

ANALISIS KEADILAN DALAM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT WANPRESTASI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR 119/ PDT.G/ 2017/PN. DPK.

Ani Anggreni

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: anianggrenicung98@gmail.com)

Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S.,MH.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawandjayaputra@gmail.com)

Abstract

The Land Sale and Purchase Binding Agreement is a legal act that precedes the transfer of land rights which is binding, giving rise to the rights and obligations of the parties making it. In its implementation, sometimes one of the parties does not carry out its obligations, resulting in legal disputes in court, and court judges do not always give fair decisions. The problem in this research is how the value of justice in the cancellation of the agreement deed of sale and purchase of land rights due to default in the Depok District Court Decision Number 119 / PDT.G / 2017 / PN.Dpk? The results showed that the value of justice in the cancellation of the Deed of Sale and Purchase Agreement of land rights due to default in the decision of the Depok District Court Number 119 / PDT.G / 2017 / PN.Dpk did not occur. This is because the Depok District Court Judge mistakenly interpreted the default between the default and the act against the law, especially in relation to claims for compensation, because in the default lawsuit they could not demand return to their original state, but rather the calculation of compensation that was actually experienced by Ade Triana as the Plaintiff.

Keyword: *Justice, Sale and Purchase Agreement, Default.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) adalah suatu perjanjian pada pertama kali penjual dan pembeli melakukan pengikatan sebelum terjadinya peralihan hak yang dibuat di hadapan Notaris. Notaris merupakan orang yang berhak mengeluarkan akta otentik. Yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Notaris Jabatan.¹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah suatu hak proses kepemilikan yang

¹ Pasal 1 angka 1, Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

peralihan bersifat antara kedua mengikat pihak yang belah terjadilah dan hak antara kewajiban pihak-pihak yang melaksanakannya. Akan tetapi suatu perjanjian tidak mungkin bisa berjalan dengan apa yang kita rencanakan oleh pihak yang bersangkutan, dimana kondisi tersebut dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak maupun dibatalkan secara hukum. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebut berbagai jenis wanprestasi bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, memberi sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu. Apabila salah satu pihak dibebani kewajiban dan tidak terpenuhinya kewajiban tersebut maka disebut dengan wanprestasi yang berujung pada perkara di pengadilan.

Dalam kenyataannya susah buat seorang hakim dalam menjalankan nilai kepastian, kepastian, kemanfaatan dan keadilan di dalam satu putusan. Kebenaran dan keadilan ialah hal terpenting bagi suatu putusan hakim. Dengan kata lain seorang hakim dipaksa untuk menerapkan nilai kebenaran dan keadilan yang benar dalam mempertimbangkan putusannya. Dalam hal ini seorang hakim dilihat dari keahliannya dalam keberanian melakukan perbuatan perubahan dalam menciptakan nilai keadilan yang benar, tidak hanya berpacu dalam undang-undang. Dalam pengambilan putusan seorang hakim harus menggunakan kepintaran dan kearifan dalam memutus suatu perkara. Supaya tepat dalam pengambilan putusan dan keyakinan bagi hakim untuk menciptakan pembuktian yang masuk akal dalam memutuskan suatu putusan hakim.

B. Perumusan Masalah

Berlandaskan pada penjelasan diatas perumusan masalah penulis ingin mengangkat tentang nilai keadilan dalam akta pembatalan pengikatan perjanjian beli jual atas hak tanah wanprestasi akibat dalam Pengadilan Putusan Negeri Depok Nomor 119/ PDT.G/2017/PN.Dpk?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif atau studi kasus. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang memberikan penjelasan logis terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Yang disusun secara logis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan persoalan yang akan dikorek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian menghususkan pada masalah nilai keadilan dalam akta pembatalan perjanjian beli pengikatan jual tanah atas hak dalam akibat wanprestasi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/PDT.G/2017PN.Dpk

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data

a. Primer Bahan Hukum merupakan bersifat yang atas artinya mempunyai autoritatif bahan hukum. hukum Bahan otoritas primer terdiri catatan- resmi catatan atau dalam pembuatan risalah perundang-undangan dan hakim putusan-putusan.

Adapun Bahan Primer Hukum dalam penelitian ini adalah :

- 1) Undang-Undang Kitab Perdata Hukum / BW
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Undang Perubahan Undang Nomor 30 Tahun 2004 Notaris Tentang Jabatan
- 3) Undang-Undang Tentang Nomor 48 Tahun 2009 Kehakiman Kekuasaan
- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 119/PDT.G/2017.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

b. Hukum Bahan Sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan dari bahan utama. Yang meliputi buku yang dibuat oleh para ahli, artikel, internet, skripsi maupun tesis dan sumber lain yang mempunyai kaitan dalam pembuatan penelitian ini.

c. Bahan non hukum merupakan diluar dari kedua bahan di atas yaitu hasil wawancara oleh ahli hukum.

