

## **GUGATAN GANTI KERUGIAN TERHADAP PERBUATAN INKAR JANJI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Perkara No. 1570 K/Pdt/2018)**

Rizki Permana <sup>1)</sup>, Alusianto Hamonangan <sup>2)</sup>, Lestari Victoria Sinaga <sup>3)</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Darma Agung, Medan, Indonesia <sup>1,2,3)</sup>

[rizkimedan40@gmail.com](mailto:rizkimedan40@gmail.com) <sup>1)</sup>, [alusiantoh710@gmail.com](mailto:alusiantoh710@gmail.com) <sup>2)</sup>, [missstary35@gmail.com](mailto:missstary35@gmail.com) <sup>3)</sup>

### **History:**

Received : 15 April 2023

Revised : 19 September 2023

Accepted : 20 September 2023

Published: 28 September 2023

**Publisher:** Pascasarjana UDA

**Licensed:** This work is licensed under

**Attribution-NonCommercial-No**

**Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)**



### **Abstract**

*The position of the parties in the sale and purchase agreement gives rise to their respective rights and obligations. A form of compensation for breach of promise by one of the parties to the sale and purchase contract, where one of the parties to the sale and purchase contract can be asked to cancel the contract with costs, compensation and interest. . It can also be explained that the breacher can only be held liable for damages only if he is obliged to replace or perform the contract. The judge's review of the decision in case no. 1570 K/Pdt/2018 concerning compensation for broken promises in land sale and purchase contracts where the law is applied incorrectly. *Judex Facti* (Bandung District Court and Bandung High Court) believes that the letter of agreement between the plaintiff and the defendant dated 12 September 2012 is understood as a legal relationship between the parties with a loan secured by a certificate d'homme (SHM). Coinciding with the signing of the accounting agreement, on the same date, 12 September 2012, a sale and purchase agreement (PPJB) was drawn up. If in article 8 the debt agreement is recorded, among other things, if the debtor in *casu fund* is unable to pay the debt, then PPJB will apply and the land will become the property of the SHM plaintiff. Such things are prohibited by law, because debts that cannot be paid automatically become a buying and selling relationship.*

**Keywords:** *Lawsuit, Compensation, Broken Promise, Buying and Selling Land*

### **Abstrak**

Kedudukan para pihak dalam perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing. Suatu bentuk ganti rugi atas pelanggaran janji oleh salah satu pihak dalam kontrak jual beli, di mana salah satu pihak dalam kontrak jual beli dapat diminta untuk membatalkan kontrak dengan biaya, ganti rugi dan bunga. . Dapat juga dijelaskan bahwa pelanggar hanya dapat dimintai pertanggung jawaban ganti rugi hanya apabila ia diwajibkan untuk mengganti atau melaksanakan kontrak. Peninjauan kembali hakim terhadap putusan perkara no. 1570 K/Pdt/2018 tentang ganti kerugian atas ingkar janji dalam kontrak jual beli tanah dimana hukum diterapkan secara tidak benar *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung) berpendapat bahwa surat Perjanjian antara penggugat dan tergugat tertanggal 12 September 2012 dipahami sebagai hubungan hukum antara para pihak dengan pinjaman dengan jaminan sertifikat d'homme (SHM). Bertepatan dengan penandatanganan perjanjian akuntansi, pada tanggal yang sama, 12 September 2012, dibuat perjanjian jual beli (PPJB). Jika dalam pasal 8 dicatat perjanjian utang antara lain jika debitur in *casu fund* tidak mampu membayar utang, maka PPJB akan mengajukan dan tanah tersebut akan menjadi milik penggugat SHM. Hal seperti itu dilarang oleh undang-undang, karena utang yang tidak dapat dibayar otomatis menjadi hubungan jual beli.

**Kata Kunci :** *Gugatan, Ganti Kerugian, Perbuatan Ingkar Janji, Jual Beli tanah*

### **PENDAHULUAN**

Wanprestasi diawali dengan kesepakatan antara para pihak, dengan sejumlah klausul (dalam kontrak) yang berisi sejumlah hak dan kewajiban antara kedua belah pihak kerja bersama). Semua kondisi ini diungkapkan, dinegosiasikan dan pada

akhirnya dilakukan secara terpisah sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dalam proses tawar menawar atau Saat merundingkan kontrak, masing-masing pihak memberikan beberapa bentuk hak yang diharapkan dari pihak lain dengan menetapkan kewajiban

tertentu yang bersedia diberikan pihak lain sebagai imbalan atas hak yang diminta.

