



P- ISSN : 2614 – 5723
E- ISSN : 2620 – 6617
Jurnalus Civile (Refleksi Penegakan
Hukum dan Keadilan)
Prodi Ilmu Hukum
Universitas Teuku Umar

Volume 9, Nomor 1, Tahun 2025
email: jic@utu.ac.id
<http://jurnal.utu.ac.id/jcivile>

**DISKURSUS PROBLEMATIKA WANPRESTASI TERHADAP
PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
LAHAN DI BAKAUHENI KALIANDA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 75/PDT.G/2022/PN.TGR)**

**[Genta Eranda]¹
[Rudi Hartono]²**

¹[Fakultas Hukum, Universitas Lampung]
¹[g478453@gmail.com]

²[Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada]
²[rudi.hartono837@yahoo.com]

Abstract

The cruciality of the implementation of the Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) often raises the issue of default, so that in the midst of running the repayment payment must be canceled, and the creditor in this case must return the full amount of money plus morator interest jointly and severally as the contents of the agreement. As in Decision Number 75/Pdt.G/2022/PN.Tgr in which Hutama Karya (Persero) against Drs. Iskandar Zulkarnaen (PT Sanitarindo Tangsel Jaya), the defendant was declared negligent in not returning the payment of IDR 205,148,825,000, where the payment obligation by PT Sanitarindo Tangsel Jaya arose from PPJB Number: X/002/Perj./STJ/HK/X/2021 dated October 29, 2021 and Deed of Addendum I. This research uses a normative approach. This research method uses a normative approach that refers to the applicable laws and regulations accompanied by literature studies in the form of books, journals, and other literature that supports this research. Analysis of jurisprudence uses qualitative descriptive to describe legal phenomena to be later concluded from general statements to specific conclusions. The results showed that PT Sanitarindo Tangsel Jaya is obliged to return all the money to Hutama Karya (Persero) for the purchase of the land in the amount of Rp. 205,148,825,000. PT Sanitarindo Tangsel Jaya must pay off the payment no later than 6 (six) months from the date of signing the Agreement, but until the case is heard it does not carry out its obligations. Because it was not agreed by the litigants, the interest determined by law, which although set at 6% per year The consequences incurred are material losses from the remaining losses due to default, namely in the form of debt accommodation for the return of advances that have not been returned by the

seller / defendant to the buyer / Hutama Karya (Persero) other costs, which can be in the form of accommodation of costs incurred during the management of the case concerned. Paying immaterial court costs can be in the form of psychological losses to Hutama Karya (Persero) or the buyer due to the defendant's default.

Keywords: *Decision, Default, Land, PPJB*

Received: 29 Juni 2024

Revised: 24 April 2024

Acepted: 21 April 2025

1. PENDAHULUAN

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Pengertian ini tercantum dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Definisi ini menekankan bahwa perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan yang mengikat para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Perjanjian memiliki beberapa unsur penting yang harus dipenuhi agar dianggap sah menurut hukum. Unsur-unsur tersebut meliputi adanya kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian, kecakapan hukum para pihak untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal. Kesepakatan berarti bahwa para pihak harus setuju secara bebas tanpa adanya paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kecakapan hukum mengacu pada kemampuan hukum dari individu atau entitas yang terlibat dalam perjanjian, sedangkan objek perjanjian harus jelas dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan.

Perjanjian dalam KUH Perdata juga mengandung prinsip kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian mereka sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa perjanjian yang sah harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Perjanjian itu sendiri menjadi kesepakatan bersama antara dua individu atau lebih yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan dan dapat membantu dalam memberikan bukti apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dikemudian hari. Ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap perjanjian antara kreditur dan debitur, berarti telah gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau gagal melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 hingga Pasal 1252. Bentuk-bentuk wanprestasi meliputi tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengklaim adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan harus membuktikan bahwa telah terjadi pelanggaran perjanjian. Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dianggap lalai apabila ia telah diperingatkan oleh kreditur melalui suatu surat peringatan atau somasi, kecuali jika perjanjian itu sendiri telah menetapkan bahwa debitur berada dalam keadaan lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Hal ini menunjukkan pentingnya memberikan kesempatan kepada pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya sebelum langkah hukum diambil.

