

ANALISIS KASUS WANPRESTASI ANTARA DEBITUR DAN KREDITUR TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUKO STUDI KASUS NOMOR: 4832 K/PDT/2023

Abigail Angeline Yap, Khuin, Russell Dante Wiranatakusumah, Valonia Nevada

Universitas Pelita Harapan, Indonesia

*Corresponding Author:
abigail.a.yap@gmail.com

Abstract

Breach of contract, or default, refers to a situation where one party to a contract fails to fulfill the agreed-upon obligations. As stated in Article 1338 of the Indonesian Civil Code, "All agreements made in accordance with the law shall have the force of law for those who make them. Agreements must be performed in good faith." This paper addresses the issue of a sale and purchase agreement between a creditor and debtor, where, after the agreement was made, the creditor was obligated to provide a Certificate of Ownership for a commercial property. Despite a formal warning having been issued, the creditor has not shown good faith, leading the debtor to file a lawsuit. The theory used in this research is contract law, which governs agreements, and the research methodology is normative legal research with a qualitative approach, referring to court decisions and applicable legal regulations. The title of the study is "Analysis of the Breach of Contract Case Between Debtor and Creditor in the Sale and Purchase Agreement of a Shop House, Case Study of Decision Number 4832 K/Pdt/2023."

Keywords: Breach of contract; Agreement; default

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, individu kerap melakukan kegiatan jual beli sebagai suatu interaksi ekonomi yang cukup esensial. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana satu pihak yang berperan sebagai penjual (kreditur) berjanji untuk menyerahkan suatu kepemilikan atas barang dan pihak lainnya yang berperan sebagai pembeli (debitur) berjanji untuk membayar suatu harga atas barang tersebut. Hal ini diatur jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tepatnya pada pasal 1457 yang berbunyi "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan." Dengan melihat bunyi pasal tersebut dan dengan juga memperhatikan pasal 1458 yang berbunyi "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar," dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu kegiatan yang sudah jelas diatur dan memiliki kekuatan hukum, serta harus dipatuhi oleh setiap pihak yang telah sepakat atau setuju untuk mengikatkan dirinya terhadap suatu perjanjian jual beli tersebut.¹

Selain itu, dalam suatu perjanjian, terdapat juga syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang akan melaksanakan suatu perjanjian tersebut. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan secara jelas akan 4 (empat) syarat sahnya suatu

¹ Robbi, Khailul A. B., & Ardhiyanto, Ainurrahma. "Analisis Hukum Kontrak Jual Beli." Jurnal Sains Student Research, Vol. 1, No.1 (2023): hal. 934.

perjanjian, yaitu dengan adanya kata sepakat bagi para pihak untuk mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak yang akan membuat suatu perjanjian, terdapat suatu hal tertentu yang menjadi objek dari perjanjian, dan dengan didasarkan oleh suatu sebab (*causa*) yang halal.² Setelah memastikan bahwa syarat-syarat tersebut telah terpenuhi, maka perjanjian yang dibentuk dan dilaksanakan oleh para pihak merupakan perjanjian yang sah di dalam hukum dan wajib untuk dipatuhi oleh setiap pihak seperti yang diterangkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam kaitannya dengan perjanjian yang sah, penting juga untuk memperhatikan bagaimana bentuk dari perjanjian tersebut dituangkan, baik dalam bentuk akta otentik ataupun akta dibawah tangan.

Akta otentik merupakan sebuah dokumen resmi yang dibuat oleh pejabat berwenang sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, yang dimana dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, akta otentik juga dapat menjadi bukti yang tidak sempurna jika hal yang termuat pada akta tersebut hanya merupakan suatu penuturan belaka. Sedangkan akta dibawah tangan (*private deed*) merupakan suatu dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, tanpa melibatkan pejabat berwenang. Akan tetapi, akta dibawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum walaupun dalam hal pembuktian, akta otentik memiliki kekuatan yang lebih besar daripada akta dibawah tangan³.

Namun, walaupun perjanjian jual beli beserta aspek-aspek lainnya telah diatur jelas secara hukum, tidak jarang terjadi pelanggaran terhadap perjanjian jual beli. Pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati tersebut dikenal dengan istilah **wanprestasi**. Wanprestasi yang berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi yang buruk adalah suatu bentuk ingkar janji, dimana seorang debitur yang memiliki suatu kewajiban tidak melaksanakan kewajiban atau dalam bahasa perjanjian disebut dengan **prestasi** yang diwajibkan dalam suatu perjanjian tersebut dan menimbulkan suatu kerugian bagi pihak lainnya atau kreditur, yang dapat timbul karena sebuah kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*)⁴. Seperti halnya yang terjadi pada kasus perjanjian jual beli yang telah diputus oleh Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023.