Di sisi lain, salah satu pihak juga akan memberikan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak pesaing dengan imbalan hak tertentu yang diklaim oleh pesaing atau menyerahkan hak tertentu kepada pesaing sebagai kompensasi. tanggung jawab tertentu yang diharapkan akan diteruskan oleh pihak-pihak yang bersaing nantinya. Artinya dalam negosiasi terdapat saling pengertian dan saling menghormati kedua belah pihak sehingga setiap orang dapat menemukan kesepakatan atas setiap hak dan kewajiban yang akan dituangkan dalam kontrak..

Contoh ingkar janji dalam perjanjian jual beli tanah Mahkamah Agung No. 1570 K/Pdt/2018, masalah hukum adalah tentang ketidakmampuan dimana penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk meninggalkan rumah (fakta) dalam hal sesuai dengan jangka waktu pembatalan rumah, karena sesuai dengan kesepakatan para pihak bahwa setelah terjadinya transaksi PPJB antara pembeli dan penjual, penjual Mintalah waktu untuk menyelesaikan pengiriman atau mengosongkan rumah dan tempat yang dijual 12 September 2012 sampai dengan 13 Maret 2013, namun apabila 6 bulan telah berlalu, penjual tidak meninggalkan rumah dan tanahnya, tetapi penjual melakukan penyewaan tanah untuk dijual kepada pihak lain. . Sedemikian rupa sehingga merugikan pembeli yang merupakan pembeli dengan itikad baik, dan pembeli juga harus diberi ganti rugi atas kerugian penjual.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum konvensional yang disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal. Sifat penelitian penulis dalam mengembangkan kaidah ini adalah analisis deskriptif. Jenis dokumen ini adalah pencarian perpustakaan. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Dalam Putusan Perkara No. 1570 K/PDT/2018

Kontrak adalah suatu tindakan yang mengikat satu pihak atau lebih kepada satu pihak atau lebih. Jika mengikat satu orang atau lebih, maka menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang mengikat. Dalam hal ini, kewajiban adalah pelaksanaan oleh satu pihak atau lebih dari satu pihak atau lebih yang mempunyai kekuatan pelaksanaan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam kontrak terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, satu pihak berhak melaksanakan pekerjaan dan pihak lain berhak menerima pekerjaan. Demikian pula dalam suatu perjanjian jual beli, 2 (dua) pihak atau lebih yang disebut penjual dan pembeli harus mengikat. Hubungan antara penjual dan pembeli mempunyai akibat hukum, yaitu dalam hal ini adanya suatu kewajiban berupa kontrak untuk memaksa penyerahan barang (tanah) penjual, yaitu barang yang dijual dan dibeli pembeli. Pembeli juga harus membayar barang dibeli sesuai dengan kesepakatan dengan penjual.

Berdasarkan hal tersebut, sehubungan dengan putusan perkara no. 1570 K/Pdt/2018, diketahui kedudukan aspek kontrak jual beli tanah dan rumah sebagai berikut:

#### a. Identitas Para Pihak

- 1) Penjual atas nama Ami Rahmiati, B.E. dan Roni Oktapiori, keduanya berdomisili di Jalan Sabar Nomor 7, RT 02 RW 08, Desa Pendeta, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, karena sama-sama Pemohon Kasasi.
- 2) Pembeli atas nama Dr. Subur Hermanto, M.M., Tinggal di 17, Jalan Cikutra Baru Raya, Bandung, sebagai Termohon Kasasi.

#### b. Objek Jual Beli

Pokok perjanjian jual beli ini adalah sebidang tanah seluas 190 M<sup>2</sup> (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) beserta rumah/bangunan yang terletak di Jalan Sabar. 7, RT/RW: 02/06,

Desa Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Bandung, sebagaimana ditunjukkan dalam Sertifikat Hak Milik. 320, Dokumen penilaian 01/06/2010, no. 00031/Pasteur/2010, Pagar dan/atau Tiang Tembok Berupa Tembok Pembatas dan Tembok Bangunan (Sesuai PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

c. Pengikatan Jual Beli

Jual beli obligasi dicatat dalam Perjanjian Jual Beli. 12 September 2012 Notaris, S.H., M.Kn. dan Nomor Penjualan dan Pembelian. Notaris dan PPAT Erni Kencanawati, S.H., M.H., 97/2013 tanggal 19 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Milik No. 320 Sertifikat Penelitian tertanggal 1 Januari 2010, No. 00031/Pasteur/2010 dan pembangunan tembok yang diberi tanda batas dan/atau tembok berupa pagar tembok (PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997).

