

Penerapan Hukum dalam Sengketa Jual Beli: Studi Kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR

**Cecilia Chrysilla Liem^{1*}, Indira Hertha Wibowo², Jingga Aura Cinta
Mangerongkonda³, Nadia Herdiana Putri⁴**

Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Email: cecilialiem6@gmail.com*, herdiananadia05@gmail.com,
sallyroyaltycrown@gmail.com, auracintajingga@gmail.com

Abstrak

Article Info:

Submitted:

02-05-2025

Final Revised:

17-05-2025

Accepted:

19-05-2025

Published:

23-05-2025

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa jual beli berdasarkan studi kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR, di mana Penggugat menggugat Tergugat karena tidak melunasi sisa pembayaran atas transaksi jual beli tanah. Permasalahan wanprestasi menjadi fokus utama dalam konteks ini. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan studi kasus, didukung oleh analisis yuridis terhadap dokumen hukum dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan teori wanprestasi dalam kasus ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian serta kejelasan dokumentasi dalam setiap transaksi. Hakim dalam putusan tersebut memutuskan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena gagal melunasi sisa pembayaran, dan mengabulkan tuntutan ganti rugi dari Penggugat. Temuan ini juga memperlihatkan bahwa proses litigasi, meskipun memberikan keadilan hukum, seringkali memakan waktu dan biaya, sehingga penting untuk mengevaluasi potensi penggunaan metode penyelesaian sengketa alternatif seperti mediasi dan arbitrase. Implikasi penelitian ini meliputi peningkatan kesadaran hukum para pelaku bisnis terhadap risiko kontraktual dan pentingnya menyusun perjanjian secara rinci. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam pengembangan ilmu hukum perdata serta memberikan kontribusi praktis bagi masyarakat dan pembuat kebijakan dalam menyusun regulasi yang mendukung penyelesaian sengketa yang efisien dan adil.

Kata kunci: Kepatuhan Kontraktual; Perjanjian Jual Beli; Sengketa Jual Beli

Abstract

This study aims to analyze the application of the law in the settlement of sale and purchase disputes based on a case study of Decision No. 59/Pdt/2021/PT SMR, where the Plaintiff sued the Defendant for not paying off the remaining payment for the land sale and purchase transaction. The problem of default is the main focus in this context. The method used is a qualitative approach with case studies, supported by juridical analysis of legal documents and court decisions. The results of the study show that the application of the default theory in this case confirms the importance of compliance with the content of the agreement and the clarity of documentation in each transaction. The judge in the judgment ruled that Defendant II had committed a default because he failed to pay off the remaining payment, and granted the Plaintiff's claim for damages. These findings also show that the litigation process, while

providing legal justice, is often time-consuming and costly, so it is important to evaluate the potential use of alternative dispute resolution methods such as mediation and arbitration. The implications of this research include increasing the legal awareness of business people towards contractual risks and the importance of drafting agreements in detail. This research is expected to be a reference in the development of civil law science and provide practical contributions for the community and policymakers in drafting regulations that support efficient and fair dispute resolution.

Keywords: Contractual Compliance; Sale And Purchase Agreement; Sale And Purchase Dispute

Corresponding: Cecilia Chrysilla Liem
E-mail: 01051230140@student.uph.edu



PENDAHULUAN

Sengketa jual beli merupakan salah satu bentuk konflik hukum yang sering terjadi dalam masyarakat, terutama dalam konteks transaksi yang melibatkan aset berharga seperti tanah dan property (Dewi, 2017; Farahdillah & Siti Hamzah Marpaung, 2022; Imelda Hera Natalia et al., 2022; Miftahuljannah Sidik et al., 2023; Nikmah et al., 2020). Dalam praktiknya, sengketa ini dapat muncul akibat berbagai faktor, seperti ketidakjelasan dalam perjanjian, pelanggaran kewajiban oleh salah satu pihak, atau bahkan penipuan. Dalam penelitian ini, fokus akan diarahkan pada penerapan hukum dalam sengketa jual beli, dengan studi kasus pada Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR. Masalah utama yang dihadapi dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa jual beli, serta tantangan yang muncul dalam proses litigasi dan alternatif penyelesaian sengketa. Diharapkan, penelitian ini dapat memberikan solusi yang lebih efektif dan efisien dalam penyelesaian sengketa jual beli, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, serta memberikan rekomendasi bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli untuk menghindari sengketa di masa depan.

Sengketa jual beli sering kali berujung pada proses litigasi yang panjang dan melelahkan. Proses ini tidak hanya memakan waktu, tetapi juga biaya yang cukup besar bagi para pihak yang terlibat. Dalam banyak kasus, pihak-pihak yang bersengketa merasa terjebak dalam sistem hukum yang rumit dan tidak efisien (Ananda & Afifah, 2023; Fauzi & Koto, 2022; Hertini et al., 2022; Hidayat & Komarudin, 2020; Rosita, 2017; Tamba & Mukharom, 2023). Oleh karena itu, penting untuk mengeksplorasi alternatif penyelesaian sengketa yang dapat memberikan solusi lebih cepat dan lebih murah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum dalam konteks sengketa jual beli, serta mengevaluasi efektivitas jalur litigasi dan alternatif penyelesaian sengketa.