Pengumpulan Teknik data yang dipakai oleh penulis dalam penyusunan skripsi adalah Studi kasus atau (*study case*) dan mencampurkan ketiga bahan hukum tersebut.

4. Penelitian Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut: ²

- a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)
- b. Pendekatan Kasus (*case approach*)
- c. Pendekatan Historis (*historical approach*)
- d. Pendekatan Perbandingan (*comparative approach*)
- e. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*).

Pada pendekatan ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang dengan menelaah dari undang-undang dan regulasi yang menyangkut kasus yang diangkat dan pendekatan kasus yang dilakukan dengan meneliti kasus yang berkaitan dengan perbuatan yang dialami yang telah mempunyai putusan pengadilan hukum tetap terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/PDT.G/2017/PN.Dpk.³

5. Teknik Analisa Data

Menurut Peter Mahmud Marzuki penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (umum) kemudian diajukan premis minor (khusus) dari kedua premis itu di tariklah suatu kesimpulan atau conclusion.⁴ Penelitian tersebut memakai teknik analisis data logika deduktif yang merupakan cara menjabarkan suatu hal yang mempunyai ciri umum kemudian menariknya menjadi suatu kesimpulan yang lebih khusus, dengan kata lain dari umum menjadi khusus dalam sebuah kasus dalam putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan yang inkrah Putusan Pengadilan Negeri Depok No 119/PDT.G/PN.Dpk.

² *Ibid.*, hal. 93.

³ *Ibid.*, hal. 135.

⁴ *Ibid.*, hal 47.

II. PEMBAHASAN

Fungsi dari adanya PPJB adalah sebagai bentuk keseriusan dari para pihak untuk sepakat mengikat diri melakukan jual beli rumah. Pengaturan isi klausula PPJB tidak diatur secara spesifik, sehingga berlakulah ketentuan nilai berkontrak kebebasan terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun demikian, meskipun adanya asas kebebasan berkontrak, isi klausula dari PPJB tersebut haruslah memuat rasa keadilan berupa keseimbangan.

Mariam Darus Badruizaman maupun Salim H.S., menyatakan nilai keseimbangan adalah suatu asas yang mengharuskan pihak-pihak dalam melengkapi dan mewujudkan perjanjian tersebut. Nilai keseimbangan adalah kaidah dengan mana penjual memiliki kekuatan dalam pelunasan utang terhadap pembeli, kemudian pembeli juga dibebankan suatu perjanjian dengan itikad baik, sehingga posisi penjual dan pembeli seimbang.⁵

Dalam praktiknya, nilai keseimbangan ini meskipun sudah dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak, namun demikian dalam pelaksanaannya, ketika terjadi wanprestasi dan merugikan salah satu pihak, ketika diajukan ke pengadilan sebagai lembaga hukum yang dibentuk oleh negara untuk menegakkan keadilan, menjadi hilang marwah keadilannya akibat suatu putusan tidak dilaksanakan dengan fakta hukumnya. Hal tersebut terjadi dalam Pengadilan Putusan Depok Negeri Nomor 119/PDT.G/2017/PN.Dpk dalam perkara wanprestasi antara Ade Triana dengan Marisa Pertiwi.

Dalam kasus tersebut, Hakim Pengadilan Negeri Depok memutuskan bahwa Marisa Pertiwi sebagai Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, dan Hakim Pengadilan juga menyatakan batal Akta Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) Nomor 34 Tanggal 15 Juni

⁵ Mariam Darus Badruizaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), 43. Lihat: Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 13—14.

2016 antara Ade Triana dengan Marisa Pertiwi yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin, S.H., selaku Notaris. Namun demikian, Hakim Pengadilan Negeri Depok menolak permohonan dari Ade Triana selaku Penggugat berkaitan dengan petitum ganti kerugian berupa mengganti biaya kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Sebelum menjawab permasalahan berkaitan dengan akta pembatalan Pengikatan Perjanjian Beli Jual atas hak tanah wanprestasi akibat, maka Penulis akan membahas terlebih dahulu terkait dengan keadilan dalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual itu sendiri. Menurut Herlien Budiono, perjanjian terdapat beberapa bagian yaitu perilaku pihak (*handeling*), isi kontrak (*inhoud*), dan kegiatan kontrak yang disetujui oleh pihak-pihak (*nakoming*) yang saling berkaitan yang menimbulkan kegoncangan jika beberapa aspek tersebut ada yang tidak terpenuhi. Hal tersebut terjadi pada Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) yang dilakukan oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi sebagaimana kasus ini.