Berdasarkan hal tersebut maka berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak jual beli tanah:

a. Hak Penjual:

- 1) Hak atas harga barang yang mereka jual.
- 2) Mendapatkan harga tanah yang dijual kepada pembeli sesuai dengan harga yang disepakati kedua belah pihak dan berhak menerima uang dari tanah yang mereka jual.

b. Hak Pembeli:

- 1) Pengadaan tanah asli dan tanah yang diperoleh secara sah.
- 2) Jika terdapat cacat laten, pembeli berhak mendapatkan pengembalian uang sejumlah harga pembelian dan menuntut ganti rugi atas biaya pembeli dalam hal pembelian dan pengiriman.
- 3) Hak pembeli jika terjadi pelanggaran kontrak:
  - a) Hak untuk menegakkan kontrak (kegagalan)
  - b) hak untuk meminta pembatalan kontrak atau, jika kontrak merugikan, untuk meminta pembatalan kontrak.

- c) Hak untuk menuntut ganti rugi
- d) Hak untuk menuntut pelaksanaan proses kompensasi
- e) Hak untuk menuntut pembatalan atau pembatalan kontrak dengan kompensasi.

c. Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1474 KUH Perdata, penjual mempunyai dua tugas pokok: menyerahkan barang dan bertanggung jawab. Yang dimaksud dengan penyerahan dalam pasal tersebut adalah penyerahan barang-barang yang dijual kepada agen dan menjadi milik pembeli, yaitu jika barang-barang itu dialihkan kepada pembeli, maka barang itu juga menjadi milik pembeli. dikendalikan atau dikendalikan. kepemilikan. Jika penjual menemukan cacat pada barang, ia harus mengembalikan harga pembelian dan menukar harga. Syarat-syarat umum kontrak penyerahan barang (Pasal 1235 KUHPerdata) dan syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang khusus jual beli (Pasal 1474 KUHPerdata) mempunyai tiga kewajiban pokok, dimulai dari penjual. penjualan dan pembelian dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata. Menurut aturan ini, penjual berkewajiban:

- 1) Menahan dan mengelola barang yang akan dikirimkan ke pelanggan sampai barang tersebut dikirimkan
- 2) Mengirimkan barang untuk pembelian atas permintaan pembeli atau jika tidak ada waktu yang ditentukan Bawa barang untuk dijual.

d. Kewajiban Pembeli

Berdasarkan Pasal 1513, kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian yang disepakati pada waktu dan tempat yang ditentukan dalam kontrak. Pasal 1465 KUHPerdata tentang penetapan harga barang yang disepakati para pihak atau jika tidak memungkinkan; diperkirakan dengan suatu perkiraan. penetapan harga pihak ketiga. Jika tidak ada kesepakatan tentang tempat dan waktu pembayaran dalam akad jual beli,

maka pembayaran uang di tempat dan waktu penyerahan barang itu Menurut Pasal 1514 KUH Perdata. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian sesuai dengan kontrak, ia dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dan penjual sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata. KUHPerdata, yang menurut ketentuan Pasal 1517 KUH Perdata.

## 2. Bentuk Ganti Kerugian Terhadap Perbuatan Ingkar Janji Oleh Salah Satu Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Sesuai Putusan Perkara No. 1570 K/PDT/2018

Kewajiban menekankan adanya kewajiban yang dapat dipaksakan, sedangkan kewajiban menekankan adanya sesuatu yang harus dilindungi, yang dihasilkan dari pelaksanaan suatu tugas atau kegiatan. Kewajiban hukum adalah kewajiban untuk memberikan hasil sesuai dengan aturan hukum. Ada aturan atau regulasi yang mengatur akuntabilitas. Jika suatu perbuatan melanggar hukum, pelakunya dapat dituntut sesuai dengan pelanggarannya.

Kewajiban hukum perdata adalah kewajiban wanprestasi (*onrechtsmatigedaad*) dan tanggung jawab wanprestasi. Setiap cacat atau kegagalan penjual yang dapat menyebabkan kerugian pembeli bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Liability for default adalah kewajiban berdasarkan kontrak/kontrak. Dalam teks dan referensi hukum kontrak selalu disebutkan bahwa kontrak adalah kontrak tertulis. Kontrak merupakan simbol komunikasi dan negosiasi antara para pihak, sehingga tanpa kontrak tidak ada hubungan hukum.

