



WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KESEPAKATANBERSAMA MENURUT KUH PERDATA (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NOMOR 488/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL)

Eva Oktaviani¹, Bambang Sudiarto²

^{1,2}Universitas Muhammadiyah Jakarta, Jl. K.H. Ahmad Dahlan, Tangerang Selatan, Banten, 15419 Indonesia

Email: eva.oktaviani@umj.ac.id

Article History

Received: 24-05-2024

Revision: 17-06-2024

Accepted: 25-06-2024

Published: 30-06-2024

Abstract. The Problem of Default in the Collective Agreement in Case Decision Number 488/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel. who was appointed due to a dispute over a Collective Agreement Agreement between the plaintiff and the defendant against an object of resale and purchase of land and buildings, in the APKB made before the South Jakarta Notary. The research method used is the normative juridical method, which is literature research with an approach that is carried out based on the main legal material related to the object of research. The research method used is the normative juridical method, which is literature research with an approach that is carried out based on the main legal material related to the object of research. Based on the results of the research, it was found that the legal act of default occurred in Case Decision Number 488/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel in the Collective Agreement is where the defendant is not willing to sell the building to the plaintiff and even the defendant makes a unilateral requirement even though the obligation to sell to the Defendant is part of the collective agreement that has been stated in the Deed of Collective Agreement that was made, and the consequences of the law of default in the Collective Agreement Agreement in Case Decision Number 488/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel is against the Defendant who is convicted of default and the Plaintiff has the right to buy back the land and buildings aquo in accordance with the Deed of Collective Settlement Agreement.

Keywords: Default, Mutual Agreement.

Abstrak. Permasalahan Wanprestasi pada Perjanjian Kesepakatan Bersama dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.yang diangkat akibat adanya sengketa Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilakukan antara penggugat dan tergugat terhadap sebuah objek jual beli kembali tanah dan bangunan, di dalam APKB yang dibuat di hadapan Notaris Jakarta Selatan. Metode penelitian yang digunakan yakni metode yuridis normatif yaitu sebuah penelitian kepustakaan dengan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama yang berhubungan dengan objek penelitian. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwasanya Perbuatan hukum wanprestasi yang terjadi di dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama adalah dimana tergugat tidak bersedia menjual bangunan kepada penggugat bahkan tergugat membuat sebuah persyaratan secara sepihak padahal kewajiban menjual kepada Tergugat adalah bagian dari kesepakatan bersama yang telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat, dan akibat hukum wanprestasi dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama di dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel adalah terhadap Tergugat dihukum wanprestasi dan Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan aquo sesuai dengan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Kesepakatan Bersama

How to Cite: Oktaviani, E & Sudiarto, B. (2024). Wanprestasi dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama Menurut KUH Perdata (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel). *ETHNOGRAPHY: Journal of Design, Social Sciences, and Humanistic Studies*, 1 (1), 28-40. <https://doi.org/10.54373/ethno.v1i1.11>

PENDAHULUAN

Hukum perdata sering juga disebut dengan hukum swasta. Hal demikian dikarenakan hukum perdata merupakan suatu hukum yang mempelajari perihal perbuatan hukum pribadi dan hubungan hukum yang ditimbulkan akibat dilakukannya perbuatan hukum serta tanggungjawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya. Dimaksud dengan perbuatan hukum adalah “setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban”¹. Kemudian perbuatan hukum diartikan dengan “setiap perbuatan subyek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap kehendak dari yang melakukan hukum”. Begitu pula dimaksud dengan hubungan hukum adalah suatu hubungan yang ditimbulkan dari dilakukannya perbuatan hukum dan menimbulkan akibat hukum. Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian dimuat dan diatur dalam ketentuan-ketentuan mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Di antaranya memuat ketentuan tentang rumusan arti perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam 2 (dua) pasal KUH Perdata di atas, berlaku juga terhadap Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan D.A.M., S.H., Sp.N., M.Hum., yang menimbulkan perselisihan hingga dan diputus Pengadilan Negeri dengan Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. Penggugat tidak hanya sekali mengajukan permohonan untuk membeli kembali hak milik atas sebagian bidang tanah seluas +/- 50 M² (lebih kurang limapuluh meter persegi) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan D.A.M., S.H., Sp.N., M.Hum., Notaris di Jakarta Selatan.