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah adalah tempat peralihan suatu kewajiban dan hak yang selaku adil kemudian sesuai. Keterkaitan antara pihak – pihak Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah dalam kenyataannya bermaksud sama-sama melengkapi, Pound Roscoe menjelaskan mengenai arti kepentingan “*a demand or desire which human beings, either individually or through groups or associations and relations seek to satisfy*” (kepentingan merupakan keinginan dari tiap-tiap individu maupun berkelompok yang harus terpenuhi agar keinginannya tercapai yang berakhir kepuasan atas tuntutan tersebut).⁶

Dilihat dari segi keadilan, jika pihak – pihak mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian otomatis terdapat tanggung jawab yang muncul, sedangkan dari segi tertib hukum karena pihak-pihak membikin

⁶ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, (Bandung: Renika Aditama, 2003), hal. 227.

kesepakatan otomatis harus tanggung jawab atas perbuatannya dengan satu sama lain. Begitu juga dengan Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah, untuk menjamin kepastian hukumnya Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah tersebut bersumber dalam peraturan kesepakatan tercantum pada pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan kesepakatan yang disetujui merupakan pelaksanaan kegiatan yang terjadi dengan lebih dari satu orang yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam upaya mewujudkan keadilan terkait dengan posisi sama dalam Pengikatan Perjanjian Beli (Jual PPJB) rumah, adapun beberapa tahap sebagai berikut:⁷

1. Tahap Pra kontrak/langkah pihak yang melakukan suatu perjanjian.
 - a. Pernyataan Ade Triana selaku penggugat

Perbuatan Ade Triana selaku penjual merupakan perbuatan jual beli dalam bentuk sebuah perjanjian yang terikat langsung oleh orang yang membeli dengan mempunyai tanggung jawab yang disampaikan secara langsung maupun tertulis. Dalam hal ini adalah Ade Triana selaku penjual telah melakukan penawaran tanah dan bangunan seluas 156 m² milik Ade Triana yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT. 005/RW. 014, Cilangkap Kelurahan, , Kota Depok – Jawa Barat Kecamatan Tapos, sedangkan Marisa Pertiwi membayar rumah tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Marisa Pertiwi memiliki kewajiban kepada pihak yang terikat, yaitu Ade Triana mendapatkan bayaran dari Marisa Pertiwi atas tanah dan bangunan seluas 156 m² milik Ade Triana yang dibelinya. Tanggung jawab dan kewajiban menentukan ikatan antara pihak –pihak dalam pengikatan suatu perbuatan.

- b. Kekuasaan dan perbuatan kecakapan.

Isi dalam hukum keperdataan, menjalin ikatan dengan orang-orang hukum yang tidak bisa ditangkiskan. Sebab itu, pengesahan adanya

⁷ Mariam Darus Badruizaman, *Op.Cit.*, hal. 36.

kekuasaan hukum dan kemampuan melakukan oleh pihak-pihak hukum ialah sumber lain dari nilai keseimbangan atau keserasian.

Beberapa kepastian hukum yang memasang pemisahan secara nyata mengenai kemampuan melakukan suatu perbuatan terdapat dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang menyebut orang yang belum dewasa, orang yang masih di pengawasan orang tua pada kenyataannya belum cakap untuk berbuat hukum, karena masih diduga belum sanggup mencerna dan mempertimbangkan resiko dari jawaban kemauan yang dikabulkan dengan perbuatan yang telah diperbuat.

Keterkaitan orang (diduga dan dibilang) belum mampu melakukan perbuatan, yang terutama orang yang belum mampu dan masih belum dewasa diposisikan dibawah pengampuan itu akan dijaga oleh hukum. Sesuai dengan pasal 1232 KUPerdata “ orang-orang yang didalam pasal 1331 KUPerdata dinyatakan tidak cakap, boleh melakukan penuntutan perikatan-perikatan yang telah pihak-pihak tersebut buat”.

Dilihat dari keputusan pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, orang yang bikin undang-undang telah melantik kesetaraan dengan kebutuhan dari orang yang belum mampu dengan mengumpulkan permohonan pembatalan perjanjian yang bermaksud, karena selagi perjanjian itu tidak dibatalkan maka pengikatan itu akan berlangsung.

Kemudian, perihal pelaksanaan pelanggaran kekuasaan, pada ketetapan hukum keperdataan diatur dalam pasal 1467-1470 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang terdiri dari jaksa, hakim, advokat, pengacara, panitera, notaris, dan juru sita dilarang memberikan sebab pemberian menyebabkan pemilik tuntutan dan hak akan bikin tujuan permasalahan-permasalahan berjalan mengikat dengan Pengadilan Negeri yang dilakukan dalam lingkungannya. Pencegahan itu berdasarkan dengan antusiasme dalam menciptakan nilai keseimbangan, sebab sangat tidak seimbang jika perbuatan-perbuatan hukum itu dibuat oleh pihak yang tidak berkuasa menimbulkan permasalahan hukum. Karena keterangan tersebut, untuk itu dalam melindungi keperluan masyarakat luas dan keyakinan hukum, denda

yang sudah dicantumkan kepadanya merupakan batal demi hukum, dan penekanan ganti kerugian, biaya, dan bunga.