Dalam kasus wanprestasi, kreditur memiliki beberapa pilihan untuk menuntut haknya. Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang dirugikan oleh wanprestasi dapat memilih untuk menuntut pemenuhan perikatan, pemutusan perjanjian disertai dengan ganti rugi, atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi. Ganti rugi yang dapat dituntut meliputi kerugian yang nyata diderita, keuntungan yang diharapkan namun tidak diperoleh, serta biaya yang dikeluarkan untuk menuntut haknya. Ini memberikan fleksibilitas bagi kreditur dalam mencari pemulihan atas kerugian yang dideritanya.

Sanksi yang dikenakan kepada pihak yang melakukan wanprestasi dapat bervariasi tergantung pada tingkat keparahan pelanggaran dan dampak yang ditimbulkan. KUH Perdata memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan besaran ganti rugi dalam perjanjian mereka, namun jika tidak ada kesepakatan mengenai hal ini, maka penentuan ganti rugi akan didasarkan pada penilaian hakim berdasarkan fakta dan bukti yang ada. Dengan demikian, hukum memberikan kerangka kerja yang adil untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi dan memastikan bahwa pihak yang dirugikan mendapatkan kompensasi yang sesuai.

Suatu wanprestasi pada dasarnya timbul dari suatu perjanjian yang gagal, yaitu ketika debitur atau kreditur tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Wanprestasi dapat disebut sebagai akibat dari suatu perjanjian, resiko yang harus ditanggung dalam perjanjian adalah ketika terjadi wanprestasi. Wanprestasi lahir oleh berbagai sebab dan keadaan yang menyebabkan kreditur atau debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dan telah

disepakati. Dasar dari penjelasan tersebut adalah bahwa kontrak dapat dipahami sebagai kesepakatan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati baik yang harus dilakukan maupun yang tidak boleh dilakukan sebagian.¹

Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hak yang telah diperjualbelikan harus dialihkan sesuai dengan ketentuan yang disepakati, baik pembelian maupun penjualan harus dilakukan secara tunai atau non-tunai. Artinya, pejabat pembuat akta tanah harus melakukan jual beli, dan saksi-saksi tambahan harus membuktikan transaksi tersebut. dan pindah tangan setelah ada kesepakatan harga, di mana pembeli harus menyediakan uang tunai. Namun pada kenyataannya, sering kali terjadi bahwa aplikasi tersebut tidak mengikuti hukum mengenai penjualan dan pembelian non-tunai. Pembeli belum melakukan pembayaran akhir atas pembelian rumah karena sejumlah faktor, termasuk dokumentasi yang tidak memadai.²

Kedua belah pihak yang bertransaksi secara bebas sepakat, dan perjanjian tersebut menjadi PPJB. KUHPerdara mengatur tentang wanprestasi; jika salah satu pihak wanprestasi dengan tidak menepati kesepakatannya, maka para pihak dapat mengakhiri perjanjian tanpa izin pengadilan selama keduanya sepakat untuk melakukannya, dengan tujuan agar salah satu pihak dapat memaksa pihak lain untuk melaksanakan atau menuntut pembatalan perjanjian di pengadilan dengan penggantian biaya dan bunga. Oleh karena itu, penulis akan menganalisis wanprestasi terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lahan di Kalianda oleh Badan Usaha pada Putusan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Tgr.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku disertai dengan studi kepustakaan berupa buku, jurnal, dan literatur lainnya yang mendukung penelitian ini. Analisis terhadap yurisprudensi menggunakan deksriptif kualitatif untuk menggambarkan fenomena hukum untuk nantinya disimpulkan dari pernyataan umum ke kesimpulan secara khusus.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku disertai dengan studi kepustakaan berupa buku, jurnal, dan literatur lainnya yang mendukung penelitian ini. Analisis terhadap yurisprudensi menggunakan deksriptif kualitatif untuk menggambarkan fenomena hukum untuk nantinya disimpulkan dari pernyataan umum ke kesimpulan secara khusus.