Terjadinya perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat di dasarkan pada tidak adanya sepakat mengenai harga pembelian kembali hak milik atas sebagian bidang tanah, antara Penggugat menghendaki pembelian kembali tersebut seperti yang telah disepakati bersama dan dimuat dalam Perjanjian Kesepakatan bersama tahun 2011, sebesar Rp.4.459.000,-/M² (empat juta empat ratus limapuluh Sembilan ribu rupiah per meter persegi). Sedangkan Tergugat menghendaki harga pembelian kembali sesuai dengan harga yang berlaku sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) per meter. Sehingga antar Penggugat dengan Tergugat tidak menemui kesatuan mengenai harga jual beli hak milik atas sebagian bidang tanah, tersebut.

Terhadap kehendak Penggugat untuk membeli kembali hak milik atas sebagian bidang tanah tersebut, dengan harga sebagaimana yang telah disepakati bersama dan dimuat dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tahun 2011, dapat dilakukan dan terjadi apabila:

- Nilai Jual Objek Pajak hak milik atas tanah yang ditetapkan di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pajak tidak mengalami kenaikan
- Sebagaimana diketahui setiap tahun Nilai Jual Objek Pajak hak milik atas tanah di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta selalu naik.
- Jual beli hak milik atas sebagian bidang tanah ditentukan dengan harga jual belisebesar Rp.4.459.000,-/M² (empatjuta empatratus limapuluh sembilanribu rupiah permeter persegi). Sedangkan Tergugat menghendaki jual beli dimaksud dengan harga sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) per meter, harga dimaksud ditentukan tahun 2011.
- Jual beli hak milik atas sebagian bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat dengan tersebut sulit untuk dapat dilakukan dan terjadinya.

Kondisi di atas, dikarenakan kehendak Penggugat disampaikan kepada Tergugat pada tahun 2013, sebagaimana yang diketahui nilai objek pajak tanah di Daerah Khusus Indonesia Jakarta selalu naik dalam setiap tahunnya.

Kasus tersebut cukup menarik untuk dilakukan penelitian, hal ini dikarenakan yang diperselisihkan bukan perbuatan hukum jual belinya, melainkan harga jual beli yang disepakati bersama dan telah ditetapkan dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat di hadapan di hadapan D. A. M, S.H., Sp.N, M.Hum., Notaris di Jakarta Selatan, pada tanggal 1 Juni 2011. Mengingat jual beli hak milik atas sebagian bidang tanah, berlaku tunai, konkret dan terang. Dimaksud dengan tunai seluruh perbuatan hukum harus dilakukan dengan tunai dan lunas tidak ada yang dilakukan secara bertahap. Konkret adalah nyata, penyerahan dan peralihan hak milik atas tanah dilakukan secara nyata dan bersama-sama pembayaran harga jual belinya. Terang dilakukan dan terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai kewenangan menurut undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu jika jual beli telah dilakukan dan terjadi terpenuhinya syarat-syarat untuk sahnya jual beli hak milik atas tanah, maka telah sah dan mengikat para pihak yang melakukannya