Kasus ini bermula ketika PT. Bintang Bestari (Tergugat I) yang diwakili oleh Suryono (Tergugat II) selaku direktur utama dan Lina Tjhia melakukan suatu kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 029/BB/PJB/XI/2016 terhadap 1 (satu) Unit bangunan ruko 3 (tiga) lantai yang berlokasi di Jalan Lama Arah Tanjunguban Km. 10 No. 16 Tanjungpinang, dengan harga Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Penggugat setuju untuk membayar harga ruko dengan cara barter pengerjaan pemasangan pailing sesuai dengan pemesanan Tergugat I. Pembayaran dilakukan dengan pembagian 50% dari setiap tagihan untuk angsuran ruko dan 50% dibayarkan kepada penggugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG).

Penggugat melakukan pemasangan pailing sesuai pesanan Tergugat I dan melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat I. Pembayaran cicilan juga telah dilakukan oleh Penggugat sebanyak 9 kali dengan total pembayaran Rp. 2.451.500.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Dalam proses pemasangan, masih terdapat satu pengiriman tiang pailing senilai Rp. 48.850.000,- (empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang belum diberikan kwitansi oleh Tergugat I dan Tergugat II. Setelah Penggugat melaksanakan kewajibannya dalam pemasangan pailing dan juga pembayaran cicilan, Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk ruko yang telah dibeli sesuai dengan

² Ratnaningsih, I Dewa A. S., & Dewi, Cokorde Istri D.L. “Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol. 5, No. 1 (2024): hal. 15.

³ Simanjuntak, P. N. H. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana. 2015

⁴ Iwanti, Nur A. M. & Taun. “Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku.” Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6, No.2 (2022): hal. 348.

kesepakatan perjanjian mereka. Setelah itu, Penggugat melakukan upaya komunikasi dengan Tergugat II melalui kunjungan ke kantor Tergugat I dan Tergugat II, dimana hasil komunikasi mengatakan bahwa Tergugat II berjanji akan menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut pada 27 April 2021.

Namun, Tergugat II gagal menepati janji untuk menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah setelah 6 bulan sesuai dengan tenggat waktu yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, Penggugat mengirimkan Surat Teguran (somasi) ke-1 pada 08 Juni 2021 dengan tenggat waktu 14 hari untuk menyerahkan sertifikat tersebut. Tergugat II tidak memberikan tanggapan terhadap Surat Teguran pertama, sehingga Penggugat kembali mengirimkan Surat Teguran (somasi) ke-2 pada 22 Juni 2021, dengan waktu tenggat yang sama. Pada akhirnya, Tergugat II memberikan tanggapan terhadap Surat Peringatan (somasi) ke-2 dan berjanji akan menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah pada Desember 2021.

Tergugat I dan Tergugat II kembali tidak menepati janji untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, Penggugat mengirimkan Surat Teguran (somasi) ke-3 pada 4 Februari 2022 dengan tenggat waktu 7 hari untuk menyelesaikan kewajibannya. Akan tetapi, Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi Surat Teguran (somasi) ke-3 yang diberikan oleh Penggugat, sehingga Penggugat merasa bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Penggugat menganggap bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah bentuk wanprestasi karena gagal untuk memenuhi kewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah sesuai dengan kesepakatan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian berdasarkan aturan-aturan perundang-undangan serta menggunakan riset ilmiah hukum normatif melalui pendekatan kasus pada putusan pengadilan. Sumber data yang digunakan berasal dari artikel, buku-buku jurnal, dan lain sebagainya beserta putusan pengadilan.

Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, pendekatan ini berlandaskan pada filsafat postpositivisme, dan dimaksudkan untuk mendeskripsikan dan menganalisis peristiwa, dinamika sosial, sikap, keyakinan, dan persepsi. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara sistematis, yang selanjutnya akan diseleksi dan diolah sebelum disajikan secara deskriptif, guna memberikan jawaban terhadap permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Jual Beli Dalam Kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023

Seperti yang telah dijabarkan pada latar belakang kasus, bahwa sengketa yang terjadi dalam Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023 berawal dari perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), dinyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik, dimana satu pihak yang berperan sebagai penjual (kreditur) dan pihak lainnya yang berperan sebagai pembeli (debitur) kemudian terjadi adanya keharusan untuk membayar suatu harga atas barang tersebut. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.⁵ Tujuan akhir dari setiap perjanjian yang ada adalah dengan pemenuhan prestasi yang telah disepakati oleh pihak pembeli maupun pihak penjual. Dalam konteks perjanjian jual

⁵ Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih. "KATA SEPAKAT DALAM PERJANJIAN DAN RELEVANSINYA SEBAGAI UPAYA PENCEGAHAN WANPRESTASI." Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, 2020, Vol 5, No 1.

beli tersebut, menimbulkan suatu kewajiban bagi pihak penjual dan hak bagi pihak pembeli menurut ketentuan KUH Perdata.

Kewajiban Pihak Penjual menurut KUH Perdata:

a) Menyerahkan penguasaan dan hak milik atas barang

Menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata, ada tiga macam penyerahan benda, yaitu:

- Penyerahan benda bergerak

Menurut Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak dibagi menjadi 2 penyerahan, yaitu penyerahan secara langsung (*levering feitelijk*), dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya. Kemudian, jika barang sudah dalam kekuasaan si pembeli, maka penyerahan cukup melalui “pernyataan” atau penyerahan dengan tangan pendek (*traditio brevi manu*).

- Penyerahan benda tidak bertubuh

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

- Penyerahan benda tidak bergerak

Pengalihan dilakukan dengan cara balik nama (*overschrijving*) berdasarkan ketentuan UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Jual beli tanah harus dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b) Menanggung kenikmatan barang

Pada Pasal 1491 KUH Perdata, menyatakan bahwa penjual harus dapat menyatakan bahwa barang yang diperjualbelikan tersebut merupakan benar miliknya sendiri, bebas dari tuntutan atau beban dari pihak lain, dan tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa. Kemudian dalam Pasal 1493 KUH Perdata, penjual wajib mengganti kerugian pada pembeli apabila di kemudian hari timbul gugatan dari pihak ketiga pada pembeli akibat obyek jual beli tersebut.

c) Menanggung apabila terdapat cacat tersembunyi pada barang yang dijual.

Penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipergunakan untuk keperluan yang dimaksud atau mengurangi pemakaian tersebut. Namun, apabila cacat tersebut sudah dijelaskan atau dijabarkan secara terang-terangan kepada pembeli, maka hal tersebut tidak dapat dituntut kepada pihak penjual.⁶

Hak Pihak Pembeli menurut KUHPerdata :

a) Menerima suatu barang yang telah diperjanjikan

Pada pasal 1473, dijelaskan bahwa pihak pembeli memiliki hak untuk menerima suatu barang dari pihak penjual sesuai dengan apa yang telah disepakati atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

⁶ Johanis F. Mondoringin. “Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata.” Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2023, vol. 12, no. 3.

b) Menuntut ganti kerugian atas barang

Penggantian kerugian yang dimaksud pada konteks ini adalah apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Hal ini telah diatur pada Pasal 1484, dimana dijelaskan bahwa pembeli memiliki hak untuk menuntut kerugian tersebut.

c) Menunda pembayaran

Pihak pembeli dapat mengajukan penundaan pembayaran atau negosiasi atas pembayaran barang sesuai dengan yang telah diatur pada Pasal 1503, dimana jika barang tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, yakni pihak penjual dan pihak pembeli.⁷

Melihat penjabaran dari kewajiban bagi pihak penjual dan hak bagi pihak pembeli, pada kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023 terlihat bahwa pihak penjual tidak melakukan kewajiban mereka yang seharusnya, yaitu berupa penyerahan penguasaan hak milik atas barang yaitu Sertifikat Hak Milik atas Ruko yang merupakan objek jual beli dalam perjanjian yang mereka lakukan, yang dimana penyerahan penguasaan tersebut sudah menjadi hak bagi pihak pembeli yang telah melakukan semua persyaratan yang telah disepakati. Sehingga pihak penjual dapat dinyatakan telah melakukan kelalaian atau ingkar janji atau wanprestasi terhadap pihak pembeli, dan Hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah terhadap objek ruko Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau ke atas nama Penggugat.

Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Pada Kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Sehingga perbuatan tidak berbuat sesuatu dapat dinyatakan sebagai tindakan wanprestasi. Wanprestasi adalah tindakan tidak dipenuhinya suatu perikatan secara sengaja maupun kelalaian, baik perikatan yang timbul karena perjanjian ataupun undang-undang.⁸ Dalam kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, para tergugat telah dinyatakan oleh hakim melakukan perbuatan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, dinyatakan bahwa unsur-unsur seseorang dapat dinyatakan wanprestasi, yaitu:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- b) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan atau dilarang

Dalam Kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, para pihak telah melakukan perjanjian jual beli ruko pada tanggal 12 November 2016 dengan Nomor: 029/BB/PJB/XI/2016 terhadap 1 (satu) Unit bangunan Ruko 3 (Tiga) Lantai, dan dibayar secara cicilan sebanyak 9 (sembilan) kali. Kemudian pihak tergugat secara sengaja tidak menyerahkan Sertifikat Hak Atas Ruko yang telah diperjanjikan, sehingga terjadi adanya wanprestasi atau ingkar janji, dan telah melanggar perjanjian jual beli ruko yang telah disepakati bersama. Sehingga tergugat telah melakukan wanprestasi dalam bentuk tidak dipenuhinya suatu perikatan yang diwajibkan atau diperjanjikan serta telah melakukan ingkar janji, karena pihak tergugat telah lalai dalam menyerahkan Sertifikat

⁷ Johanis F. Mondoringin. "Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata." Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2023, vol. 12, no. 3.

⁸ Kristiane Paendong, Herts Taunamang. "KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERIKATAN DAN PERJANJIAN DITINJAU DARI HUKUM PERDATA." 2022, Vol. 10 No. 3.

Hak Atas Tanah ruko yang telah dibeli oleh penggugat sesuai dengan kesepakatan perjanjian para pihak.

Wanprestasi berhubungan erat dengan somasi atau surat teguran, untuk dapat menuntut akibat dari wanprestasi harus dilakukan adanya somasi atau surat teguran demi kepentingan hukum dan sebagai penanda bahwa pihak tersebut telah lalai melakukan kewajibannya.⁹ Dalam Pasal 1238 BW, menyatakan bahwa “Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, sehingga somasi atau surat teguran harus dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan, guna memberikan kepastian hukum dan sebagai pernyataan bahwa debitur telah lalai dalam melakukan kewajibannya.

Dalam Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, Penggugat telah melakukan somasi atau *notice of default* sebanyak tiga kali pemanggilan, yaitu somasi pertama dengan Nomor Surat: 018/SM-AFT/A&P/VI/2021 pada tanggal 8 Juni 2021 dan memberikan waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkannya SP tersebut, kemudian somasi kedua dilakukan pada 22 Juni 2021 dengan Nomor Surat : 019/SM-AFT/A&P/VI/2021, dan somasi ketiga sebagai peringatan terakhir dilakukan pada 4 Februari 2022 dan memberikan waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkannya SP tersebut, namun kembali lagi para pihak tergugat tidak menghiraukan surat teguran dari pihak penggugat, sehingga penggugat menyimpulkan tidak adanya itikad baik dari para pihak tergugat. Dalam Pasal 1238, dinyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis, sehingga surat teguran atau somasi yang telah dilakukan oleh penggugat merupakan sah di mata hukum dan merupakan pembuktian ingkar janji yang dilakukan oleh pihak tergugat.

Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023)

Wanprestasi mengakibatkan adanya kerugian bagi pihak yang dirugikan. Sebelum menuntut haknya kepada pihak yang lalai, harus dilakukan somasi atau surat teguran kepada pihak yang lalai. Apabila sudah dilakukan somasi atau surat teguran, namun pihak terkait tidak menunjukkan adanya itikad baik, maka pihak yang merasa dirugikan dapat memberlakukan akibat dari wanprestasi, hal ini diatur pada Pasal 1267 KUH Perdata, yang menyatakan “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Sehingga dapat disimpulkan, ada 3 macam akibat hukum yang dapat diterima oleh pihak yang telah lalai melakukan prestasi, yaitu sebagai berikut:

- a) Ganti rugi
Pasal 1246 KUH Perdata menjelaskan, bahwa penggantian kerugian harus terdiri dari 3 unsur, yaitu:
 - Biaya
Biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang telah dilakukan oleh pihak yang dirugikan dalam wanprestasi.
 - Rugi
Rugi adalah kerugian yang dirasakan oleh pihak kreditur karena kerusakan barang-barang miliknya yang disebabkan oleh kelalaian debitur.
 - Bunga

⁹ Dwi Aryanti Ramadhani. “WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA.” Jurnal Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta, 2012.