¹ J.H Nieuwenhuis, 1985, *Pokok - Pokok Hukum Perikatan*, ed. Djasadin Saragih, Surabaya, hlm 23.

² Kristiane Paendong, 2022, Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 3.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Faktor-faktor Terjadinya Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lahan

Perjanjian menjadi suatu bagian perikatan antara para pihak yang mengikatkan diri, dimana satu pihak menyerahkan suatu benda dan pihak lain setuju untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, merupakan komponen penting dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Pasal 1457 KUHPerduta memberikan penegasan terkait perjanjian atas proses jual beli sebagai suatu perjanjian yang mengikat bagi seluruh pihak yang tertuang dalam klausula, yang mana masing-masing mengikatkan dirinya untuk memberikan kebendaan kepada pihak lainnya dengan harga yang sebetulnya telah mendapatkan kesepakatan terlebih dahulu. Lebih lanjut, bahkan dalam kasus di mana barang belum diserahkan atau pembayaran belum dilakukan, jual beli dianggap telah terjadi jika kedua belah pihak telah menyetujui barang dan harga sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³

Wanprestasi biasanya dapat disebabkan karena kalalaian dan kesalahan dalam pelaksanaan Prestasi oleh para pihak. Bahwa secara normatif sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta diperlukan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian antara lain terkait sebab yang halal, adanya hal-hal tertentu, kecakapan atau kompetensi dalam proses menyusun dan membuat adanya perikatan, hingga kesepakatan masing-masing pihak untuk saling mengikat terhadap perjanjian.⁴

Para pihak yang akan melakukan jual beli terikat dengan perjanjian prestasi dan kontra prestasi yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan mereka telah memiliki hak dan kewajiban untuk melakukannya. Karena perjanjian tersebut sudah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati.⁵ Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah dimaksudkan PPJB, yang aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah.⁶

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi karena berbagai faktor, baik dari sisi penjual maupun pembeli. Salah satu faktor utama adalah ketidakmampuan finansial dari salah satu pihak. Misalnya, pembeli mungkin tidak mampu membayar harga yang telah disepakati pada waktu yang

³ Rustam Magun Pikhulan, 2019, *Hukum Perikatan*, Parepare, IAIN Parepare Nusantara Press, hlm. 7.

⁴ Abel Agustian, 2020, Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi, *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, hlm 92.

⁵ Marilang, 2017, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Jakarta.

⁶ Gunawan Widjaja and Kartini Mulyadi, 2005, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang - Undang*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 39.

ditentukan, atau penjual mungkin menghadapi kesulitan keuangan yang menghalangi mereka untuk menyerahkan barang yang dijual. Ketidakmampuan finansial ini sering kali tidak terduga dan dapat terjadi akibat kondisi ekonomi yang memburuk, kehilangan pekerjaan, atau kegagalan bisnis.

Faktor kedua adalah ketidaksesuaian atau ketidaktepatan dalam pelaksanaan perjanjian. Hal ini dapat terjadi ketika barang yang diserahkan oleh penjual tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, atau ketika ada cacat tersembunyi pada barang yang tidak diketahui pada saat transaksi. Demikian pula, pembeli mungkin gagal memenuhi kewajiban mereka untuk membayar tepat waktu atau mengambil barang pada waktu yang telah ditentukan. Ketidaktepatan ini sering kali disebabkan oleh kesalahan manusia, komunikasi yang buruk, atau interpretasi yang berbeda dari ketentuan perjanjian.