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni metode yuridis normatif yaitu sebuah penelitian kepustakaan dengan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan teknik *Library research* (Studi kepustakaan), yakni menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian

kepastakaan dilakukan dengan mencari dan mengkaji bahan- bahan kepastakaan yang berdasarkan kekuatan mengikatnya terdiri dari (1) bahan hukum *primer*, yaitu yang mempunyai kekuatan mengikat seperti normadasar, peraturan perundang-undang dan putusan pengadilan, (2) bahan hukum *sekunder*, yaitu bahan yang menjelaskan bahan primer yang isinya tidak mengikat seperti majalah, buku, atau surat kabar, dan (3) Bahan Hukum *Tersier*, yaitu bahan yang menunjang bahan primer dan bahansekunder seperti kamus, artikel, atau bahan acuan. Dalam hal pengolahan data, maka Putusan yang ada diolah dengan menggunakan pendekatan analisis normatif

HASIL

Sebagaimana diterangkan dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel, terjadi perselisihan yang didasarkan pada dibuat dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca APKB) antara:

HJ. M. A, beralamat di Jalan Seskoal No 41 RT 007, RW 006, Cipulir, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagai PENGGUGAT.

M E L A W A N

beralamat di Toko Evada, Jalan Ciledug Raya No 12, RT 007, RW 006, Cipulir, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT.

- Bahwa pada tanggal 01 Juni 2011 dibuat dan ditandatanganinya APKB antara Pihak Pertama R, H. M, Z, I, M, M (Penggugat), M, A, D. M, N dengan Pihak Kedua D, di hadapan D. A. M, S. H., Sp. N., M.Hum., Notaris di Jakarta Selatan.
- Pihak Pertama Pemilik bersama Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan warisan dari Alm Ny. R. Dj., Sertifikat Hak Milik Nomor: 03949/Cipulir sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 September 2000 Nomor: 00715/Cipulir/2000 seluas 157 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.02.06.03.00715, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, setempat dikenal sebagai Jalan Cipulir, RT 007 RW 006, atas tanah Pihak Pertama,
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersetuju dan bersepakat mengikatkan dirinya dalam APKB, Penggugat setuju dan sepakat akan menjual obyek waris pada Tergugat dengan harga yang sudah disepakati bersama, dengan syarat-syarat: (a) Penggugat diberi hak oleh Tergugat untuk menempati sebagian toko seluas +/- 50 M² (lebih kurang limapuluh meter persegi), digunakan tempat usaha selama 10 (sepuluh) tahun sebagaimana Pasal 2

APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011; (b) Apabila Penggugat tidak meneruskan tempat tersebut, Tergugat harus mengembalikan uang sebesar Rp. 5.000.000, - (lima juta rupiah) per tahun sisa 10 (sepuluh tahun sebagaimana Pasal 2 APKB No.01, tanggal 01 Juni 2011; (c) Apabila Penggugat meninggal dunia, ahli waris atau walinya yang diangkat oleh Pengadilan boleh meneruskan perjanjian ini sebagaimana Pasal 3 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011; (d) Apabila Penggugat dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun ingin membeli tanah dan bangunan seluas lebih kurang +/- 50 M2 (limapuluh meter persegi) (limapuluh meter persegi) tersebut, Tergugat setuju dan sepakat untuk menjual kepada Penggugat dengan harga per meter sebesar Rp. 4.459.000, - (empatjuta empatratus limapuluh sembilanribu rupiah), kecuali untuk bagian yang sudah direnovasi oleh Tergugat, maka Penggugat wajib memberikan ganti rugi biaya renovasi sebagaimana Pasal 4 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011; (e) Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun, mulai tanggal 1 Juni 2011 sampai dengan 31 Mei 2021 sebagaimana Pasal 5 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011. (f) Bahwa pada tanggal 14 Juni 2011, Para Ahli Waris (termasuk Penggugat) melakukan jual beli obyek waris dengan Tergugat di hadapan D A M, S.H., Sp. N, M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 24/ 2011 tanggal 14 Juni 2011; (g) Bahwa pada tahun 2013, Penggugat menyatakan kepada Tergugat bermaksud membeli kembali toko yang ditempatinya tersebut sebelum berakhirnya jangka waktu 10 tahun, sesuai dengan APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011; (h) Bahwa pada tanggal 10 Februari 2013, Tergugat membuat “Persyaratan Jual Beli Tanah dan Bangunan +/- 50 M2 (lebih kurang limapuluh meter persegi), di Jalan Ciledug Raya No. 12, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan”, sebagai berikut: (1) Seluruh biaya jual beli termasuk Pajak Penjual dan Pajak Pembeli, biaya pemecahan sertifikat, dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan jual beli, ditanggung oleh pihak pembeli ; (2) Harga jual tanah dan bangunan +/- 50 M2 (lebih kurang limapuluh meter persegi) sesuai dengan perjanjian, yaitu sebesar Rp. 4.459.000, -/m2; (3) Seluruh biaya renovasi sampai dengan tanggal 30 Agustus 2013 sebesar Rp.12.600.000, - diganti oleh pihak pembeli; (4) Dinding dan tembok pembatas dibuat oleh masing-masing Pihak Pembeli dan Pihak Penjual; (5) Perjanjian ini berlaku sampai dengan 30 Agustus 2013.