Bunga adalah kerugian atau kehilangan keuntungan yang telah diperhitungkan atau ditotal oleh salah satu pihak.¹⁰

Undang-Undang mengatur mengenai pembatasan biaya, rugi, dan bunga guna menghindari penyalahgunaan kekuasaan dan pemerasan terhadap salah satu pihak. Pembatasan ini diatur dalam Pasal 1247 KUH Perdata, yaitu “Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya.” Serta pada Pasal 1248 KUH Perdata, “Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu.”

b) Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian tidak semata-mata langsung batal, namun harus adanya proses pembatalan berupa pengajuan kepada pengadilan dan memungkinkan untuk adanya ketentuan syarat batal dalam perjanjian. Namun jika syarat batal tidak dicantumkan, maka hakim dapat memberikan tenggat waktu maksimal satu bulan bagi pihak yang lalai untuk memenuhi kewajibannya.

Namun Herlien budiono berpendapat bahwa Pasal 1266 KUH Perdata merupakan pelengkap sehingga dapat dikesampingkan atau waiver oleh para pihak. Beliau menyatakan bahwa Pasal 1266 hanya berkaitan dengan peran pengadilan, dan artinya pembatalan perjanjian akibat wanprestasi salah satu pihak tidak perlu dimintakan pembatalannya kepada hakim.

Pembatalan perjanjian mengakibatkan perjanjian yang terjadi dikembalikan ke keadaan semula, sehingga jika suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lainnya maka hal tersebut harus dikembalikan. Hal ini dijelaskan lebih detail, pada Pasal 1451 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian mengakibatkan pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan seperti keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala sesuatu yang telah diberikan atau dibayar kepada orang tak berwenang, akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali bila barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang tak berwenang tadi, atau bila ternyata bahwa orang ini telah mendapatkan keuntungan dan apa yang telah diberikan atau dibayar itu atau bila yang dinikmati telah dipakai bagi kepentingannya.

c) Membayar perkara pengadilan

Ketika sengketa wanprestasi telah masuk kedalam ranah pengadilan, maka pihak yang kalah harus mengganti atau membayar biaya perkara pengadilan yang telah diperhitungkan oleh Majelis Hakim.¹¹

Dalam kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, pihak Penggugat melakukan penuntutan pemenuhan prestasi kontrak atau memaksa pihak lawan untuk memenuhi persetujuan, yaitu penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah. Namun tidak hanya harus memenuhi kewajibannya, pihak Tergugat juga diminta mengganti kerugian oleh pengadilan yaitu membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp355.000,00 (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng pada Pengadilan Negeri Tanjungpinang, serta membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut. Pihak Tergugat juga harus membayar sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu

¹⁰ Sinaga, Niru Anita & Darwis, Nurlily. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian.” (2020): hal.52.

¹¹ Nur Azza Morlin Iwanti, Taun. “AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU.” Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, 2022, Vol. 6 No. 2.

rupiah) per hari kepada Penggugat bila para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan. Kemudian, membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dikarenakan permohonan dalam kasasi para pihak tergugat ditolak oleh Majelis Hakim.

Akibat Hukum bagi Harta Perseorangan Direksi :

Wanprestasi, dalam konteks hukum kontrak, merujuk pada kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam kasus ini, yang terlibat adalah Penggugat, Lina Tjhia, yang menggugat Tergugat I, PT. Bintang Bestari, dan Tergugat II, Suryono, selaku Direktur Utama PT. Bintang Bestari, karena kegagalan untuk memenuhi kewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk unit ruko yang telah dibeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati.

Persoalan ini tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi sebagai pelanggaran kontrak, tetapi juga menyentuh aspek tanggung jawab hukum dalam korporasi, terutama dalam konteks doktrin *piercing the corporate veil* (menembus tirai perusahaan). *Piercing the corporate veil* merupakan doktrin atau suatu prinsip hukum dimana status suatu perseroan terbatas (PT) sebagai suatu badan hukum yang mandiri terpisah dari pemegang sahamnya dapat dikesampingkan, sehingga para pemegang saham dapat ikut bertanggung jawab atas kewajiban perusahaan dan apabila terjadi suatu kerugian maupun kelalaian yang menjadi tanggung jawab perusahaan itu sendiri.¹²

Dalam hal ini, relevansi doktrin tersebut perlu dianalisis untuk mengetahui apakah ada dasar hukum untuk mempertanggungjawabkan Tergugat II, sebagai individu, atas kewajiban yang semestinya menjadi tanggung jawab PT. Bintang Bestari sebagai badan hukum. Berdasarkan fakta yang ada dalam putusan, PT. Bintang Bestari dan Lina Tjhia menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berkaitan dengan sebuah unit ruko. Penggugat berkomitmen untuk membayar harga ruko melalui sistem barter, dimana pembayaran dilakukan dalam bentuk pemasangan pailing dan angsuran cicilan. Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pemasangan pailing dan melakukan pembayaran cicilan sebanyak sembilan kali, dengan total pembayaran mencapai Rp. 2.451.500.000.