Ganti kerugian adalah kerugian karena barang milik debitur telah rusak karena kelalaian debitur, maka ganti kerugian yang diterima adalah peminjam hanya berupa kerugian uang, sehingga ganti rugi wanprestasi hanya dapat dihitung dalam nilai jumlah. Hal ini diatur dalam Pasal 1239 dan 1240 KUHPerdata. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, itu adalah hutang

dengan kontrak kinerja atau wanprestasi, semuanya diperbaiki dengan kompensasi kehilangan perangko dan bunga. Dilihat dari ketentuan Pasal 1239 KUHP, ternyata ganti rugi dihitung dengan uang. Namun, ada alternatif kompensasi moneter, yaitu pemulihan kondisi semula (dalam bentuk) dan larangan pemulihan kerugian.

Pihak yang melanggar hukum itu harus menjadi kewajiban, tetapi kewajiban konsekuensi hukum. Jika terjadi kesalahan, konsekuensi hukumnya adalah:

- a. Perjanjian ditandatangani;
- b. Kontrak untuk pekerjaan bergaji;
- c. Gaji saja;
- d. Pemutusan kontrak;
- e. Pengakhiran Perjanjian Sewa.

Kesalahan tersebut berdampak pada hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang tidak membayar ganti rugi, sehingga secara hukum ia dianggap lowong akan menderita akibat kesalahan tersebut. Dengan demikian, pengecualian tersebut dapat ditentukan melalui iuran wajib, meskipun iuran wajib bukan merupakan sarana atau bentuk kompensasi. Kerugian juga dapat dinilai berdasarkan jenisnya. Misalnya dengan memperbaiki atau memperbaiki barang yang rusak, agar bisa diganti.

Subekti mengklaim bahwa itu adalah kewajiban untuk menanggung kerugian jika terjadi risiko sesuatu yang bukan karena kesalahan salah satu pihak yang bertindak sesuai dengan maksud kontrak. Pasal 1237 KUHPerdata menyatakan bahwa jika ada perjanjian untuk memberikan sesuatu, maka barang itu sejak lahirnya perjanjian persekutuan itu dikonsumsi oleh debitur. Jika debitur lalai untuk menunjukkannya, sejak saat kelalaian, instrumen itu bertanggung jawablah. Tujuan dari pasal ini adalah untuk mengontrak hanya satu pihak. Namun, ada kalanya berisiko dibebankan kepada kedua belah pihak dalam kontrak, yang disebut kesepakatan bersama.

Kompensasi dihitung dari saat kelalaian. Hal ini sebagaimana didefinisikan oleh Pasal 1237 KUHPerdata: dalam kontrak pengadaan barang-barang tertentu, barang-

barang tersebut ditanggung oleh kreditur sejak lahirnya kontrak. Jika debitur tidak dapat menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang tersebut menjadi tanggung jawabnya, sejak transaksi dilakukan. Perhatikan bahwa ada masa tenggang untuk mengetahui kapan pemberi pinjaman mematuhi pelaksanaan kinerja yang ditentukan ada dalam surat pernyataan atau tidak. Jika jangka waktu pelaksanaannya “tidak tertentu”, maka debitur perlu diperingatkan untuk melaksanakannya, tetapi bila jangka waktu pemberian dorongan itu telah ditentukan, sebagaimana dinyatakan Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dianggap wanprestasi karena jangka waktunya telah habis ditentukan dalam arbitrase.

Sifat kinerja pihak internal bentuk non-tindakan, akan mudah diketahui sejak para pihak datang, yaitu sejak salah satu pihak bertindak, tidak dapat dikontrakkan. Dalam bentuk pelaksanaan oleh dalam hal perbuatan yang memberikan sesuatu jika waktu yang ditentukan dalam kontrak, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1238 KUH Perdata, para pihak dianggap telah gagal setelah lewat waktu. membatasi Jika tidak ada waktu yang ditentukan, harus ada surat peringatan tertulis untuk menyatakan orang yang salah.

Wanprestasi (mengingkari janji) berkaitan erat dengan adanya suatu transaksi atau kesepakatan antara para pihak. Transaksi bersifat kontraktual dan legal. Jika salah satu pihak mengingkari janji, maka pihak yang lain dapat menggugat ke pengadilan. Demikian pula tidak ditaatinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat kontrak menurut undang-undang merupakan alasan untuk pembatalan atau pembatalan kontrak/perjanjian dengan gugatan.

Wanprestasi ini dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

- a. Wanprestasi dalam bentuk non-kinerja;
- b. Wanprestasi berupa keterlambatan kinerja pencapaian;
- c. Wanprestasi dalam bentuk kinerja yang tidak sempurna.