- Apabila melebihi tanggal 30 Agustus 2013 dibuat perjanjian baru. (i) Bahwa pada tanggal 3 Mei 2013, Penggugat menanyakan kepada istri Tergugat kapan kita menghadap Notaris untuk melakukan pembelian kembali Tanah dan Bangunan +/- 50 M2 (limapuluh meter persegi) yang objeknya terletak di Jalan Ciledug Raya Nomor 12, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Namun Tergugat melalui istrinya menyatakan tidak bersedia menjual toko tersebut

kepada Penggugat; (j) Bahwa kemudian Tergugat melalui pesan singkat/SMS kepada Penggugat menyatakan bersedia menjual toko tersebut apabila harga jualnya sebesar Rp. 8.000.000,- (delapanjuta rupiah) per meter, padahal berdasarkan APKB Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011, harga jual yang telah disepakati sebesar Rp. 4.459.000,- (empatjuta empatratus limapuluh sembilanribu rupiah) per meter; (k) Bahwa pada tahun 2015, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat kehendak untuk membeli kembali toko tersebut sebelum berakhirnya jangka waktu 10 tahun. Namun Tergugat menyatakan tidak bersedia menjual toko tersebut kepada Penggugat. Melalui adik iparnya, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat hanya diperbolehkan menempati toko tersebut, tetapi tidak boleh membeli kembali. Pada hal berdasarkan APKB No.01 tanggal 01 Juni 2011 apabila Penggugat dalam jangka waktu 10 tahun ingin membeli tanah dan bangunan seluas +/- 50 M² (lebih kurang limapuluh meter persegi) tersebut, maka Tergugat setuju dan sepakat untuk menjual kepada Penggugat ; (l) Bahwa pada tanggal 21 September 2015 Penggugat mengirimkan surat undangan kepada Tergugat untuk dilakukan Mediasi, namun Tergugat tidak bersedia hadir ; (m) Bahwa pada tanggal 6 November 2015, Penggugat kembali mengirimkan somasi supaya Tergugat melaksanakan APKB sebagaimana Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 5 tercantum dalam APKB No.01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris D. A. M, S.H., Sp.N, M.Hum. Namun sampai dengan diajukanya gugatan ini, Tergugat tidak bersedia melaksanakan APKB tersebut.

Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum perbuatan dantin dakan Tergugat adalah wanprestasi;
- Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris D A M, S.H., Sp.N., M.Hum. adalah perjanjian yang sah;
- Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan aquo seluas +/- 50 M² (lebih kurang limapuluh meter persegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas +/- 50 M² (lebih kurang limapuluh meter persegi) dengan harga 1 (satu) M² (meter persegi) sebesar Rp.4.459.000,- (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan

Bersama Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris D A M, S.H., Sp.N., M.Hum;

