dalam penguasaan objek tanah menunjukkan adanya penyimpangan dari tujuan awal perjanjian.

Dengan demikian, baik dalam Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN Kpg maupun Putusan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, dapat disimpulkan bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya secara cukup kuat. Selain itu, rangkaian fakta yang terungkap menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian serta kurangnya itikad baik, yang pada akhirnya memperkuat kesimpulan hakim mengenai terjadinya wanprestasi.

d. Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dan tidak mengajukan pembelaan, sehingga gugatan diputus secara *verstek*.

Peneliti menganalisis bahwa pada putusan Nomor 159/ Pdt.G/2021 Kpg, Majelis Hakim terlebih dahulu memastikan bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut sesuai ketentuan hukum acara perdata. Namun dalam proses persidangan, Tergugat tidak hadir dan juga tidak menyampaikan jawaban maupun pembelaan. Keadaan ini membuat pemeriksaan perkara berjalan tanpa kehadiran pihak Tergugat.

Ketidakhadiran tersebut berpengaruh pada jalannya pembuktian di persidangan. Seluruh penilaian hakim akhirnya bertumpu pada bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat. Karena tidak

ada bantahan dari Tergugat, maka fakta-fakta yang disampaikan Penggugat tidak memperoleh sanggahan yang dapat diuji lebih lanjut di persidangan.

Majelis Hakim kemudian juga menilai bahwa sikap tidak hadirnya Tergugat menunjukkan tidak adanya upaya untuk mempertahankan posisinya dalam perkara ini. Hal ini secara tidak langsung memperkuat gambaran fakta yang sudah terungkap sebelumnya, terutama mengenai tidak dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian jual beli, seperti penyelesaian akta dan proses balik nama sertifikat.

Dari sudut pandang hukum acara, kondisi seperti ini memungkinkan perkara diperiksa tanpa kehadiran Tergugat dan diputus secara verstek. Karena pemanggilan telah dilakukan secara sah dan patut, maka ketidakhadiran Tergugat tidak menghalangi majelis hakim untuk tetap melanjutkan pemeriksaan dan menjatuhkan putusan.

Pada akhirnya, tidak hadirnya Tergugat dalam persidangan menjadi salah satu faktor yang cukup berpengaruh terhadap hasil perkara. Tanpa adanya pembelaan atau bantahan, dalil Penggugat berdiri sendiri dan dianggap terbukti, sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan beralasan hukum dan memutus perkara secara verstek.

2. Alasan Hakim mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa dari 5 (lima) putusan yang diteliti, terdapat 2 (dua) putusan yang amar putusannya mengabulkan gugatan untuk sebagian, yakni Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg dan Putusan Nomor

185/Pdt.G/2020/PN Kpg. Adapun alasan yang mendasari putusan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah.

Peneliti menganalisis bahwa pada Dalam Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg, Majelis Hakim terlebih dahulu memastikan bahwa hubungan hukum antara para pihak benar-benar lahir dari suatu kesepakatan jual beli tanah seluas kurang lebih 2000 m². Walaupun kesepakatan tersebut dibuat secara lisan, hakim tidak serta-merta mengabaikannya, karena dalam praktiknya terdapat rangkaian tindakan nyata berupa pembayaran harga tanah oleh Penggugat kepada Tergugat. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak hanya bersifat lisan semata, tetapi telah dijalankan oleh para pihak.

Hakim kemudian menegaskan bahwa perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam perkara ini, unsur kesepakatan dianggap terpenuhi karena adanya persesuaian kehendak antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan melalui transaksi pembayaran dan keterangan para saksi. Dengan demikian, keberadaan perjanjian tidak hanya didasarkan pada pengakuan para pihak, tetapi juga diperkuat oleh fakta persidangan.

Selain itu, fakta bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 menjadi indikator penting bahwa hubungan hukum tersebut benar-benar berjalan. Tergugat pun menerima pembayaran tersebut tanpa adanya bukti penolakan atau keberatan yang kuat di persidangan. Kondisi ini memperkuat keyakinan hakim bahwa

telah terjadi perjanjian jual beli yang sah, meskipun belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai objek yang diperjanjikan.