Suatu Kontrak dapat dilaksanakan dengan baik jika kedua belah pihak telah

menyelesaikan kinerjanya sesuai dengan kesepakatan dan tidak ada keterlibatan para pihak. Namun, ada kalanya kontrak tidak dijalankan dengan baik karena kedua belah pihak tidak cukup baik. Kata diam berasal dari bahasa Belanda yang artinya pasti buruk. Default adalah suatu kondisi yang tidak dapat dilakukan oleh obligor karena kelalaian atau kesalahan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad dan bukan karena paksaan. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan, baik perbuatan kesengajaan atau kelalaian dalam hal ini disebut wanprestasi atau wanprestasi debitur, tetapi menetapkan bahwa debitur tidak ada; segera dibayar pada saat debitur melakukan kesalahan.

Menentukan default harus melalui beberapa langkah, sebelum menyatakan utang. Proses yaitu, adanya ketidakpedulian (*ingebreke*) dan ekspresi ketidakpedulian (*ingebrekestelling*) ditunjukkan. Kelalaian secara umum diartikan karena akad harus dilaksanakan, tetapi debitur tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan akad. Untuk dapat dikatakan bahwa debitur telah lalai, maka harus dinyatakan dengan kata-kata yang wajar, yaitu keterangan atau peringatan kegagalan kreditur untuk melaksanakan kontrak, yang termasuk peringatan. diberikan setelah jangka waktu yang ditentukan. Pemberitahuan default adalah pemberitahuan kreditur yang diberikan oleh debitur menginginkan debitur untuk melunasi utangnya.

Deklarasi Kelalaian adalah persyaratan hukum yang dapat menentukan kapan terjadi kesalahan. Pemberitahuan kelalaian diperlukan jika seseorang menginginkan ganti rugi atau ingin membatalkan kontrak dengan membuktikan bahwa kontrak telah dilanggar.

Akibat hukum bagi yang tidak mematuhi hukuman atau hukuman atau konsekuensi yang merugikan dalam bentuk barang:

- a. Pembayaran kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHP). Kata-kata ini berlaku untuk semua hubungan. Mengacu pada jenis kompensasi:

- 1) Uang;
  - 2) tindakan tidak mengulangnya;
  - 3) memulihkan; dan
  - 4) Jika b dan c tidak terpenuhi, maka harus membayar iuran wajib (swangsong)..
- b. Ganti rugi yang dapat diklaim terbatas pada kerugian yang diharapkan dan kemungkinan akan dihasilkan dari default. Pemutusan atau pembatalan kontrak oleh hakim (Pasal 1266 KUHPerduta) tunduk pada arbitrase.
  - c. Pengalihan risiko (Pasal 1237 KUHP) Ketentuan ini berlaku untuk kontrak penyerahan barang.
  - d. Pembayaran biaya pengadilan jika dibawa ke hadapan hakim.
  - e. Memenuhi kontrak selama mungkin, atau membatalkan kontrak dengan denda (Pasal 1267 KUHP). Jawaban untuk semua transaksi.

Dijelaskan dalam KUHPerduta mengatur akibat hukum yang timbul jika tidak ada hutang dipenuhi dengan baik, akibat yang dapat dikenakan dalam KUH Perdata Itu tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1237 dan Pasal 1266. Hasilnya sangat penting, pertama Anda perlu menentukan apakah debitur ada atau tidak dan jika dia menolaknya, itu harus dibuktikan di bumi. Dalam hukum kontrak dikenal kata risiko, yaitu kewajiban menanggung suatu kerugian karena suatu peristiwa yang bukan disebabkan oleh kesalahan salah satu pihak.

*Overmacht* termasuk *overmacht* absolut dan relatif:

- a. *Overmacht* absolute. Tidak mungkin untuk menghindari situasi kendala tersebut, untuk mengurangi tanggung jawab debitur (misalnya barang musnah karena kebakaran atau banjir).
- b. Keuntungan relatif. Kerugian karena kejadian yang tidak terduga dapat dihindari, dalam hal ini debitur dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang terjadi. Hal ini dicegah dari pengalaman masa lalu kreditur individu (objektif) dan jika debitur terhalang untuk melakukan karena peristiwa yang tidak dia pedulikan (subyektif).