Bersumber pada hak itu, dengan ini telah disimpulkan yaitu Ade Triana dengan Marisa Pertiwi ialah individu yang dewasa, tidak dibawah pengampuan, dan bisa melakukan perbuatan hukum. Kebijakan itu dapat dibuktikan dalam persidangan, bahwa Ade Triana berusia 51 tahun dengan pekerjaan Ibu Rumah Tangga, sedangkan Marisa Pertiwi pekerjaan mengurus rumah tangga.

2. Tahap kontrak, perjanjian dalam bentuk ikatan yang di persetujui oleh kedua belah pihak;

Dalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah adalah perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, baik secara omongan maupun tanpa ada kabar. Yang sesuai dengan asa kebebasan kontrak, semua orang berhak melakukan kegiatan bebas berkontrak. Akan tetapi kebebasan tersebut tidak diatur secara mendalam di undang-undang, asas kontrak hanya dibahas seperempat dari undang-undang, yang menyebut setiap perbuatan yang melanggar undang-undang, nilai kesusilaan, atau tertib masyarakat, akan menjadi tidak sah, batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Perbuatan pengikatan yang membentangi nilai kesusilaan, kertiban masyarakat akan menyebabkan kelemahan hukum. jika mengikuti asa keseimbangan akan menjadi abash perjanjian menjadi ganggu. Nilai kesusilaan yang baik merupakan bidang dari hukum tertulis.

Definisi dari konsep ini tidak akan ditemukan dalam kepustakaan hukum bahkan undang-undang juga tidak menjelaskan pengertian kesusilaan yang baik. Bagaimana merumuskan dan menentukan ada/tidaknya pelanggaran kesusilaan adalah tugas dari hakim yang berhadapan dengan situasi konkret untuk memberikan pertimbangan dalam keputusannya.

Kesusilaan baik berbeda menurut tempat dan menurut waktu. Seperti “lotre”, apa yang dahulu dianggap bertentangan dengan kesusilaan, sekarang mungkin diterima sebagai kewajaran, dan perubahan cara pandang

ini juga berpengaruh terhadap bagaimana “kesusilaan yang baik” dimaknai sekarang ini, sehingga karena adanya perubahan cara pandang masyarakat tersebut, maka perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang dapat saja dianggap tetap absah.⁸

Dalam asas keseimbangan terdapat tingkah undang-undang tidak adil pada kepentingan masyarakat. Asas keseimbangan menerima pendapat yang benar dari tindakan yang diperbuat yang sesuai dengan kegiatan dimana tempat dan waktu, untuk seorang hakim harus memperhatikan setiap perbuatan atau isu supaya dapat mencari keadilan dari yang ditelaah nilai-nilai kehidupan masyarakat. Perbuatan hukum menjadi “bertentangan dengan ketertiban umum”, jika perbuatan melawan dengan undang-undang, melawan dengan asa fundamental..

Di dalam kepastakaan dan yurisprudensi tidak dibuat pemilahan tajam antara melanggar ketertiban umum atau melanggar dengan nilai kesusilaan. Namun demikian, sering kali suatu perbuatan hukum yang melanggar pada ketentraman masyarakat sekaligus juga melanggar pada ketentuan undang-undang. Ketentuan Kitab Undang-undang Perdata Hukum membuat penetapan perbuatan hukum bertujuan tidak diperbolehkan undang-undang akan tetapi dipandang melanggar nilai kesusilaan yang benar kemudian bertentangan dengan ketertiban masyarakat.

Jika telah ditetapkan bahwa perbuatan perjanjian melanggar dengan nilai kesusilaan yang baik atau ketertiban masyarakat, dengan dasarnya dari peraturan berdasar itu dianggap selaku salah perbuatan pengikatan yang timbul dalam situasi dan kondisi kerendahan. Adapun akibat suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, menyebabkan kriteria keseimbangan kedudukan tidak terwujud, yang dapat dikenai sejumlah alternatif sanksi, yaitu:

- a. Tindakan pelanggaran tersebut demi batal hukum;

⁸ *Ibid.*, hal. 110.

- b. Tindakan pelanggaran bertujuan bisa dikandaskan, lebih tepatnya ketetapan itu hanya dikhususkan untuk menjaga kebutuhan dari pihak-pihak tertentu; dan
- c. Tindakan pelanggaran yang dicita-citakan akan konsisten dinyatakan sah dan terikat satu sama lain.⁹

Berdasarkan hal tersebut, maka apabila dikaitkan dengan penelitian ini, maka isi dari Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah dibuat oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi tidak melanggar undang-undang, nilai kesusilaan yang benar, atau ketertiban masyarakat. Dapat dilihat dari Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah yang dilakukan oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi adalah beli jual rumah.

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) terbilang kemudian dilaksanakan dan dibuat hari pada Rabu, tanggal 15 (lima belas) bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 dihadapan Notaris Teten Nazirudin S.H., Para pihak sepakat bahwa harga rumah tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran sebanyak 4 (empat) tahap sebagai berikut:

- a. Tahapan 1 (satu) tanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kira sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- c. Pembayaran cicilan tahapan 3 (tiga) dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, cabang kota Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya Ade Triana, tersebut;

⁹ *Ibid.*

- d. Pembayaran cicilan tahap 4 (empat) akan dimulai terhitung bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Februari 2023, pihak kedua/Tergugat akan membayar cicilan kepada pihak pertama sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya.