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan Wanprestasi yaitu: (a) Kerugian materiil; Rp.5.500.000,- per bulan x 24 bulan = Rp. 132.000.000,- (Seratus tiga puluh dua juta rupiah) (b) Kerugian immateriil; Akibat diajukannya gugatan a quo oleh Penggugat kepada Tergugat sehingga Penggugat harus menunjuk Advokat dan Konsultan Hukum untuk menyelesaikan sengketa a quo, Penggugat mengeluarkan biaya akomodasi dan transportasi Avokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan bersama dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris D. A. M S.H., Sp.N., M.Hum;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan untuk menjamin agar Gugatan yang diajukan Penggugat tidak sia-sia (*Illusoir*), mohon diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas benda tidak bergerak milik Tergugat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat naik banding, kasasi atau *verzet* (*Uitvoerbaar bijvoord*);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini. Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Pertimbangan Hakim

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat membenarkan bahwa Penggugat berkeinginan untuk membeli kembali objek sengketa namun Tergugat keberatan Penggugat membeli kembali objek sengketa berdasarkan APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011 karena harga sekarang jauh berbeda dengan harga tahun 2011 yang untuk tahun 2016 bisa mencapai 32 s/d 35 juta per meter, jadi tidak pantas kalau Penggugat membeli kembali dengan harga tahun 2011, hal tersebut dipertegas dengan bukti T-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2016 yang mencantumkan bahwa NJOP objek sengketa tahun 2016 adalah Rp.1.490.175.000 atau sekitar Rp 9.500.000,- (sembilan juta limaratus ribu rupiah) per meter persegi, lagi pula perjanjian tersebut telah daluarsa karena telah lewat waktu 5 (lima) tahun;

- Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah wanprestasi karena Tergugat tidak melaksanakan APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011.
- Menimbang, bahwa oleh karena APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011 tersebut dibuat

berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi yang membuatnya dan jika ingin membatalkan perjanjian tersebut harus melalui persetujuan kedua belah pihak.

- Menimbang, bahwa oleh karena hak untuk membeli kembali tersebut telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak maka Tergugat harus tunduk terhadap apa yang diperjanjikan walaupun Pasal 1520 KUH Perdata menyatakan hak untuk membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk jangka waktu lebih dari 5 tahun.
- Menimbang, bahwa dengan tidak dilaksanakannya isi Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 tersebut oleh Tergugat maka Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi.
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat selanjutnya; Menimbang, bahwa dalam petitumnya Penggugat menyatakan bahwa APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011 adalah sah.
- Menimbang, bahwa tentang petitum selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa dalam jangka waktu 10 tahun Penggugat berhak membeli kembali objek sengketa dengan harga Rp.4.459.000,- per meter sesuai dengan perjanjian yang sebelumnya telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011, maka oleh karena telah diperjanjikan maka Penggugat berhak membeli kembali objek sengketa sesuai dengan perjanjian yang dimaksud.
- Menimbang, bahwa tentang petitum mengganti kerugian karena Tergugat telah melakukan wanprestasi yang berakibat Penggugat tidak dapat menggunakan toko untuk tempat usaha sehingga kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp 5.500.000 per bulan x 24 bulan = Rp 132.000.000, -.
- Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yang menyaksikan bahwa benar Penggugat dahulu berdagang sembako dan usaha foto copy di tempat objek sengketa dan dipersidangan telah dibuktikan pula bahwa Tergugat berupaya menghalangi Penggugat untuk berdagang di tempat objek sengketa yang kemudian diikuti dengan melarang Penggugat untuk berdagang di tempat tersebut dengan cara Tergugat menggembok dengan menggunakan rantai besi objek sengketa, maka hal tersebut sudah barang tentu telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun oleh karena Penggugat tidak merinci nilai kerugian yang dialami Penggugat tersebut dan mencantumkan saja nilai kerugian sebesar Rp.5.500.000,- dan tidak pula perincian bahwa Penggugat akan mendapatkan keuntungan dari objek

sengketa sebesar Rp.5.500.000,- tersebut maka berdasarkan azas kepastian dan kepatutan Majelis Hakim hanya mengabulkan ganti rugi materil tersebut sebesar Rp.2.000.000,- /perbulan x 24 bulan = Rp. 48.000.000, -(empat puluh delapan juta rupiah);