Salah satu asas dasar Kontrak adalah asas yang melindungi pihak-pihak yang sah, terutama pihak yang dirugikan. Hal ini didasarkan pada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan perjanjian pinjaman, pihak lain diberikan berbagai hak sebagai berikut:

- a. Menolak untuk melakukan atau menolak untuk melakukan kinerja tambahan ketika pihak lain tidak cocok.
- b. Misalnya, jika kontrak itu tidak sah, jika dia mulai mengirimkan barang yang rusak dalam kontrak penjualan, lawannya berhak menolak untuk melakukan, misalnya, menolak untuk menerima yang berikut ini. Sampel dikirim oleh rekanan dalam kontrak penjualan.
- c. Jika pihak lawan wanprestasi, pihak lain dapat melakukan atau melakukan apa yang telah disepakati dalam kontrak terkait. Dalam hal ini pihak yang berhasil berhak menuntut ganti rugi dari pihak lawan yaitu menuntut pengembalian keberhasilan. dibayar untuk semua keberhasilannya.

Jika tidak berhasil, mereka yang membutuhkan mungkin memerlukan salah satu dari lima opsi berikut:

- a. Pemutusan / Pemutusan Kontrak.
- b. Anda dapat menegakkan kontrak di pengadilan.
- c. Mengklaim kompensasi.
- d. Mengklaim ganti rugi dan ganti rugi.
- e. Kepatuhan Klaim dan Ganti Rugi.

Meskipun ada salah satu pihak, itu gagal kepentingan juga harus dilindungi untuk menjaga keseimbangan. Pembelaan hukum dari pihak yang wanprestasi diantaranya:

- a. Dengan beberapa mekanisme pemutusan kontrak. Untuk mencegah pemutusan kontrak oleh pihak lain tanpa alasan salah, itu adalah hukum mendefinisikan beberapa mekanisme dalam hal menyimpulkan kontrak itu. Mekanismenya diantaranya, yaitu:
  - 1) Kewajiban untuk melaksanakan panggilan (Pasal 1238 KUHPerduta).
  - 2) Kewajiban untuk memutuskan melalui pengadilan kesepakatan bersama (Pasal 1266 KUHPerduta).

b. Pembatasan Pengakhiran Perjanjian. Sesuai dengan penjelasannya tetapi jika Jika satu pihak tidak setuju, pihak lain dalam kontrak berhak untuk mengakhiri kontrak. Namun mengenai hak pemutusan kontrak dari pihak yang dirugikan akibat ketidakberesan ini, terdapat batasan hukum yang berlaku dalam bentuk:

- 1) Wanprestasi harus matang. Kerangka kerja untuk menentukan sejauh mana pelanggaran kontrak diantaranya, yaitu:
  - a) Untuk memeriksa apakah ada ketentuan dalam kontrak yang menegaskan pemenuhan kewajiban yang dianggap tidak masuk akal atau tidak
  - b) Jika ada ketentuan dalam kontrak, hakim dapat menentukan bahwa kegagalan untuk melaksanakan kewajiban merupakan pelanggaran kontrak..
- 2) Hak untuk mengakhiri kontrak tidak dikesampingkan. Pembatalan hak pemutusan kontrak menimbulkan akibat hukum sebagai berikut: Hilangnya hak pemutusan kontrak dan tidak mempengaruhi penerimaan ganti rugi. Pada umumnya pengingkaran hak pemutusan kontrak oleh pihak yang terkena wanprestasi dapat dilakukan dengan dua cara sebagai berikut:
- 3) Belum terlambat untuk menyimpulkan kontrak.
- 4) Wanprestasi dengan item yang salah:
  - a) Jika elemen "cacat" adalah untuk memberikan kompensasi, pihak yang dirugikan juga harus menggunakan hak untuk mengakhiri kontrak.
  - b) Pemutusan kontrak umumnya atas perintah pengadilan.

Pihak yang dirugikan oleh ketidakcukupan perjanjian dapat mengakhiri kontrak pada prinsipnya. Di sisi lain, pemutusan kontrak dimaksudkan agar pihak yang dirugikan menerima kinerja yang diberikan kepada pihak yang tidak setia, maka

ada kewajiban restitusi (pemulihan), yaitu kewajiban korban untuk mengembalikan keuntungan yang diperoleh dari perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang tidak setia.

Dihubungkan dengan Putusan Perkara No. 1570 K/Pdt/2018, dalam amar putusannya, Majelis Hakim Kasasi menjatuhkan putusan yakni:

Konvensi:

Dalam peraturan: "Penolakan Peraturan Pengadu."

Pengecualian : "Pengecualian Pemberhentian Tergugat".

Pada dasarnya: "Menolak permohonan pelapor untuk seluruhnya."

