

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang

Makhluk sosial merupakan manusia yang saling berhubungan secara timbal balik dengan orang lain untuk memenuhi keperluan hidupnya. Dalam hal ini makhluk sosial dan perjanjian saling berkaitan satu sama lain dengan konsep-konsep yang berlaku dalam hukum. Dua pihak atau lebih berinteraksi satu sama lain untuk melakukan kesepakatan yang menjadi sebuah perjanjian dan saling mengikatkan dirinya untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu sehingga timbul suatu hubungan hukum. Dalam konteks hukum, Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang memiliki tujuan untuk menciptakan hak dan kewajiban yang sah di bawah hukum. Perjanjian ini dapat berbentuk tertulis atau lisan dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum.

Perjanjian merupakan instrumen utama dalam menetapkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat. Secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih¹. Menurut pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.² Namun dalam buku “Hukum Perjanjian” oleh prof.Dr Agus yudha Hernoko, S.H., M.H. dijelaskan bahwa Defenisi pasal 1313 BW tersebut mengalami perubahan dalam Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW), sebagaimana diatur dalam Buku 6 Bab 5 Pasal 6: 213, yaitu: *“a contract in the sense of this title is a multilateral juridical act whereby one or more parties assume an obligation towards one or more other parties”*.Menurut NBW kontrak merupakan perbuatan hukum yang bertimbali balik, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya³. Agar dianggap sah secara hukum, ada 4 syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia:

1. Kesepakatan para pihak

¹ Agus yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian*”, Jakarta, Prenada Media, 2019, Hal.18.

² KUHPerdata pasal 1313 tentang Perjanjian

³Agus Yudha Hernoko, Loc.cit

2. Kecakapan para pihak
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal⁴

Perjanjian ada beberapa macam, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Menurut pasal 1457 KUHPerdata Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu melibatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian jual beli berarti para pihak mengadakan perjanjian, dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk menyerahkan membayar harganya harus berupa uang.⁵ Dalam perkembangannya, perjanjian jual beli dapat menggunakan berbagai cara pembayaran, misalnya melibatkan pihak ketiga seperti pembayaran melalui bank atau lembaga keuangan bukan bank, yaitu memberikan pinjaman kepada pembeli untuk membayar barang tersebut secara tunai, dan pembeli membayarnya secara mencicil dan tentu saja dikenakan bunga. Hal ini yang dilakukan jika transaksinya secara konvensional. Hukum Perdata mengatur Perjanjian Jual Beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam Buku III BW/burgerlijk wetboek voor Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata⁶). Jual beli lebih baik dibuat dalam bentuk tertulis agar lebih mudah untuk untuk membuktikan ketika terjadi kelalaian kedua belah pihak.

Dalam suatu perjanjian terdapat unsur prestasi, Prestasi artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban kepada para pihaknya yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya bahkan apabila diperlukan menggunakan alat negara.⁷ Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁸ Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.⁹ Wanprestasi

⁴ KUHPerdata pasal 1320 tentang Syarat sah perjanjian

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUHperdata(BW)*, Sinar Grafika, Jakarta ,2020, hal.5

⁶ Mohamad Kharis Umardani, *JUAL BELI BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (AL QUR'AN-HADIST) SECARA TIDAK TUNAI*, Vol.4, journal of islamic law studies,2021, Hal.17

⁷ Op.Cit, Agus yudha Hernoko, Hal.20

⁸ INDRARENI GANDADINATA, “WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA KANTOR CABANG PURWOKERTO”(Semarang:UNDIP,2007) Hal.20

⁹ Salim H.S, *Hukum kontrak,teori & teknik penyusunan kontrak*, Sinar Grafika,Jakarta,2003, Hal.5

dalam konteks perjanjian merujuk pada tindakan pelanggaran perjanjian antara dua belah pihak. Wanprestasi dapat disebabkan oleh berbagai faktor termasuk kelalaian salah satu pihak, force majeure, dan pelanggaran perjanjian yang disengaja oleh salah satu pihak. Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian.¹⁰ Wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, mulai dari ketidaksesuaian kondisi properti dengan yang dijanjikan, keterlambatan penyerahan, hingga pembayaran yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dampak hukum dari wanprestasi termasuk membayar kerugian materil ataupun immateril. Wanprestasi juga dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian, peralihan resiko, kewajiban membayar biaya perkara jika masalah sampai di pengadilan, dan peringatan tertulis kepada pihak yang lalai untuk memenuhi prestasi. Peringatan tersebut harus dinyatakan secara resmi dan cukup tegas agar pihak debitur segera memenuhi prestasinya.

Penjelasan diatas membuat peneliti tertarik untuk mengkaji kasus masalah wanprestasi perjanjian jual beli berdasarkan Putusan Nomor 2058 K/Pdt/2019. Pihak yang berperkara dalam kasus ini adalah Suwandi S.H sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi Melawan Isti Fariani sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi. Gugatan awal diajukan oleh Suwandi S.H dengan mengungkapkan bahwa penggugat dan tergugat mengikat diri dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (SPJBR) melalui KPR pada tanggal 8 januari 2010 dengan harga Rp.160.000.000,- uang muka 32.000.000,- dan pembayaran melalui KPR Rp.128.000.000,- namun hingga gugatan ini diajukan tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya untuk segera melakukan pelunasan baik dengan cara tunai maupun dengan mekanisme KPR. Hal ini lah yang menjadi alasan penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tinggi Surabaya dengan pokok perkara menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi. Fakta hukum dan gugatan yang diajukan oleh penggugat dibantah oleh tergugat yang disebut dengan eksepsi, dalam eksepsi penggugat mengungkapkan fakta hukum yaitu pihak yang mengikat diri dalam perjanjian adalah Istri Fariani dengan direktur PT. Pondok Laksana Indah Permata yaitu Sugeng Soelityoano, ST dan Maneger Marketing. Begitu juga dengan pembayaran mengenai harga rumah jelas pembayarannya melalui KPR dengan jangka waktu 10 tahun yaitu jika