- Menimbang, bahwa terhadap ganti kerugian immateril berupa biaya penunjukan advokat dan konsultan hukum untuk menyelesaikan perkara aquo, maka terhadap kerugian ini tidak dapat dibebankan kepada Tergugat karena hal tersebut merupakan tanggung jawab Penggugat, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim menolaknya.
- Menimbang, bahwa untuk petitum selanjutnya oleh karena APKB No. 01 tanggal 01 Juni 2011 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama maka perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi yang membuatnya, lagi pula dari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat maupun dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut telah dilakukan pembatalan yang berarti perjanjian tersebut tetap berlaku untuk kedua Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 01 Juni 2011 ;

Putusan Hakim

Dalam Provisi

Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan menurut hukum perbuatan dan tindakan Tergugat adalah wanprestasi;
- Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantun dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris D A M,SH.,Sp.N.,M.Hum adalah perjanjian yang sah;
- Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan aquo seluas +/- 50 M2 (lebih kurang limapuluh meter persegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas +/- 50 M2 (lebih kurang limapuluh meter

persegi) sebesar Rp.4.459.000,-(empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris D A M, S.H., Sp.N., M.Hum;

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi sebesar Rp.2.000.000,-/ perbulan x 24 bulan = Rp 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah); Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan bersama dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris D A M, S.H., Sp.N., M.Hum;
- Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.561.000,- (satu juta limaratus enam puluh satu ribu rupiah);

Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama

Sebagaimana dikemukakan dalam uraian di atas, sebelum melakukan jual beli Pihak Penggugat (HJ. M. A.) dan saudara- saudaranya membuat dan menandatangani APKB di hadapan D A M, S.H., Sp.N., M. Hum., Notaris di Jakarta Selatan di bawah Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011, Intinya Penggugat setuju dan sepakat akan menjual obyek waris kepada Tergugat dengan harga yang sudah disepakati bersama, dengan syarat-syarat:

- Penggugat diberi hak oleh Tergugat untuk menempati sebagian tokoseluas +/- 50 M2 (lebih kurang limapuluh meter persegi), digunakan tempat usaha selama 10 (sepuluh) tahun sebagaimana Pasal 2 APKB No.01, Tanggal 01 Juni 2011;
- Apabila Penggugat tidak meneruskan tempat tersebut, Tergugat harus mengembalikan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per tahun sisa 10 (sepuluh tahun sebagaimana Pasal 2 APKB No.01, tanggal 01 Juni 2011
- Apabila Penggugat meninggal dunia, ahli waris atau walinya yang diangkat oleh Pengadilan boleh meneruskan perjanjian ini sebagaimana Pasal 3 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011
- Apabila Penggugat dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun ingin membeli tanah dan bangunan seluas lebih kurang 50 M2 (lima puluh meter persegi) tersebut, Tergugat setuju dan sepakat

untuk menjual kepada Penggugat dengan harga per meter sebesar Rp.4.459.000,- (empatjuta empatratus limapuluh sembilanribu rupiah), kecuali untuk bagian yang sudah direnovasi oleh Tergugat, maka Penggugat wajib memberikan ganti rugi biaya renovasi sebagaimana Pasal 4 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011

- Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun, mulai tanggal 1 Juni 2011 sampai dengan 31 Mei 2021 sebagaimana Pasal 5 APKB No. 01, Tanggal 01 Juni 2011
- Akibatnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan diputus dengan Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/Jak.Sel. Dalam putusan tersebut dinyatakan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi.