Dalam konvensi:

- a. Mengabulkan Permohonan Termohon kepada Pengurus sebagian;
- b. Pernyataan bahwa Penggugat Kontrak/Tergugat Kontrak telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- c. Pernyataan batal dan tidak relevannya hukum:
  - 1) Protokol Jual Beli (PPJB) No. Yanti Ululianti, S.H., M.Kn., Notaris, tertanggal 12 September 2012;
  - 2) Perjanjian Lisensi Penjualan. Yanti Ululianti, S.H., M.Kn., Notaris tanggal 12 September 2012.
  - 3) Perjanjian Jual Beli No. 19 Maret 2013 97er 19 Maret 2013 Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT) Erny Kencanawati, S.H., M.H.,
- d. Menghukum Tergugat/Tergugat Majelis untuk memperoleh pembayaran utang dari Tergugat/Tergugat Majelis sebanyak Rp1.180.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah);
- e. Kepada Termohon dalam Sidang/Tergugat Kontrak untuk menunjukkan Sertifikat Hak Milik No. 320, Sertifikat Penilaian tertanggal 01/06/2010 No. 00031/Pasteur/2010 untuk Termohon dalam Dewan/Tergugat Kontrak;
- f. Menolak permohonan dari Dewan Termohon dari orang lain dan untuk orang lain; Dalam pertemuan dan tanggapan: "Menghukum seseorang yang mengajukan ke pengadilan untuk pembayaran biaya pengadilan di semua

tingkat Pengadilan; Rp500.000.000,00 (lima ribu rupiah)".

Berdasarkan putusan tersebut diketahui bahwa redaktur hakim Kasasi mengatakan bahwa pembeli adalah Semua transaksi yang dilakukan dalam kontrak jual beli tanah serupa dengan kontrak jual obligasi, dan orang-orang yang bertindak melawan hukum. (PPJB) No. Surat Kuasa No. 01 tanggal 12 September 2012. 02 tanggal 12 September 2012 dan 97/2013 tanggal 19 Maret 2013 tidak ada lagi. dan tidak valid, kosong, dan tidak ada otoritas hukum. Dengan demikian, majelis hakim kasasi menyatakan bahwa pembeli harus menerima pembayaran hutang kepada penjual sebesar 1.180.000.000,00 untuk pembayaran hutang pembeli, dan memerintahkan pembeli harus menyerahkan Sertifikat Hak. 320 No. 01.06.2010 Surat Ukur No. 00031/Paster/2010 untuk penjual selaku pemilik tanah dan bangunan di atasnya.

### **3. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara No. 1570 K/PDT/2018 Mengenai Ganti Kerugian Atas Perbuatan Ingkar Janji Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Putusan hakim adalah putusan akhir dalam suatu sengketa oleh hakim yang memeriksanya di pengadilan umum dan mempunyai akibat hukum bagi para penggugat. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim:

Seorang hakim, sebagai pejabat publik yang berwenang untuk itu, menyatakan di pengadilan dan bermaksud untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu masalah atau masalah di antara para pihak. Putusan itu bukan hanya apa yang diucapkan, tetapi ada juga pernyataan tertulis dan hakim mengumumkannya di pengadilan. Suatu putusan (tertulis) tidak berlaku sebagai putusan sebelum diucapkan di pengadilan.

Dalam hak sipil untuk menghormati dan membayar denda kepada mereka yang dipukul atau kalah di pengadilan. Hakim

harus memastikan keadilan bagi semua orang di hadapan hukum dalam pengambilan keputusan mereka. Undang-undang Peradilan Nomor 48 Tahun 2009, Ayat 2 Ayat (1) menyatakan: "Penghakiman didasarkan pada satu ketuhanan". Hakim harus adil dalam mengambil keputusan untuk kepentingan hukum, yaitu martabat, keadilan, dan kepastian hukum.

Putusan Mahkamah Agung adalah suatu keputusan hukum yang final dalam wilayah hukum Mahkamah Agung dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus mendapat pengesahan oleh para pihak, yang merupakan hukum menurut ketentuan Pasal 20(2)(b). Yurisdiksi No. 48 Tahun 2009: "Kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, persidangan oleh semua pengadilan Mahkamah Agung adalah pada tingkat pembatalan putusan yang diberikan pada tingkat peradilan akhir."

70 Putusan MA 1570 K/Pdt/2018 mengikat kedua belah pihak. Putusan Mahkamah Agung 1570 K/Pdt/2018 menyatakan bahwa tergugat dalam kontrak/penggugat dalam kontrak telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mempunyai akibat hukum yang menjatuhkan hukuman kepada tergugat dalam kontrak/penggugat untuk menagih pinjaman. Dari penerbit dalam kontrak / penerbit / penerbit dalam kontrak hingga majelis umum / tertuduh dalam kontrak.