Berdasarkan hal tersebut, maka Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah dibuat oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi merupakan sah dimata hukum

3. Tahap persetujuan yang sudah disetujui.

Dikaitkan pada kegiatan Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah yang dilakukan oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi ini, maka sudah selayaknya suatu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) rumah yang dilakukan sama Ade Triana dengan Marisa Pertiwi dinyatakan adanya itikad baik dari masing pihak bertujuan membatalkan Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah yang dibuat sama Ade Triana dengan Marisa Pertiwi untuk mendapatkan keuntungan secara adil yang diperjanjikan dan ditanggung hak dan kewajiban pihak-pihak dengan adil.

Keadilan atau keseimbangan tidak mesti nyata dengan ganti rugi materil, akan bisa juga keadilan mesti dimengerti dengan arti tercapai atau terpenuhi segala menjadi kontrak, agar terbentuk pengikatan janji tersebut.

Suatu perikatan yang dibikin dengan sahnya akan selesai jika segalanya perikatan tersebut lahir. dari perjanjian tersebut telah terpenuhi, dan pada dasarnya pihak - pihak telah terikat dan masih akan terikat pada perjanjian. Sekalipun kemudian pelaksanaan dari perjanjian tersebut untuk salah satu pihak memberatkannya.

Dalam pelaksanaannya, pihak Marisa Pertiwi selaku pembeli melakukan wanprestasi, yaitu keterlambatan pembayaran tahap kedua, sehingga bertentangan dengan Pasal 2 ayat 3 huruf b Akta Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) Nomor 34 yang menyatakan:

“Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).”

Begitu pula pada pembayaran tahap ketiga, pihak Marisa Pertiwi selaku pembeli melakukan keterlambatan pembayaran, oleh karena itu melanggar dengan Pasal 2 ayat 3 huruf c Perjanjian Akta Pengikatan Beli Jual (PPJB) Nomor 34 yang pada menyatakan:

“Pembayaran cicilan tahap 3 dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok, dengan nomor debitur: 5150302398, tercatat atas nama Nyonya Ade Triana, tersebut.”

Didalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual Akta (PPJB) 34 Nomor antara Ade Triana dengan Marisa Pertiwi, tidak tercantum sanksi atas keterlambatan pembayaran, sehingga pada saat Marisa Pertiwi terlambat melakukan pembayaran sebesar cicilan Rp. 2.700.000,- (juta dua ribu rupiah tujuh ratus), yang seharusnya akan dilunaskan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok, dengan nomor debitur: 5150302398, maka pihak Ade Triana yang mendapatkan teguran dari BPR Swamitra, Cabang Depok, sebagaimana fakta persidangan berupa teguran pertama hingga teguran ketiga pada tanggal 14 Februari 2017.

Atas adanya keterlambatan pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Marisa Pertiwi, sehingga menyebabkan Ade Triana tidak dapat pula membayar angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok, sehingga menimbulkan denda keterlambatan sebesar Rp. 1.764.183,- (juta satu tujuh ratus puluh empat enam ribu puluh tiga rupiah seratus delapan). Menjadi satu pertanyaan, apakah denda keterlambatan sebesar Rp. 1.764.183,- (juta tujuh enam ratus seratus satu puluh empat ribu delapan puluh tiga rupiah) terbilang menjadi beban Marisa Pertiwi atau tetap

merupakan tanggung jawab dari Ade Triana sebagai debitur PT. BPR Swamitra, Cabang Depok?

Penulis berpendapat, secara normatif, denda keterlambatan atas angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok, sebesar Rp. 1.764.183,- (juta satu tujuh enam ratus ribu tiga seratus puluh empat puluh rupiah delapan) merupakan tanggung jawab dari Ade Triana, dikarenakan Ade Triana adalah nasabah atau debitur dari PT. BPR Swamitra, Cabang Depok. Namun demikian, keterlambatan tersebut tidak berdiri sendiri. Artinya adalah ada perbuatan hukum lain yang menyebabkan Ade Triana tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok.

Perbuatan hukum lainnya itu adalah tidak terpenuhinya kewajiban dari Marisa Pertiwi sebagaimana Pasal 2 ayat 3 huruf c Perjanjian Akta Pengikatan Beli Jual (PPJB) Nomor 34 yang jelas dan tegas bahwa Pembayaran cicilan tahap 3 dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR Swamitra, Cabang Depok, dengan nomor debitur: 5150302398, tercatat atas nama Nyonya Ade Triana.