Sementara itu, dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg, Majelis Hakim sejak awal telah menegaskan bahwa keberadaan perjanjian tidak menjadi objek sengketa karena telah diakui oleh para pihak. Perjanjian tertanggal 8 Mei 2013 tersebut juga dibuat secara tertulis dan disaksikan oleh notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Di samping itu, adanya pembayaran uang muka sebesar Rp1.000.000.000,00 semakin menegaskan bahwa perjanjian tersebut benar-benar dilaksanakan dalam praktik.

Hakim juga menilai bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi seluruh unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, baik dari sisi kesepakatan, objek, maupun tujuan yang diperjanjikan. Tidak ditemukan adanya cacat kehendak maupun pelanggaran hukum dalam pembentukannya. Dengan demikian, hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah dan mengikat.

Berdasarkan kedua putusan tersebut, dapat dilihat bahwa Majelis Hakim secara konsisten menempatkan keberadaan perjanjian yang sah sebagai dasar utama sebelum menilai ada tidaknya wanprestasi. Baik perjanjian yang dibuat secara lisan maupun tertulis tetap diakui sepanjang dapat dibuktikan melalui fakta persidangan. Oleh karena itu, kesimpulan bahwa Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah yang sah sudah sesuai dengan pertimbangan hukum dalam kedua perkara tersebut.

b. Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan Hak Atas Tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli.

Dalam dua perkara, yaitu Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg dan Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg, Majelis Hakim pada dasarnya memulai pertimbangannya dari hal yang sama, yakni memastikan terlebih dahulu bahwa benar telah ada perjanjian jual beli tanah antara para pihak.

Dalam perkara 61/Pdt.G/2024/PN Kpg, Penggugat sudah membayar lunas harga tanah, tetapi Tergugat tidak pernah menyerahkan tanah yang dijanjikan dan bahkan lokasi objeknya tidak jelas. Situasi ini membuat kewajiban utama dalam perjanjian tidak pernah benar-benar terlaksana.

Hal yang kurang lebih sejalan juga terlihat dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg. Di sana, Tergugat tidak menjalankan kewajibannya sesuai isi perjanjian, terutama terkait pengembalian uang muka ketika syarat pembatalan sudah terjadi. Walaupun sudah ada kesepakatan yang mengikat, kenyataannya Tergugat tidak memenuhi apa yang sudah disetujui, sehingga posisi Penggugat dirugikan.

Dari kedua perkara tersebut, Majelis Hakim kemudian menilai keadaan itu sebagai bentuk wanprestasi. Sederhananya, karena ada perjanjian yang jelas tetapi kewajiban di dalamnya tidak dijalankan, maka hal itu dianggap sebagai ingkar janji. Baik tidak menyerahkan tanah maupun tidak menjalankan kewajiban pengembalian, keduanya dipandang sebagai kegagalan memenuhi prestasi yang sudah disepakati.

Pada akhirnya, kesimpulan hakim dalam dua putusan tersebut bertemu pada satu titik yang sama, yaitu Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak menjalankan kewajiban dari perjanjian. Dengan bahasa yang lebih sederhana, perjanjian sudah ada dan sah, tetapi isi kesepakatannya tidak dipenuhi, sehingga secara hukum Tergugat dinilai lalai dan bertanggung jawab atas akibat yang timbul.

c. Sebagian petitum tidak dikabulkan karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai serta tidak dapat dibuktikan secara hukum karena tidak memenuhi syarat.

Hakim pada dasarnya sama-sama menegaskan bahwa tidak semua tuntutan Penggugat bisa diterima begitu saja. Ada bagian petitum yang memang dikabulkan karena terbukti di persidangan, tetapi ada juga yang ditolak karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai serta tidak memenuhi syarat hukum untuk dikabulkan.