Untuk putusan yang dikeluarkan oleh hakim Mahkamah Agung yang membuat Tergugat dalam Perjanjian/Penggugat dalam Perjanjian harus menerima pembayaran hutang dan menyerahkan sertifikat kepemilikan, dapatkah mereka mengambil tindakan hukum khusus, yaitu Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan: "Para pihak dapat merujuk kepada Mahkamah Agung, atas perintah pengadilan yang tetap, setiap ketentuan atau ketentuan Konstitusi".

Penulis tidak sependapat dengan analisis hakim investigasi perkara menurut hukum, karena adanya hubungan hukum antara Pemohon dan Tergugat melalui akad

jual beli tanah sebagaimana dimaksud pada ayat. Oleh karena itu, Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah kontrak dan Pasal 1457 KUH Perdata tentang kontrak dagang mengikat para pihak dalam kontrak.

Penyelesaian jika terjadi perselisihan terjadi ketika pembeli memenuhi persyaratan. Suatu kesepakatan/kesepakatan dinyatakan apabila ada kesepakatan atau kesepakatan antara para pihak mengenai suatu hal yang menjadi tujuan kesepakatan/perjanjian tersebut. Penerimaan dipahami sebagai keselarasan pemahaman (pendapat) dan keinginan kedua belah pihak atau bertemunya kehendak kedua belah pihak untuk membuat kesepakatan. Oleh karena itu, menurut penulis, hakim Kasasi dalam hal ini salah dalam membatalkan kontrak jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak.

## SIMPULAN

1. Kedudukan para pihak dalam kontrak jual beli tanah dan rumah. 1570 K/Pdt/2018 menimbulkan hak dan kewajiban penjual, seperti hak atas harga barang yang dijual, dan harga pembeli atas harga tempat penjualan. kontrak antara kedua belah pihak dan hak untuk menerima uang dari penjualan. Jika pembeli memiliki hak asli dan sah untuk membeli properti dan ada cacat tersembunyi, pembeli berhak untuk mendapatkan pengembalian uang dari harga pembelian dan untuk mengklaim kompensasi untuk harga pembeli dari tempat tersebut. pembelian dan pengiriman.
2. Janji yang dibuat oleh salah satu pihak dalam kontrak jual beli berdasarkan perintah pengadilan. 1570 K/Pdt/2018 mengizinkan para pihak untuk mengingkari janjinya atau tidak melaksanakan kontrak atau mengakhiri kontrak dengan kompensasi biaya, kerugian dan bunga. Dapat juga diartikan bahwa pihak yang melanggar hanya dapat dimintai pertanggungjawaban atas ganti rugi atau kinerja.

3. Peninjauan kembali oleh hakim terhadap putusan perkara no. 1570 K/Pdt/2018 tentang ganti kerugian atas ingkar janji dalam kontrak jual beli tanah dimana hukum diterapkan secara tidak benar *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung) berpendapat bahwa surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 September 2012 diketahui bahwa hubungan hukum antara kedua belah pihak adalah hubungan hukum dengan pinjaman dengan jaminan sertifikat d'homme (SHM). Bertepatan dengan penandatanganan perjanjian akuntansi, pada tanggal yang sama, 12 September 2012, dibuat perjanjian jual beli (PPJB). Jika dalam pasal 8 dicatat perjanjian utang antara lain jika debitur in casu fund tidak mampu membayar utang, maka PPJB akan mengajukan dan tanah tersebut akan menjadi milik penggugat SHM. Hal seperti itu dilarang oleh undang-undang, karena utang yang tidak dapat dibayar otomatis menjadi hubungan jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

- Az., Lukman Santoso, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: Trussmedia Graphics, 2017.
- Diklat Kejaksaan RI, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: Kejaksaan Republik Indonesia, 2019.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (dari perspektif hukum bisnis)*, Bandung: PT. Foto oleh Aditya Bakti, 2012.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lumempouw, Felly Yanti Sheilli, "Kedudukan hukum pembeli terhadap penjual yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam kontrak jual beli tanah menurut hukum perdata", *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 4/Jun/2017.
- Mertokusumo, Sudikno, *KUHPerdata*, Yogyakarta: Liberty, 2006.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pusat Pengembangan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Master Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2017.
- Sarwono, *Teori dan Praktek Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Graphic, 2017.
- Setiawan, R., *Prinsip Perikatan Hukum*, Bandung: Bina Cipta, 2017.
- Sinaga, Niru Anita, dan Nurlely Darwis, "Default dan Konsekuensi dalam Pelaksanaan Perjanjian", Mitra Management Journal, Vol. 7, No. 2, tahun 2015.
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2012.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Widari, Ratna Artha, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.