Faktor ketiga adalah perubahan situasi atau kondisi eksternal yang tidak terduga, yang sering kali disebut sebagai *force majeure*. Keadaan ini meliputi bencana alam, perang, kerusuhan, atau tindakan pemerintah yang membuat pelaksanaan perjanjian menjadi tidak mungkin atau sangat sulit. Misalnya, jika terjadi banjir besar yang menghancurkan barang yang akan dijual atau menghalangi transportasi, penjual mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu. Faktor-faktor eksternal ini berada di luar kendali para pihak dan biasanya memerlukan penanganan khusus dalam perjanjian untuk mengatur konsekuensinya.

Faktor keempat adalah niat buruk atau tindakan curang dari salah satu pihak. Dalam beberapa kasus, salah satu pihak mungkin dengan sengaja menghindari kewajibannya dengan maksud untuk merugikan pihak lain atau memperoleh keuntungan yang tidak adil. Misalnya, penjual mungkin dengan sengaja menyembunyikan cacat pada barang yang dijual atau pembeli mungkin menggunakan cek palsu untuk pembayaran. Tindakan curang ini tidak hanya menyebabkan wanprestasi tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang lebih serius, termasuk tuntutan pidana.

Faktor terakhir adalah ketidakjelasan atau kelemahan dalam perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang tidak jelas, tidak lengkap, atau ambigu dapat menyebabkan perselisihan antara para pihak mengenai apa yang sebenarnya telah disepakati. Misalnya, jika perjanjian tidak mencantumkan dengan jelas jadwal pembayaran atau spesifikasi barang, kedua belah pihak mungkin memiliki interpretasi yang berbeda, yang pada akhirnya menyebabkan salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk menyusun perjanjian dengan rinci dan jelas, serta mempertimbangkan semua kemungkinan situasi yang dapat terjadi selama pelaksanaan perjanjian.

Dalam analisis faktor-faktor terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan hukum perdata, penting untuk memahami bahwa kombinasi dari beberapa faktor ini sering kali berkontribusi pada terjadinya wanprestasi. Setiap kasus wanprestasi memiliki konteks dan kondisi yang unik, sehingga penanganannya memerlukan pendekatan yang hati-hati dan terukur. Hukum perdata menyediakan mekanisme untuk mengatasi wanprestasi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, namun pencegahan melalui perencanaan yang baik dan pelaksanaan yang hati-hati tetap menjadi kunci untuk menghindari masalah ini sejak awal.

Akibatnya, perbuatan hukum jual beli tanah berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli. Notaris dapat membuat akta yang berkekuatan hukum untuk jual beli tanah dengan status Hak Milik (SHM), namun tidak dapat membuat akta otentik untuk jual beli tanah dengan status Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang berwenang untuk membuat akta yang berkekuatan hukum tetap untuk jual beli tanah berstatus Hak Milik (SHM).⁷

Oleh karena itu, agar transaksi jual beli tanah dapat berjalan, notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam bentuk Akta Notaris antara penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut meliputi syarat-syarat jual beli, harga yang disepakati, jadwal pelunasan, dan pengajuan AJB. Dokumen pengikatan jual beli tanah ini berisi janji-janji yang dibuat oleh penjual dan pembeli yang harus dipatuhi dan dilaksanakan secara bersama-sama demi tercapainya tujuan yang telah ditentukan.

Dalam perjanjian terkadang para pihak lalai dalam menjalankan prestasinya sehingga perjanjian pengikatan jual beli terhambat untuk di laksanakan yang dalam lapangan hukum perdata disebut sebagai wanprestasi.⁸ Perbuatan wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain dalam suatu perikatan.⁹

Permasalahan-permasalahan terkait wanprestasi akta perjanjian pengikatan jual beli biasanya terkait dengan jumlah angsuran dan jangka waktu pelunasan harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam akta perjanjian pengikatan jual beli biasanya diatur pelunasan jual beli atas tanah tersebut dilakukan secara bertahap dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan sesuai kesepakatan para pihak.¹⁰ Selanjutnya seberapa besar peran

⁷ Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, hlm. 3.