Pada Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg, majelis hakim menyatakan bahwa telah terbukti adanya perjanjian jual beli tanah seluas 2.000 m² dengan harga Rp150.000.000,00. Pembayaran dilakukan oleh Penggugat dalam dua tahap, yaitu sebesar Rp60.000.000,00 dan Rp90.000.000,00. Fakta tersebut dibuktikan melalui kuitansi pembayaran yang diperkuat oleh keterangan para saksi di persidangan. Berdasarkan pembuktian tersebut, hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah lahir hubungan hukum, serta Tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan tanah yang telah diperjualbelikan. Meskipun demikian, tidak semua tuntutan Penggugat dapat dikabulkan. Tuntutan mengenai biaya jasa advokat sebesar Rp15.000.000,00,

kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00, dan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp50.000.000,00 tidak disertai bukti yang cukup memadai untuk menunjukkan bahwa kerugian tersebut benar-benar terjadi. Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dasar perhitungan maupun hubungan antara perbuatan Tergugat dengan kerugian yang dimintakan. Atas pertimbangan tersebut, majelis hakim hanya mengabulkan tuntutan yang benar-benar terbukti, yaitu pengembalian uang sebesar Rp150.000.000,00.

Berbeda dengan perkara tersebut, dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg, hakim juga menyatakan bahwa hubungan hukum antara para pihak telah terbukti. Harga jual beli tanah yang disepakati sebesar Rp2.300.000.000,00 dan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00. Berdasarkan fakta tersebut, hakim menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukumnya untuk mengembalikan uang yang telah diterima beserta bunga sebesar 3% setiap bulan. Akan tetapi, terdapat beberapa petitum yang tidak dikabulkan karena tidak memenuhi syarat hukum. Permohonan pembayaran uang paksa(*dwangsom*)sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari ditolak karena objek perkara berupa pembayaran sejumlah uang. Menurut Pasal 606a *Reglement op de Rechtsvordering*(Rv), *dwangsom* tidak dapat diterapkan terhadap putusan yang menghukum pembayaran sejumlah uang. Selain itu, permohonan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) juga ditolak karena Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya keadaan yang mendesak ataupun alasan hukum lain yang menjadi syarat untuk

mengabulkan permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dari kedua putusan tersebut terlihat bahwa majelis hakim tidak serta-merta mengabulkan seluruh petitum yang diajukan oleh Penggugat hanya karena wanprestasi telah terbukti. Setiap tuntutan diperiksa secara tersendiri dengan mempertimbangkan alat bukti dan dasar hukumnya. Dalam Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg, beberapa petitum ditolak karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai sehingga kerugian yang diklaim tidak dapat dibuktikan. Sementara itu, dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg, terdapat petitum yang ditolak karena tidak memenuhi syarat hukum untuk dikabulkan, meskipun pokok sengketa telah terbukti. Hal ini menunjukkan bahwa dalam perkara wanprestasi, pembuktian tidak hanya ditujukan untuk membuktikan adanya hubungan hukum dan pelanggaran perjanjian, tetapi juga untuk memastikan bahwa setiap tuntutan yang diajukan memiliki dasar pembuktian dan dasar hukum yang cukup sehingga layak untuk dikabulkan oleh majelis hakim.

3. Alasan Hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa dari 5 (lima) putusan yang diteliti, terdapat 1 (satu) putusan yang amar putusannya gugatan tidak dapat diterima, yakni Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Kpg, Adapun alasan yang mendasari putusan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Penggugat mengajukan gugatan tanpa melibatkan seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menjelaskan bahwa perkara ini berawal dari permohonan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tanggal 22 Juli 2015. Dari bukti yang diperiksa di persidangan, perjanjian tersebut tidak hanya dibuat antara Penggugat dan Tergugat, tetapi juga melibatkan pihak lain, yaitu almarhumah Johana Taek Amalo beserta para ahli warisnya sebagai pihak penjual. Artinya, hubungan hukum dalam perjanjian tersebut sejak awal memang melibatkan lebih dari dua pihak.

Namun dalam pengajuan gugatan, Penggugat hanya menarik Tergugat sebagai pihak lawan tanpa melibatkan seluruh pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Padahal, para ahli waris almarhumah juga memiliki kedudukan hukum sebagai pihak penjual yang tidak dapat dipisahkan dari isi perjanjian.