Namun, meskipun penggugat telah memenuhi kewajibannya, Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian. Setelah beberapa kali pengingat dan teguran melalui surat somasi, Tergugat I dan Tergugat II tetap gagal memenuhi kewajiban mereka untuk menyerahkan sertifikat tersebut. Hal ini menyebabkan penggugat merasa bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi yang merugikan hak-hak penggugat sebagai pembeli.

Salah satu aspek yang penting dalam kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023 adalah apakah Tergugat II, Suryono, selaku direktur utama PT. Bintang Bestari, dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi, meskipun PT. Bintang Bestari sebagai badan hukum merupakan pihak yang terikat dalam perjanjian. Doktrin *piercing the corporate veil* (menembus tirai perusahaan) merupakan konsep hukum yang memungkinkan pengadilan untuk mengabaikan status badan hukum suatu perusahaan dan menuntut pertanggungjawaban pribadi dari pengurus atau pemegang saham, apabila perusahaan tersebut digunakan untuk tujuan yang tidak sah, seperti menghindari kewajiban atau melakukan tindakan yang merugikan pihak ketiga.

Dalam kasus Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, Tergugat II, Suryono, selaku individu yang mengelola PT. Bintang Bestari, memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa perusahaan memenuhi kewajiban-kewajibannya, termasuk menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi hak Penggugat. Namun, meskipun telah ada perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan PT. Bintang Bestari, kegagalan Suryono untuk memastikan pemenuhan kewajiban tersebut dapat menimbulkan pertanyaan mengenai apakah PT. Bintang Bestari telah disalahgunakan

¹² Gideon Paskha Wardhana, "PERTANGGUNGJAWABAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS MELALUI INDIKATOR ALTER EGO DALAM PENERAPAN DOKTRIN PCV DI INDONESIA." (2021)

sebagai alat untuk menghindari kewajiban kontraktual. Jika dapat dibuktikan bahwa Tergugat II, Suryono, menggunakan perusahaan untuk menghindari tanggung jawab pribadi atau untuk mengelabui Penggugat, maka terdapat dasar hukum untuk *piercing the corporate veil* dan meminta pertanggungjawaban pribadi dari Suryono.

Doktrin *Piercing the Corporate Veil* (PCV) :

Adapun penerapan *piercing the corporate veil* dapat dilakukan dalam beberapa kondisi, di antaranya:

1. Penipuan atau Penyalahgunaan Korporasi: Jika pengurus atau pemilik perusahaan menggunakan status korporasi untuk menipu pihak ketiga atau menghindari kewajiban, maka dapat dipertimbangkan untuk menembus tirai perusahaan. Dalam kasus ini, kegagalan untuk menyerahkan sertifikat yang sudah dibayar penuh dapat dipandang sebagai bentuk penyalahgunaan tanggung jawab perusahaan untuk menghindari kewajiban tersebut.
2. Kewajiban Pengurus Korporasi: Sebagai direktur utama, Suryono memiliki kewajiban untuk memastikan perusahaan menjalankan kontrak dengan baik. Kegagalannya dalam memastikan pemenuhan kewajiban ini, meskipun telah ada beberapa kesempatan untuk memperbaiki keadaan, bisa menambah dasar untuk meminta pertanggungjawaban pribadi.
3. Kesengajaan atau Kelalaian Berat: Jika penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat II tidak hanya lalai, tetapi secara sengaja menghindari pelaksanaan kewajiban tersebut untuk keuntungan pribadi atau kepentingan lainnya, maka ini menjadi dasar yang kuat untuk menembus tirai perusahaan.

Dalam hal pertanggungjawaban, Tergugat I, PT. Bintang Bestari, sebagai badan hukum, memiliki kewajiban untuk memenuhi isi perjanjian. Namun, karena adanya kegagalan untuk memenuhi kewajiban tersebut, pihak perusahaan dapat diminta untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat. Namun, jika dapat dibuktikan bahwa Tergugat II, Suryono, sebagai pengurus perusahaan, telah bertindak dengan itikad buruk atau dengan sengaja menghindari pelaksanaan kewajiban perusahaan, maka tidak hanya PT. Bintang Bestari yang harus bertanggung jawab, tetapi Suryono juga dapat dimintai pertanggungjawaban pribadi atas kegagalan tersebut.