Berdasarkan hal tersebut, maka jelas bahwa kerugian Ade Triana disebabkan oleh wanprestasi yang dilakukan Marisa Pertiwi, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, maka salah satu dampak perbuatan oleh pihak yang melanggar prestasi adalah diharuskan melunasi ganti rugi yang dialami. Hal yang berbeda apabila terjadi kegiatan melanggar hukum yang diatur Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa pihak yang dirugikan dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula.

Penulis berpendapat, terdapat kekeliruan dalam pertimbangan hakim yang memutuskan menolak permohonan Ade Triana selaku Penggugat terkait pembayaran ganti kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,-

(juta tujuh satu ratus enam empat puluh ribu delapan puluh seratus tiga rupiah), yaitu:

“Majelis telah mempertimbangkan dan menyatakan bahwa mengenai petitum angka 3 dan 4 telah dikabulkan, dengan telah dikabulkannya petitum angka 3 dan 4 Majelis Hakim telah berpendapat bahwa keadaan/ atau **posisi Para Pihak kembali ke keadaan semula sebagaimana sebelum terjadinya perjanjian** diantara Para Pihak tersebut yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat.”¹⁰

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terlihat bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok keliru dalam menafsirkan antara wanprestasi dengan kegiatan melanggar ketetapan, khususnya bersangkut paut bersama tuntutan denda, dikarenakan didalam tuntutan putusan ingkar janji sukar menagih pemulangan terhadap kondisi sedia kala, melainkan penghitungan ganti kerugian yang nyata dialami oleh Ade Triana selaku Penggugat.

Ganti rugi yang nyata dialami oleh Ade Triana selaku Penggugat dapat dilihat pada dalil Ade Triana selaku Penggugat yang menyatakan:

“Kerugian Materil, demi menjaga nama baik dan tanggung jawab Penggugat terhadap kewajiban kredit kepada Bank SWAMITRA, Penggugat harus melunasi pembayaran kredit kepada Bank SWAMITRA beserta bunga dan dendanya yang seharusnya dapat dibayarkan dengan cara mencicil setiap bulannya sampai dengan bulan Februari tahun 2018, yang mana memang secara fakta walaupun hutang kredit tersebut merupakan kewajiban Pihak Penggugat terhadap Bank SWAMITRA akan tetapi dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercantum dan difahami dalam klausul Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) maka Penggugat berpendapat, bahwa kewajiban kredit Penggugat kepada Bank SWAMITRA seharusnya dapat dipenuhi melalui pembayaran wajib per setiap bulannya Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) sehingga awalnya Penggugat percaya kepada

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/PDT.G/2017/PN.Dpk, hal. 54.

Tergugat untuk bisa menduduki rumah Penggugat walaupun belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah secara hukum, kerugian Materil yang dialami Penggugat antara lain:

- Pembayaran kredit beserta bunganya dalam pelunasan sebesar (Total Pelunasan – Pokok Hutang berdasarkan SP 3 Bank Swamitra) Rp. 33.250.000 – Rp. 31.485.817 = Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah).¹¹

Nilai sebesar Rp. 1.764.183,- (satu enam juta ratus tujuh puluh empat ribu delapan seratus puluh rupiah tiga) dapat Ade Triana selaku Penggugat buktikan dengan dilampirkannya foto copy Surat Peringatan (SP) 3 Nomor 003/SPIISWAKKBDPK/II/2017 yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 14 Februari 2017. Adanya fakta tersebut, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, sudah selayaknya dan sepantasnya Hakim Pengadilan Negeri Depok demi keadilan bagi para pihak, khususnya pihak Ade Triana selaku Penggugat sebagai orang yang rugi karena wanprestasi oleh Marisa Pertiwi selaku Tergugat, untuk mengabulkan gugatan Ade Triana selaku Penggugat berkaitan dengan ganti rugi materil.

Penolakan Hakim Pengadilan Negeri Depok berkaitan dengan gugatan Ade Triana selaku Penggugat tentang ganti rugi materil tentunya berlawanan dengan prinsip keadilan, yaitu:

1. *Equality* merupakan persamaan, artinya dalam masalah yang sama. Keputusan Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menolak gugatan Ade Triana selaku Penggugat tentang ganti rugi materil menunjukkan ketidakadilan sikap Hakim Pengadilan Negeri Depok. Menurut Penulis, hakim pengadilan dalam memberikan putusan harus berlandaskan moral manusia. Hukum dan moral merupakan hal yang tidak sama, tapi mempunyai hubungan yang baik, karena hukum terdapat dalam moral yang dirasakan orang dalam kehidupannya.

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/PDT.G/2017/PN.Dpk, hal. 10.