Majelis Hakim menilai bahwa setiap pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian pada dasarnya memiliki kepentingan hukum yang melekat terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, keterlibatan seluruh pihak menjadi penting agar sengketa dapat diperiksa secara utuh dan tidak menimbulkan ketidaksempurnaan dalam pemeriksaan perkara.

Dalam hukum acara perdata, pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara parsial dengan hanya menghadirkan sebagian pihak. Seluruh pihak yang terikat dalam perjanjian harus ikut serta agar putusan yang dihasilkan memiliki kekuatan mengikat secara menyeluruh. Karena

tidak semua pihak tersebut dilibatkan, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan tidak lengkap secara formil karena terdapat pihak yang seharusnya turut serta tetapi tidak dimasukkan dalam perkara.

b. Gugatan dinyatakan mengandung cacat formil karena terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*)

Ketidakhadiran seluruh pihak yang terlibat dalam perjanjian membuat Majelis Hakim menilai gugatan ini tidak memenuhi syarat formil. Para ahli waris almarhumah Johana Taek Amalo yang juga berkedudukan sebagai pihak penjual dalam PPJB seharusnya ikut dilibatkan dalam perkara karena memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa. Akibat tidak dilibatkannya pihak-pihak tersebut, hubungan hukum yang diperiksa menjadi tidak lengkap. Hal ini membuat Majelis Hakim tidak dapat menilai sengketa secara menyeluruh karena masih ada pihak yang berkepentingan tetapi tidak menjadi bagian dari perkara.

Kondisi tersebut dalam hukum acara perdata dikenal sebagai *plurium litis consortium*, yaitu keadaan ketika suatu gugatan tidak melibatkan seluruh pihak yang memiliki hubungan hukum dalam suatu peristiwa atau perjanjian. Situasi ini termasuk dalam cacat formil yang bersifat mendasar. Cacat formil ini berdampak pada tidak terpenuhinya syarat untuk memeriksa perkara sampai pada pokok sengketa. Dengan demikian, sebelum masuk pada penilaian wanprestasi atau tidak, gugatan sudah lebih dulu dinilai tidak lengkap dari sisi para pihak. Atas dasar itu, Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 5 (lima) putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, terdapat perbedaan amar putusan, yaitu 2 (dua) putusan dikabulkan seluruhnya, 2 (dua) putusan dikabulkan sebagian, dan 1 (satu) putusan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*). Peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Terhadap 2 (dua) putusan yang dikabulkan seluruhnya yakni Putusan Nomor 159/Pdt.G/2021/PN.Kpg dan Putusan Nomor Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg. Adapun alasannya adalah sebagai berikut :
 - a. Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah yang sah.
 - b. Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan hak atas tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian jual beli.
 - c. Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya, bahkan dinilai bertindak tanpa itikad baik.
 - d. Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dan tidak mengajukan pembelaan, sehingga gugatan diputus secara *verstek*.
2. Terhadap 2 (dua) putusan yang dikabulkan sebagian antara lain Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg dan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Kpg. Adapun alasannya adalah sebagai berikut :
 - a. Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah.
 - b. Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan Hak Atas Tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli.

- c. Sebagian petitum tidak dikabulkan karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai serta tidak dapat dibuktikan secara hukum karena tidak memenuhi syarat.
3. Terhadap 1 (satu) putusan yang tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk verklaard*), yakni putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Kpg. Adapun alasannya adalah sebagai berikut :
- a. Gugatan dinyatakan mengandung cacat formil karena terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) dalam pengajuan perkara.
 - b. Penggugat mengajukan gugatan tanpa melibatkan seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli.

B. SARAN

1. Kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah

Sebaiknya memastikan bahwa seluruh persyaratan dalam perjanjian telah dipenuhi serta menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian dapat berjalan dengan baik dan risiko terjadinya wanprestasi dapat diminimalkan.