Penerapan doktrin *piercing the corporate veil* dalam hal ini memungkinkan Penggugat untuk menuntut Suryono secara pribadi, terutama jika dapat dibuktikan bahwa perusahaan digunakan sebagai sarana untuk menghindari kewajiban kontrak yang sah. Hal ini semakin relevan mengingat banyaknya kesempatan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya, namun tetap gagal memenuhi kewajiban tersebut tanpa alasan yang sah.

Berdasarkan analisis hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat I, PT. Bintang Bestari, dan Tergugat II, Suryono, telah melakukan wanprestasi dalam kasus ini dengan gagal memenuhi kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah sesuai dengan perjanjian. Doktrin *piercing the corporate veil* relevan untuk digunakan dalam kasus ini, terutama apabila dapat dibuktikan bahwa Tergugat II secara pribadi bertanggung jawab atas kelalaian atau niat buruk dalam menghindari kewajiban kontrak. Sebagai hasilnya, Suryono dapat dimintai pertanggungjawaban pribadi atas kerugian yang ditanggung oleh Penggugat.

Meskipun pengadilan telah mengeluarkan putusan yang mengharuskan Tergugat 1 (PT. Bintang Bestari) dan Tergugat 2 (Suryono) untuk memenuhi kewajiban tertentu, doktrin *piercing the corporate veil* tetap dapat diterapkan pada tahap selanjutnya jika ditemukan indikasi bahwa struktur perusahaan disalahgunakan. Pengadilan bisa saja memutuskan untuk menuntut pertanggungjawaban pribadi dari Suryono apabila bukti menunjukkan bahwa PT. Bintang Bestari digunakan untuk menghindari kewajiban hukum atau merugikan Penggugat.

Penting untuk diperhatikan pula bahwa penerapan PCV tidak membatalkan putusan yang sudah ada, tetapi dapat berfungsi sebagai tambahan untuk menuntut individu yang bertanggung

jawab dalam kapasitas pribadi mereka, terlepas dari kewajiban yang ada pada PT. Bintang Bestari. Dengan kata lain, jika terbukti bahwa Tergugat 2, Suryono, sebagai pengurus perusahaan, bertindak dengan itikad buruk atau menggunakan status PT. Bintang Bestari untuk menghindari kewajiban pembayaran kepada Penggugat, maka *piercing the corporate veil* dapat digunakan untuk menuntut Suryono secara pribadi. Dalam konteks kewajiban pembayaran uang paksa atau dwangsom yang ditetapkan dalam Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023, hal ini bersifat sebagai sanksi yang dijatuhkan untuk mendorong pihak yang kalah (dalam hal ini Tergugat 1 dan Tergugat 2) untuk memenuhi kewajibannya. Dwangsom dapat menjadi alat untuk menekan pihak Tergugat agar memenuhi kewajiban mereka dalam jangka waktu yang ditentukan.

Namun, meskipun dwangsom telah ditetapkan, penerapan *piercing the corporate veil* tetap dapat dilakukan apabila ada alasan yang sah bahwa Tergugat 2, sebagai individu yang mengendalikan perusahaan, sengaja menghindari kewajiban ini melalui kelalaian atau penyalahgunaan posisi. Dalam hal ini, Suryono, sebagai individu yang bertanggung jawab atas PT.

KESIMPULAN

Dalam suatu perjanjian, setiap pihak berkewajiban untuk memenuhi apa yang telah disepakati, hal ini disebut kewajiban hukum. Kegagalan atas pemenuhan kewajiban tersebut dapat berujung sengketa hukum yang harus diselesaikan melalui pengadilan. Bisa kami simpulkan, pada penelaahan kami terhadap Putusan Nomor 4832 K/Pdt/2023 bahwa telah terjadi sengketa hukum antara Lina Tjhia (Penggugat), yang menggugat PT. Bintang Bestari (Tergugat I) serta Suryono (Tergugat II). Sengketa ini berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB atas sebuah ruko yang berlokasi di Tanjungpinang, yang telah disetujui dengan sistem cicilan. Penggugat sudah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pemasangan pailing dan juga membayar cicilan hingga Rp. 2,45 miliar. Namun, Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan penyerahan sertifikat Hak Atas Ruko sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati. Penggugat telah beberapa kali mengirimkan somasi kepada pihak tergugat, namun tergugat tetap gagal melakukan kewajibannya. Akibat hukumnya, kasus ini diajukan ke pengadilan, atas dasar Tergugat telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, wanprestasi terjadi jika suatu pihak tidak melakukan atau lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam kontrak. Bila dikaitkan dalam kasus ini, wanprestasi merupakan kegagalan tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah yang merupakan hak dari penggugat, karena sudah dibayarkan lunas.