⁸ Andhita Mitza Dwitama and Herni Widanarti Suradi, 2016, Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 280 K/Pdt/2006), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 2, hlm. 1-11.

⁹ Niru Anita Sinaga and Nurlily Darwis, 2020, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2.

¹⁰ I Wayan Bandem, Wayan Wisadnya, and Timoteus Mordan, 2020, Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang, *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, Vol. 3, No. 1.

¹⁰ Sri Redjeki Slamet, 2013, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Jurmalica*, Vol. 10, No. 2.

notaris dalam melindungi pihak-pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah serta perlunya dilakukan analisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Tgr antara Utama Karya (Persero) melawan PT Sanitarindo Tangsel Jaya (Tergugat 1).

PT Sanitarindo Tangsel Jaya memiliki kewajiban terhadap Utama Karya (Persero) adalah merupakan suatu Perjanjian yang dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, serta telah memenuhi pula syarat objektif berupa dan memiliki sebab atau kausa yang halal sebagaimana isi perjanjian.

3.2 Analisis Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum terhadap Putusan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Tgr

Dalam pelaksanaan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) tentu memiliki kecenderungan untuk melakukan wanprestasi adalah pihak pembeli, sebab besar pembayaran angsuran sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dibayar atau terlambat dibayar oleh pihak pembeli akan tetapi pihak penjual juga dapat melakukan wanprestasi.¹¹

Sebagaimana pada Putusan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Tgr yang mana Utama Karya (Persero) melawan Drs. Iskandar Zulkarnaen (PT Sanitarindo Tangsel Jaya) selaku pemilik lahan di Bakauheni, Lampung dan sekaligus selaku Komisaris Utama PT Sanitarindo Tangsel Jaya (PT Sanitarindo Tangsel Jaya), suatu perseroan terbatas yang bergerak dalam bidang usaha Pengembang Perumahan/Developer yang telah memulai usahanya sejak tahun 2011 telah diundang oleh saudara Bintang Perbowo yang dalam hal ini dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT Utama Karya (Persero) (Utama Karya (Persero)), untuk bertemu di kantor Utama Karya (Persero).¹²

Problematika terlihat dari gugatan Utama Karya (Persero) pada pokoknya adalah mengenai tindakan PT Sanitarindo Tangsel Jaya yang tidak melaksanakan pengembalian pembayaran sebesar Rp205.148.825.000,- (dua ratus lima miliar seratus empat puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Utama Karya (Persero), dimana kewajiban pembayaran oleh PT Sanitarindo Tangsel Jaya tersebut timbul dari Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual Beli Lahan Bakauheni dan Kalianda Antara PT Utama Karya Dengan PT Sanitarindo Jaya Nomor: X/002/Perj./STJ/HK/X/2021 tertanggal 29 Oktober 2021 dan Akta Addendum I Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan

¹¹ Dewi Oktoviana Ustien, 2019, Dasar Hukum Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Pada Bank Dengan Jaminan SK PNS, *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, Vol. 2, No. 1.

¹² Dwi Aryanti Ramadhani, 2012, Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya, *Jurnal Yuridis*, Vol. 15, No. 17, hlm. 135–40.

Bakauheni dan Kalianda Nomor 462 tanggal 09 September 2022 yang mana sebelum perjanjian pembatalan dan adendum tersebut disepakati oleh Utama Karya (Persero) dan PT Sanitarindo Tangsel Jaya untuk membatalkan dokumen-dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lahan Bakauheni, Utama Karya (Persero) telah membayar kepada PT Sanitarindo Tangsel Jaya sebesar Rp205.148.825.000,- .