Hukum menganut nilai logika yang merupakan bentuk hukum merupakan bebas moral. Hukum merupakan beberapa kriteria bahwa manusia terpenuhi dengan diri sendiri diatur dalam moral orang. Hukum dan moral sangat membutuhkan satu salah artinya sangat terikat karena norma yang tidak sama dalam arti abstrak, dengan perwujudan jangan tampil dengan tidak berbarengan. Pengertian tersebut harus seorang hakim untuk memeriksa dan memutuskan isu yang dipegangnya, harus sinkron dengan prinsip moral karena dalam pemutusan putusan oleh seorang hakim harus berpedoman pada moral yang benar dan masuk akal. Jika seorang hakim mengabaikannya akan membuat putusan tersebut menjadi putusan banding. Karena ketidakpuasan dari hasil yang diputuskan. Moral norma oleh hakim terdapat pada Keputusan Bersama Agung Mahkamah Republik Indonesia dan Komisi Ketua Republik Yudisial Nomor Indonesia 047/KMA/SKB/IV/2009 dan Nomor 02/SKB/P-KY/IV/2009 tentang Kode dan Pedoman Perilaku Etik Hakim, yang mengatur tingkah laku seorang hakim terdiri dari: berbuat setara dimata hukum, berbuat tulus, berlaku bijaksana dan cerdas, bertingkah tanpa gampang terpengaruh, menjunjung nilai ketulusan, tanggung jawab, mengutamakan pentingnya harga diri, menjunjung nilai disiplin, tidak sombong, bertindak profesional.

Berdasarkan tindakan itu, maka apabila dikaitkan dengan kasus ini, jelas bahwa terjadinya kerugian Ade Triana disebabkan oleh wanprestasi yang dilakukan Marisa Pertiwi dengan melanggar perbuatan yang sudah diperjanjikan yang terdapat dalam Pengikatan Perjanjian Akta Beli Jual (PPJB) Nomor 34, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, sudah selayaknya Marisa Pertiwi untuk mengganti kerugian nyata yang dialami oleh Ade Triana, sebesar Rp. 1.764.183,- (juta satu tujuh enam ratus puluh ribu empat delapan seratus puluh tiga rupiah).

2. *certainty* alias kepastian hukum, merupakan niat tiap undang-undang pasal 1320 dan pasal 1343 Undang-Undang Kitab Perdata Hukum benar sejalan yang memberi kepastian hukum pada pihak-pihak, dengan hak dan kewajiban. Mereka objek dan subjek perjanjian. Keputusan Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menolak gugatan Ade Triana selaku Penggugat tentang ganti rugi materiil akan menimbulkan sentimen negatif bagi masyarakat, dikarenakan bukti-bukti yang diajukan oleh Ade Triana selaku penggugat sudah kuat yang didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdata, namun Hakim Pengadilan Negeri Depok tetap tidak mengabulkan permohonan tersebut.

Hal tersebut tentunya mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, menurut Rahardjo Satjipto kepastian hukum merupakan tidak terletak pada undang-undangnya, tetapi pada tugas menjalankan undang-undangnya. Untuk itu jika hakim pengadilan Negeri Depok nggak menjalankan perintah pasal 1320 pasal dan 1343 Undang-Undang Kitab Perdata Hukum pasti akan terjadi *uncertainty*.

3. *Arrangement* atau susunan pengaturan, diartikan dalam pasal 132 dan pasal 1343 Undang-Undang Kitab Perdata Hukum sudah mengatur selaku benar pada pihak-pihak dengan peraturan akta Pengikatan Perjanjian Jual beli Nomor 34.

Perjanjian Akta Pengikatan Beli Jual (PPJB) Nomor 34 dengan jelas dan tegas memproses kewajiban dan hak terhadap pihak-pihak, oleh Ade Triana dengan Marisa Pertiwi. Kewajiban Ade Triana adalah menyerahkan tanah dan bangunan seluas 156 m² milik Ade Triana yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT. 005/RW. 014, Cilangkap Kelurahan, Kecamatan, Kota Depok Tapos – Jawa Barat, sedangkan Marisa Pertiwi berkewajiban untuk membayar rumah tersebut Rp. 250.000.000,- sebesar (dua lima ratus puluh rupiah juta) lewat skema angsuran sebagaimana telah disepakati bersama.

4. *Implementation* dengan kata lain penerapan, merupakan tiap kegiatan yang dilakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 selalu mengikuti amanat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1343 KUHPerdota.

Pasal 1320 KUHPerdota mengatur terkait dengan syarat-syarat inkrahnya sebuah perikatan, dan ketika perjanjian tersebut memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdota, maka berlandas pada nilai *pacta sunt servanda bagaimana* diatur dalam Pasal (1) 1338 ayat dan ayat (2) KUHPer, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 bertindak mengikuti peraturan terhadap Ade Triana bersama Marisa Pertiwi.

Dalam Perjanjian Akta Pengikatan Beli Jual (PPJB) 34 Nomor tersebut, meskipun tidak diatur terkait dengan sanksi atas keterlambatan pembayaran, namun demikian, secara moral dan juga itikad baik, apabila Marisa Pertiwi terlambat melakukan pembayaran, sehingga menyebabkan kerugian langsung bagi Ade Triana, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 1343 KUHPerdota, pihak Marisa Pertiwi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Ade Triana.