Konsekuensi hukum dari perbuatan wanprestasi, berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu penggugat dapat meminta pemenuhan prestasi atau pembatalan kontrak dengan penggantian biaya, penggantian kerugian, dan bunga. Dalam konteks putusan ini, pengadilan memerintahkan kedua pihak Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat ruko atas nama penggugat, serta membayar uang paksa dan biaya perkara. Kasus ini juga berkaitan dengan teori atau doktrin *Piercing the corporate veil*, yang dapat diterapkan apabila terbukti bahwa Tergugat II, dengan posisinya sebagai direktur utama PT. Bintang Bestari, secara pribadi bertanggung jawab atas kelalaian atau bahkan itikad buruk yaitu menghindari kewajiban dari perusahaan. Apabila perusahaan digunakan untuk menghindari kewajiban hukum, maka tanggung jawab pribadi bisa dimintakan terhadap direktur perusahaan tersebut.

Kasus ini menunjukkan pentingnya pemenuhan atas kewajiban dalam perjanjian jual beli, dan bagaimana hukum kontrak memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan oleh perbuatan wanprestasi. Penggunaan somasi sebagai sebuah bentuk peringatan sebelum mengajukan gugatan, kedua hal ini merupakan langkah yang penting dalam penyelesaian sengketa perdata. Selain itu, kasus ini juga menegaskan bahwa penindak wanprestasi tidak lepas dari tanggung jawab hukum, terutama jika terindikasi adanya itikad buruk dalam menjalani kontrak. Maka ada baiknya bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian, untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban dan hak yang tertera dalam kontrak dipenuhi dengan itikad

yang baik guna mencegah adanya sengketa hukum yang akan menyebabkan konsekuensi finansial maupun konsekuensi hukum resesif.

DAFTAR PUSTAKA

- Robbi, Khailul A. B., & Ardhiyanto, Ainurrahma. "Analisis Hukum Kontrak Jual Beli." *Jurnal Sains Student Research*, Vol. 1, no. 1(2023): hal. 934.
(<https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/download/421/400/1842>)
- Iwanti, Nur A. M. & Taun. "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2 (2022): hal. 348.
(<https://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/download/601/386/>)
- Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih. "KATA SEPAKAT DALAM PERJANJIAN DAN RELEVANSINYA SEBAGAI UPAYA PENCEGAHAN WANPRESTASI." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang*, 2020, Vol 5, No 1.
(<https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3446>)
- Johanis F. Mondoringin. "Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 12, no. 3 (2023)
(<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/52460/44648>)
- Ratnaningsih, I Dewa A. S., & Dewi, Cokorde Istri D.L. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol. 5, No. 1 (2024): hal. 15.
(<https://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/204/145>)
- Kristiane Paendong, Herts Taunaumang. "KAJIAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERIKATAN DAN PERJANJIAN DITINJAU DARI HUKUM PERDATA." 2022, Vol. 10 No. 3.
(<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642>)
- Dwi Aryanti Ramadhani. "WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA." *Jurnal Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta*, 2012.
(http://library.upnvj.ac.id/pdf/artikel/Artikel_jurnal_FH/Jurnal%20Yuridis/jy-11-13-jun2011/jy-vol15-no17-des2012/35-50.pdf)
- Sinaga, Niru Anita & Darwis, Nurlily. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian." (2020): hal.52.
(<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/534/500>)
- Nur Azza Morlin Iwanti, Taun. "AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU." *Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang*, 2022, Vol. 6 No. 2
(<https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>)
- Gideon Paskha Wardhana, "PERTANGGUNGJAWABAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS MELALUI INDIKATOR ALTER EGO DALAM PENERAPAN DOKTRIN PCV DI INDONESIA." (2021)
(<https://doi.org/10.24246/jrh.2021.v6.i1.p19-36>)
- Simanjuntak, P. N. H. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana. 2015