Selain bersepakat melakukan perjanjian pembatalan dan adendum, antara Utama Karya (Persero) dengan PT Sanitarindo Tangsel Jaya juga menandatangani Surat Pengakuan Hutang (selanjutnya disebut "SPH") dengan Nomor: HK: DHCL/LG.4057/DIV/404/X/2021, yang intinya PT Sanitarindo Tangsel Jaya menyatakan memiliki hutang sejumlah Rp 205.148.525.000,- kepada Utama Karya (Persero). Kerugian materil sisa kerugian akibat perbuatan wanprestasi, yaitu berupa akomodasi utang pengembalian uang muka yang belum dikembalikan oleh penjual/ tergugat kepada pembeli/ Utama Karya (Persero) biaya lainnya yaitu dapat berupa akomodasi biaya biaya yang dikeluarkan selama pengurusan perkara yang bersangkutan. Membayar biaya pengadilan imateril dapat berupa kerugian psikis Utama Karya (Persero) atau pembeli akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan tergugat

Sebagaimana syarat sahnya perjanjian dalam 1320 KUHPerdara adalah adanya kesepakatan kehendak (*consensus/agreement*) yang artinya terdapat penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, dimana dalam hal ini setiap pihak harus memiliki kemauan secara sukarela untuk mengikatkan diri, adapaun makna dari kehendak yang bebas adalah lepas dari kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) sehingga apabila diketemukan unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan berarti telah melanggar syarat sahnya perjanjian.

Dalam hal ini Tergugat mendalilkan alasannya menandatangani dokumen-dokumen pembatalan PPJB karena adanya tindakan Utama Karya (Persero) yang menarik BPKP RI dan Kejaksaan RI dimana secara langsung telah mempengaruhi dengan memberi tekanan-tekanan kepada PT Sanitarindo Tangsel Jaya, maka PT Sanitarindo Tangsel Jaya dengan sangat terpaksa menandatangani dokumen-dokumen pembatalan PPJB karena PT Sanitarindo Tangsel Jaya tidak ada pilihan lain selain memenuhi permintaan dari Utama Karya (Persero) untuk menyetujui pembatalan atas seluruh PPJB lahan di Bakauheni dan di Kalianda.

Sebagaimana yang diketahui, suatu perjanjian disamping harus memenuhi syarat subyektif juga diwajibkan memenuhi syarat obyektif perjanjian. Agar suatu perjanjian dapat dianggap sah, perjanjian tersebut harus memuat syarat-syarat khusus yang menggambarkan suatu prestasi. Sebagai contoh, perjanjian dapat memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, seperti

yang dinyatakan dalam Pasal 1234 KUH Perdata.¹³ Dalam hal ini, perjanjian dapat menentukan kewajiban debitur dan hak-hak kreditur, fakta yang ditemukan adalah terdapat kesepakatan perjanjian pembatalan dan adendum telah disepakati pelunasan pembayaran akan dilaksanakan paling lambat sampai dengan tanggal 30 November 2022 artinya dalam perjanjian pembatalan dan adendum tersebut terdapat hak kreditur untuk menerima sesuatu dan kewajiban debitur untuk memberikan sesuatu.

Berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas, Perjanjian pembatalan dan adendum antara Utama (Persero) dengan PT Sanitarindo Tangsel Jaya kemudian ditindaklanjuti dengan menandatangani Surat Pengakuan Hutang dengan Nomor HK:DHCL/LG.4057/DIV/404/X/2021 yang pada pokoknya menyatakan PT Sanitarindo Tangsel Jaya memiliki kewajiban terhadap Utama Karya (Persero) merupakan suatu Perjanjian yang dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, serta telah memenuhi pula syarat objektif berupa dan memiliki sebab atau kausa yang halal.

Berdasarkan bukti surat Perjanjian Pembatalan pengikatan Jual beli lahan Bakahuni dan Kalianda antara PT Utama Karya (Persero) Dengan PT sanitarindo Tangsel Jaya Nomor DHCL /LG.4053/S.Perj/36/X/2021 telah ditandatangani oleh Utama Karya (Persero) dengan Drs. Iskandar Zulkarnaen (PT Sanitarindo Tangsel Jaya) dengan demikian kedua belah pihak tersebut harus melaksanakan apa yang telah disepakati tersebut.