¹⁰ Hukum Online, "Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya"

<https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyesuaikan-wanprestasi-It62174878376c7/> 29 Maret 2024.

mempergunakan perjanjian tanggal 09 juli 2009 akan berakhir tanggal 09 juli 2019 dan jika menggunakan perjanjian tanggal 08 januari 2010 maka akan berakhir tanggal 10 januari 2020 sehingga dalam hal ini masalah pembayaran belum lewat waktu dan tidak terbukti bahwa penggugat melakukan wanprestasi. Adanya pemaksaaan jual beli yang tidak sesuai dengan perjanjian, dibuktikan dengan adanya beberapa surat yang dibuat secara sepihak. Atas surat tersebut Isti fariani harus melunasi rumah tersebut dengan membayar Rp.128.000.000,- melalui pinjaman di Bank Jatim sebagai bentuk pembeli yang beretikad baik dan menyebabkan adanya intimidasi yang merupakan tekanan mental dan phisikologis. Pengadilan Negeri Surabaya mengeluarkan putusan Nomor 331/Pdt.G/2017/PN.Sby yang memutuskan bahwa menolak Provisi, Menyatakan Eksepsi tidak dapat diterima, dan Menolak gugatan dalam Rekonvensi. Pada putusan tingkat pertama, hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat cacat hukum dan dinyatakan batal karena "*Diskualifikasi Eror In Persona*" yaitu seseorang yang tidak memiliki kualifikasi sebagai penggugat, hal ini dibuktikan dari fakta hukum penggugat yang mengungkapkan bahwa adapun penentuan dan perubahan jabatan dari Sugeng Soelityoano,ST kepada Suwandi S.H tidak dibuat dengan adanya Rapat Umum Pemegang Saham(RUPS) sehingga terbukti bahwa Suwandi S.H tidak bisa mewakili dan bertindak secara hukum sebagai Direktur PT.Pondok Laksana Indah.

Namun berdasarkan putusan Nomor 331/Pdt.G/2017/PN.Sby penulis melihat bahwa ada ketidaksesuaian dalam amar putusan ini, hakim hanya mempertimbangkan gugatan penggugat. Tanpa mempertimbangkan eksepsi tergugat hakim telah memutuskan bahwa Eksepsi tergugat ditolak. Karena tidak merasa puas akan hasil putusan ditingkat pertama Isti Fariani mengajukan gugatan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur, putusan banding tersebut menyatakan bahwa hakim tidak sependapat dengan amar putusan tingkat pertama yang Menolak eksepsi hakim berpendapat bahwa eksepsi yang menguraikan bahwa yang menjadi pihak dalam perjanjian jual beli adalah Tergugat konvensi dan direktur PT.Pondok Laksana Indah Pertama sebagai subyek hukum, bukan penggugat sebagai pribadi maupun pendiri PT tersebut. Sehingga cukup beralasan apabila eksepsi yang diajukan tergugat dapat dikabulkan. Fakta hukum yang diajukan tergugat dan penggugat dipertimbangkan dalam putusan banding tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi Jawa timur memberikan putusan Nomor 172/PDT/2018/PT.SBY yaitu Menerima permohonan banding dan membatalkan putusan pengadilan negeri surabaya nomor 331/Pdt.G/2017/PN.Sby. Setelah putusan Banding tersebut Suwandi S.H masih merasa tidak puas, sehingga mengajukan upaya hukum kasasi dengan memohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi

Surabaya Nomor 172/PDT/2018/PT.SBY *junto* Nomor 331/Pdt.G/2017/PN.Sby dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 331/Pdt.G/2017/PN.Sby. Mahkamah Agung berpendapat bahwa penerapan hukum yang dilakukan *judex Facti* dalam mempertimbangkan pembatalan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah karena *judex facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dan tidak bertentangan dengan hukum atau Undang-undang. Maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Suwandi S.H di tolak.

B.Rumusan Masalah

1. Bagaimana hukum positif Indonesia mengatur perjanjian jual beli?
2. Bagaimana pertimbangan hakim pada Putusan Nomor 2058/K/Pdt/2019 tentang Wanprestasi perjanjian jual beli rumah?

C.Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 2058K/Pdt/2019 tentang wanprestasi perjanjian jual beli rumah
- Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perkara perdata dalam perjanjian jual beli
- Mengetahui Hukum positif yang mengatur perjanjian jual beli di Indonesia

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis : Sebagai ganjaran ilmu hukum melalui kontribusi pengembangan teori hukum kontrak dan hukum perdata serta pemahaman lebih lanjut tentang aspek-aspek teoritis dalam konteks putusan wanprestasi perjanjian jual beli dan sebagai bahan referensi karya ilmiah di perpusatakaan Universitas Prima Indonesia.
2. Manfaat Praktis : Sebagai panduan dalam memberikan pemahaman yang lebih baik tentang Perjanjian Jual Beli yang dapat berpotensi menimbulkan perkara perdata dan Memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang bagaimana proses hukum berlangsung dari analisis putusan yang telah ada,tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan hukum,termasuk aspek hukum,fakta-fakta kasus, dan pertimbangan hakim.