2. Kepada pihak yang akan mengajukan gugatan wanprestasi

Mempersiapkan gugatan dengan teliti, melengkapi alat bukti yang diperlukan, serta memastikan seluruh pihak yang mempunyai kepentingan hukum telah dilibatkan dalam perkara. Hal ini penting agar gugatan dapat diperiksa secara menyeluruh dan tidak dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya kekurangan syarat formil.

3. Kepada Hakim

Diharapkan tetap memberikan pertimbangan hukum yang jelas, sistematis, dan didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan, alat bukti yang diajukan, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan pertimbangan hukum yang lengkap, putusan yang dijatuhkan akan lebih memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak yang berperkara.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku :

- Abdul Atsar, 2018, *Hukum Perikatan indonesia (dalam suatu Pendekatan Perbandingan Hukum)*, Depok, PT RajaGrafindo Persada
- Achmad Hasan Basri,Rina Suryanti, 2023,*Hukum Acara Perdata Sebuah Pengantar*,Jawa Timur: Al-Bidayah
- Endang Hadrian, Lukman Hakim, 2020,*Hukum Acara Perdata Di Indonesia:Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*,Yogyakarta:Cv.Budi Utama
- H.Abd Thalib & Nur Aisyah T,2024,*Hukum Perjanjian*,Depok,PT RajaGrafindo Persada
- H. Danialsyah,2023,Muhammad Ridwan Lubis dan Gomgom T.P.Siregar,Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek, Medan:CV.Sentosa Deli Mandiri
- Hendri Jayadi, 2022, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*,Publika Global Media
- Hj. Dwi Ratna Kartikawati,2019, *Hukum Kontrak*, Tasikmalaya,Cv.Elvaretta Buana
- H. Kusbianto, Rina Melati Sitompul, 2020, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata*, Medan: Enam Media
- Ika Atikah,2022,*Metode Penelitian Hukum*,Sukabumi:Cv.Haura Utama
- Laila M. Rasyid & Herinawati, 2015,*Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe: Unimal Press
- Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo,CV.Nata Karya
- Mariana Kristiyanti,2023,*Metode Penelitian*,Semarang:Cv.Pustaka Stimart Amni Semarang
- Muhammad Shoim, 2022, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, NTB: Mataram University Press
- Sahal Afhami, 2019, *Hukum Perjanjian Kredit:Rekonstruksi Perjanjian Standaar Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Sleman,Phonix Publisher
- Salim H.S,2003,*Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*,Jakarta,Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2019, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Depok: Rajawali Pers
- Syafrida Hafni Sahir, 2021,*Metodologi Penelitian*,Jogjakarta:Penerbit Kbm Indonesia
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta, Prenadamedia Group
- Yulia,2018, *Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe:Unimal Press

Sumber Jurnal :

- Arief rahman,Wiwiek Wahyuningsih,Shinta Andriyani,Diman Ade Mulada,“Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”,*Jurnal Risalah Kenotariatan*,Vol.4,No.2,2023
- Anastasia Resa Andriani,“Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Penjual Yang Menghilang Sebelum Proses Balik Nama”,*Jurnal Humaniora dan Sosial Sains*,Vol.2,No.1,2025
- Christina Bagenda,*et.,al*, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata, *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol.7,No.12,2024

Ferry Susanto Limbong, "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang Undang Pokok Agraria", *Jurnal Universitas Dharmawangsa*, Vol.17, No.2, April 2023

Kristiane Paendong & Herts Taunaumang, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata", *Jurnal lexprivatum*

Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku", *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol.VI, No.2, 2022

Nur Iftitah Isnantiana, "Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara Di Pengadilan", *Jurnal Pemikiran Islam*, Vol.XVIII, No.2, Juni 2017

Triyana Syahfitri & Wandu, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata", *ejournal.unisi*

Sumber Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 Kitab undang undang hukum acara perdata
 Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Tahun 2006
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 UU Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Putusan :

Nomor 61/Pdt. G/2024/PN Kpg
 Nomor 296/Pdt. G/2022/PN Kpg
 Nomor 159/ Pdt. G/2021/PN Kpg
 Nomor 185/Pdt.G/2020/PN Kpg
 Nomor 53/Pdt. G/2020/PN Kpg