PT Sanitarindo Tangsel Jaya berkewajiban untuk mengembalikan seluruh uang kepada Utama Karya (Persero) atas pembelian lahan tersbut sejumlah Rp. 205.148.825.000. PT Sanitarindo Tangsel Jaya harus melunasi pembayaran dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditandatanganinya Perjanjian tersebut, akan tetapi sampai perkara disidangkan tidak melaksanakan kewajibannya.

Selain dari kesepakatan adendum, antara Utama Karya (Persero) dengan PT Sanitarindo Tangsel Jaya juga menandatangani SPH yang intinya PT Sanitarindo Tangsel Jaya menyatakan memiliki hutang sejumlah Rp 205.148.525.000,- kepada Utama Karya (Persero). Tergugat juga diharuskan membayar bunga moratoir secara tanggung renteng baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama sebesar Rp 965.464.125,- setiap bulan, terhitung sejak bulan jatuh tempo dari pelunasan pembayaran sesuai kesepakatan Akta Addendum I terhadap Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual Beli Lahan (PPJB) Bakauheni dan Kalianda.

¹³ Arina Ratna Paramita and Dewi Hendrawati Yunanto, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, hlm. 1-12.

Oleh karena tidak diperjanjikan oleh pihak-pihak berperkara, bunga yang ditentukan undang-undang yang meskipun ditetapkan sebesar 6% pertahun sesuai ketentuan menurut Lembaran Negara tahun 1848 No.22 dan putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 4 September 1974, No.8 K/Sip/1974, oleh karenanya adalah wajar jika bunga yang ditetapkan adalah sebesar 6% per tahun berarti 0,5% per bulan dari total Rp.193.098.825.00 yaitu Rp.965.464.125,00 yang diminta oleh Utama Karya (Persero) telah sesuai dengan demikian hakim menyatakan Mengabulkan gugatan Utama Karya (Persero) untuk sebagian. Dengan demikian dapat dilihat bahwa akibat hukum dari suatu perbuatan wanprestasi khusus PJBB yaitu:

- a. Pembatalan perjanjian yaitu perjanjian jual beli tanah menjadi perjanjian utang piutang
- b. Pemenuhan perjanjian yaitu pengembalian uang muka atau uang panjar pembelian tanah
- c. Kerugian materil sisa kerugian akibat perbutan wanprestasi, yaitu berupa akomodasi utang pengembalian uang muka yang belum dikembalikan oleh penjual/ tergugat kepada pembeli/ Utama Karya (Persero) biaya lainnya yaitu dapat berupa akomodasi biaya biaya yang dikeluarkan selama pengurusan perkara yang bersangkutan. Membayar biaya pengadilan imateril dapat berupa kerugian psikis Utama Karya (Persero) atau pembeli akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan tergugat
- d. Ganti rugi beserta bunga

Setelah mencermati beberapa hal di atas, penulis melihat bahwa ada beberapa kasus yang sering terjadi terkait pembatalan PPJB. Biasanya, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya atau Pembeli dapat membatalkannya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Pihak. Uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dapat menjadi hak dan milik penjual sepenuhnya dan dianggap sebagai kompensasi atas pembatalan jual beli, atau dapat dibagi 50/50 dengan penjual menyimpan setengah dari uang tersebut dan memberikan setengah lainnya kepada pembeli segera setelah pembatalan.¹⁴

Dalam keadaan seperti itu, tanah akan dibagi menjadi dua bagian: satu bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat segera, dan bagian lainnya akan dikembalikan kepada penjual oleh pembeli. Dalam hal ini, pembeli menerima kembali tanah yang tidak dapat mereka bayar kepada penjual (wanprestasi).¹⁵ Oleh karena itu, hal ini harus dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian jual beli. Terakhir, penjelasan di

¹⁴ Djaja Sembiring Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 28.