Keputusan Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menolak gugatan Ade Triana selaku Penggugat tentang ganti rugi materiil tentunya bertentangan dengan Pasal 1343 KUHPerdota yang memberi haknya terhadap orang yang dirugikan akibat wanprestasi supaya mendapatkan ganti kerugian yang dialaminya.

Sebuah peraturan hukum dalam peradilan nggak akan seenaknya dengan tidak perhatikan adil, adil masuk dalam arti melaksanakan peraturan hukum dalam peradilan, untuk itu dalam menjalankan tatanan tersebut harus berpacu dengan prinsip masyarakat tersebut. Prinsip itu yang menyatu pada kepentingan sebuah bangsa dan negara. Yang berkembang dalam masyarakat dan dipercayai oleh lingkungan masyarakat arti dalam sebuah keadilan, karena maksud dari negara untuk mencapai bahagia sebesar mungkin yang dialami setiap manusia,

Menurut Penulis, secara normatif, ketentuan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah benar memberi bagian adil untuk pihak-pihak. Akan tetapi menyedihkan jika diantara pihak-pihak melakukan wanprestasi, dan pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi yang dialaminya, tetapi keputusan hakim pengadilan sangat bertolak belakang dan bertentangan dengan amanat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1343 KUHPerdara.

Penulis berpendapat, dalam upaya mencegah terjadinya penolakan permohonan ganti rugi atas ingkar janji yang dibuat sama pihak tertentu, oleh karena itu di masa akan datang Pembuatan dalam Pengikatan perjanjian Beli Jual rumah (PPJB), perlu dimasukkan klausula sanksi denda atas keterlambatan pembayaran angsuran. Hal tersebut perlu dilakukan agar pada saat pembuktian di pengadilan berkaitan dengan jumlah kerugian mesti dibebankan pada orang yang berbuat ingkar janji tersebut, dapat dibuktikan oleh Penggugat, sehingga hakim pengadilan dapat memutuskan sesuai dengan fakta dan bukti di persidangan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dikaitkan dengan permasalahan yang telah dibahas sebelumnya, dapat disimpulkan dalam penelitian ini merupakan nilai keadilan terhadap n akta pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual hak s Beli tanah atau akibat dalam wanprestasi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/ PDT.G/2017/PN.Dpk tidak terjadi. Hal tersebut disebabkan karena Hakim Pengadilan Negeri Depok keliru dalam menafsirkan antara wanprestasi dengan PMH, khususnya keterkaitan pada tuntutan terhadap pampasan, dikarenakan ingkar janji tidak padat menjadi seperti keadaan sedia kala, melainkan penghitungan ganti kerugian yang nyata dialami oleh Ade Triana selaku Penggugat.

Hakim Pengadilan Negeri Depok seharusnya mengabulkan petitum Ade Triana selaku Penggugat terkait dengan ganti kerugian akibat

wanprestasi yang dilakukan oleh Marisa Pertiwi, meskipun Akta dalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) 34 Nomor tersebut tidak diatur terkait dengan sanksi atas keterlambatan pembayaran, namun demikian, secara moral dan juga itikad baik, apabila Marisa Pertiwi terlambat melakukan pembayaran, sehingga menyebabkan kerugian langsung bagi Ade Triana, maka demi keadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1343 KUHPerdara, pihak Marisa Pertiwi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Ade Triana.

B. Saran

Mengenai saran yang terdapat pada penulisan ini merupakan ditujukan kepada masyarakat, dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah, perlu dimasukkan klausula sanksi denda atas keterlambatan pembayaran angsuran. Hal tersebut perlu dilakukan agar para pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya saat salah satu pihak melakukan wanprestasi, sehingga dengan adanya klausula sanksi denda atas keterlambatan, diharapkan menjadi upaya preventif mencegah terjadinya sengketa hukum di masa akan datang.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ata Ujan, Andre. *Hukum Filsafat: Hukum Membangun, Keadilan Membela*. (Yogyakarta: Kanisius, 2009.)

H.S., Salim. *Kontrak dan Penyusunan Teknik Hukum Kontrak Teori*. (Jakarta: Grafika Sinar, 2003.)

Herlien Budiono,. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-Asas Wigati Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.)

Ibrahim, Johanes dan Lindawaty Sewu. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. (Bandung: Renika Aditama, 2003.)

Mariam Darus Badruizaman,. *Bisnis Aneka Hukum*. (Bandung: Alumni, 1994.)

Muchsin, *Kehakiman Kekuasaan yang Merdeka dan Asasi Kebijakan*. (Jakarta: STIH IBLAM, 2004.)

R. Benny Riyanto. *Model Rekonstruksi Sengketa Penyelesaian Perdata Mediasi Melalui Diintegrasikan Yang Pengadilan Pada*. (Semarang: Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum Undip, 17 Juli 2010, 25.)

Rahardjo, Satjipto. *Biarkan Hukum Mengalir*. (Jakarta: Kompas, 2008.)