Putusan hakim yang memeriksa dan memutus perkara gugatan tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

- Atas kesepakatan bersama untuk membeli kembali objek jual beli dengan harga sebagaimana yang ditetapkan dalam APKB tahun 2011
- Penggugat mengajukan permohonan membeli kembali pada tahun 2013, tentunya harga objek jual beli berubah setiap tahunnya.
- Tergugat tidak menolak untuk menjual kembali objek jual beli kepada Penggugat akan tetapi mengingat harga objek jual beli setiap tahunnya terus berubah, sehingga Tergugat menentukan syarat jual beli dengan harga objek jual beli sebesar Rp.8.000.000,- (delapanjuta rupiah) per meter, dengan demikian terdapat selisih harga objek jual beli dengan yang ditentukan dan disepakati bersama di dalam APKB tahun 2011, sebesar per meter sebesar Rp.4.459.000,- (empatjuta empatratus limapuluh sembilanribu rupiah), sebesar Rp. 3.541.000,- (tigajuta limaratus empatpuluh satu ribu rupiah) per meternya. Akan tetapi Penggugat tidak menerimanya tawaran Tergugat yang sesuai dengan kenyataan.
- Sehingga pada tahun-tahun berikutnya meskipun Penggugat selalu mengajukan kehendak untuk membeli kembali objek jual beli dengan harga yang disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama Tahun 2011, tentunya Tergugat akan selalu menolaknya, oleh karena apabila terjadi akan merugikan Tergugat.
- Selain itu Jual beli hak milik atas tanah yang menurut UUPA yang di dalam penyusunannya bersumber pada hukum adat, merupakan perbuatan tunai, konkret dan terang. Sehingga ketika terjadi jual beli, maka Pembelitelah memiliki hak milik atas tanah beserta kewenangan-kewenangan dan kewajiban-kewajiban yang melekat pada dirinya akibat dari jual beli.

Berdasarkan uraian, di atas, putusan Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara tersebut, dengan menetapkan perbuatan Tergugat yang tidak mau untuk menjual kembali objek jual beli dengan harga yang telah disepakati bersama dan ditetapkan dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama, kurang tepat karena tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya keadaan harga objek jual beli, dengan menerapkan ketentuan yang disepakati bersama dan diatur dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tahun 2011.

KESIMPULAN

Adapun dari pembahasan yang telah diteliti oleh penulis dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum wanprestasi yang terjadi di dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama adalah di mana tergugat tidak bersedia menjual bangunan kepada penggugat padahal kewajiban menjual kepada tergugat adalah bagian dari kesepakatan bersama yang telah dituangkan di dalam APKB yang dibuat di hadapan D A M, S.H., Sp.N., M.Hum., Notaris di Jakarta Selatan di bawah Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011. Akibat hukum wanprestasi dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama di dalam Putusan Perkara Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel adalah terhadap tergugat karena wanprestasi dihukum penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan *aquo* sesuai dengan APKB yang dibuat di hadapan D A M, S.H., Sp.N., M.Hum., Notaris di Jakarta Selatan di bawah Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011.

REFERENSI

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
 Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).
 A.T. Hamid, *Hukum Acara Perdata serta Ssusunan dan Kekuasaan Pengadilan*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1986).
 Depdikbud, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta, Balai Pustaka, 1995). Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).
 Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).
 Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).
 H. Riduan Syahrani, S.H., *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009).
 Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011).
 Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003).
 Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).
 Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005).

- Ny. Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung, Mandar Maju, 1989).
- Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 1999).
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 488/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- R. Setiawan, “*Pokok-pokok Hukum Perikatan*”, (Bandung: Putra A Bardin, 1999).
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2004).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1990). Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001).
- Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1990).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001)
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008).
- Wiryo Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bale, 1979).
- DPP FERARI (Federasi Advokad Republik Indonesia), *Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi*, <https://www.dppferari.org>; pengertian diunduh tanggal 31-12-2021 <http://nefyrahayu.blogspot.co.id/2013/05/contoh-makalah-wanprestasi.html?m=1> di akses pada tanggal 2 Februari 2021.