¹⁵ Arini Aulia Nisa and S H Nuswardhani, 2021, *Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

atas terbatas pada konsekuensi hukum yang terjadi ketika salah satu pihak (pembeli) gagal memenuhi kewajiban pembayaran dengan cara yang benar. Dengan demikian, konsekuensi hukum wanprestasi PPJB berasal dari ketentuan perjanjian para pihak dan apa yang terpenuhi dalam perjanjian tersebut.¹⁶

4. SIMPULAN

Perjanjian pembatalan dan adendum antara Utama (Persero) dengan PT Sanitarindo Tangsel Jaya kemudian ditindaklanjuti dengan menandatangani Surat Pengakuan Hutang dengan Nomor HK:DHCL/LG.4057/DIV/404/X/2021 yang pada pokoknya menyatakan PT Sanitarindo Tangsel Jaya memiliki kewajiban terhadap Utama Karya (Persero) merupakan suatu Perjanjian yang dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, serta telah memenuhi pula syarat objektif berupa dan memiliki sebab atau kausa yang halal.

PT Sanitarindo Tangsel Jaya harus melunasi pembayaran dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditandatanganinya Perjanjian tersebut, akan tetapi sampai perkara disidangkan tidak melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan ketentuan pasal 1250 KUHPerdara bahwa terkait pihak yang harus membayar bunga akibat keterlambatan membayar hutang itu sendiri menjadi suatu keharusan sebagaimana yang dimuat dalam undang-undang, oleh karena tidak diperjanjikan oleh pihak-pihak berperkara, bunga yang ditentukan undang-undang yang meskipun ditetapkan sebesar 6% pertahun Akibat yang ditimbulkan yaitu kerugian materil dari sisa kerugian akibat perbuatan wanprestasi, yaitu berupa akomodasi utang pengembalian uang muka yang belum dikembalikan oleh penjual/ tergugat kepada pembeli/ Utama Karya (Persero) biaya lainnya yaitu dapat berupa akomodasi biaya-biaya yang dikeluarkan selama pengurusan perkara yang bersangkutan. Membayar biaya pengadilan imateril dapat berupa kerugian psikis Utama Karya (Persero) atau pembeli akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan tergugat.

5. REFERENSI

Buku:

- Nieuwenhuis J.H., 1985, *Pokok - Pokok Hukum Perikatan*, ed. Djasadin Saragih, Surabaya.
- Pikahulan R.M., 2019, *Hukum Perikatan*, Parepare, IAIN Parepare Nusantara Press.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Jakarta.

¹⁶ Paramita and Yunanto, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang).

- Gunawan W., Kartini M., 2005, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang - Undang*, Rajawali Press, Jakarta.
- Nanda A., 2012, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh.
- Djaja S.M., 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Arini A.S., Nuswardhani S.H., 2021, Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta), Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Paramita dan Yunanto, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang).

Jurnal Ilmiah:

- Kristiane P., 2022, Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 3.
- Abel A., 2020, Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi, *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, hlm 92.
- Andhita M.D., Herni W.S., 2016, Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 280 K/Pdt/2006), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 2, hlm. 1-11.
- Niru A.S., Nurlely D., 2020, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2.
- Bandem I.W., Wisadnya W., Timoteus M., 2020, Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang, *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, Vol. 3, No. 1.
- Sri R.S., 2013, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Jurnalica*, Vol. 10, No. 2.
- Dewi O.U., 2019, Dasar Hukum Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Pada Bank Dengan Jaminan SK PNS, *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, Vol. 2, No. 1.
- Dwi A.R., 2012, Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya, *Jurnal Yuridis*, Vol. 15, No. 17, hlm. 135–40.
- Arina R.P., Dewi H.Y., 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, hlm. 1–12.