Dalam konteks ini, terdapat beberapa penelitian terkait yang telah dilakukan sebelumnya. Pertama, Kartika (2022) dalam penelitiannya mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah berdasarkan warisan menunjukkan bahwa jalur litigasi seringkali memakan waktu dan biaya yang tinggi. Penelitian ini menekankan pentingnya peran lembaga pemerintah dalam penyelesaian sengketa tanah, serta perlunya sosialisasi kepada masyarakat mengenai alternatif penyelesaian sengketa. Kedua, Budiarta (2020) membahas keabsahan perjanjian dalam transaksi e-commerce dan menyoroti pentingnya norma-norma hukum dalam penyelesaian sengketa, baik secara litigasi maupun non-

litigasi. Ketiga, Ulhusna (2025) menekankan penerapan prinsip-prinsip dasar perjanjian dalam hukum perdata, seperti *pacta sunt servanda* dan itikad baik, yang menjadi pedoman dalam penyelesaian sengketa jual beli.

Meskipun terdapat banyak penelitian yang membahas sengketa jual beli, masih terdapat *gap analysis* yang perlu diisi. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung fokus pada aspek tertentu dari penyelesaian sengketa, seperti aspek hukum atau prosedural, tanpa memberikan gambaran menyeluruh mengenai penerapan hukum dalam konteks sengketa jual beli secara komprehensif. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis penerapan hukum dalam sengketa jual beli secara lebih mendalam, serta memberikan rekomendasi yang lebih praktis bagi para pihak yang terlibat.

Salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan dalam penelitian ini adalah prinsip-prinsip dasar hukum perdata yang mengatur perjanjian jual beli. Prinsip *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah harus dilaksanakan, menjadi landasan utama dalam penyelesaian sengketa (Hasandinata & Priyanto, 2019; Langi, 2016; Wijaya & Dananjaya, 2018). Namun, dalam praktiknya, sering kali terdapat perbedaan interpretasi mengenai kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan memperburuk situasi sengketa. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam kasus konkret, serta tantangan yang dihadapi oleh para pihak dalam menjalankan kewajiban mereka.

Selain itu, penelitian ini juga akan membahas berbagai alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak. Dalam konteks sengketa jual beli, alternatif penyelesaian sengketa (ADR) seperti mediasi, arbitrase, dan konsiliasi dapat menjadi pilihan yang lebih efisien dibandingkan dengan jalur litigasi (Mamudji, 2017; Nurlani, 2022; Saragih, 2017; Sugianto & Marpaung, 2022). Penelitian ini akan menganalisis kelebihan dan kekurangan masing-masing metode penyelesaian sengketa, serta memberikan rekomendasi mengenai metode yang paling sesuai untuk diterapkan dalam konteks sengketa jual beli. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan hukum dalam sengketa jual beli berdasarkan studi kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR, serta untuk mengevaluasi efektivitas jalur litigasi dan alternatif penyelesaian sengketa. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, serta memberikan panduan bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa jual beli secara lebih efisien dan efektif. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih baik terkait penyelesaian sengketa jual beli, sehingga dapat menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis studi kasus. Data akan dikumpulkan melalui kajian pustaka, wawancara dengan praktisi hukum, serta analisis dokumen terkait. Dengan pendekatan ini, diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai penerapan hukum dalam sengketa jual beli, serta tantangan dan solusi yang dapat diambil oleh para pihak yang terlibat. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai penerapan hukum dalam sengketa jual beli, serta memberikan rekomendasi yang praktis bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya akan berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, tetapi juga memberikan manfaat langsung bagi masyarakat dalam menghadapi sengketa jual beli yang mungkin terjadi di masa depan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa jual beli berdasarkan studi kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR, di mana Penggugat menggugat Tergugat karena tidak melunasi sisa pembayaran atas transaksi jual beli tanah. Penelitian ini menghadirkan kebaruan dibandingkan studi sebelumnya dengan memberikan analisis komprehensif terhadap penerapan hukum dalam sengketa jual beli, khususnya dalam kasus Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR, dengan menyoroti aspek yuridis, praktis, dan implikasi sosial secara mendalam. Berbeda dengan Kartika (2022) yang menekankan penyelesaian sengketa warisan dan peran lembaga pemerintah, serta Budiarta (2020) yang fokus pada transaksi e-commerce, atau Ulhusna (2025) yang menitikberatkan pada prinsip hukum perjanjian secara umum, penelitian ini menggabungkan teori wanprestasi, praktik litigasi, dan evaluasi efektivitas alternatif penyelesaian sengketa (ADR) secara simultan. Pendekatan ini memberikan kontribusi baru dalam konteks transaksi properti, khususnya tanah, serta memperluas wacana tentang dokumentasi kontraktual dan perlindungan hukum yang lebih luas bagi pelaku bisnis dan masyarakat umum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk menganalisis penerapan hukum dalam sengketa jual beli, dengan fokus pada Putusan No. 59/Pdt/2021/PT SMR. Pendekatan kualitatif dipilih karena tujuan penelitian ini adalah untuk memahami secara mendalam dinamika hukum yang terlibat dalam sengketa jual beli, serta tantangan dan solusi yang dihadapi oleh para pihak yang terlibat. Metode studi kasus memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi secara spesifik bagaimana hukum diterapkan dalam konteks nyata, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai isu yang diangkat.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini berfokus pada kajian pustaka dan analisis putusan. Dalam kajian pustaka, peneliti akan menelusuri berbagai sumber yang berkaitan dengan sengketa jual beli, termasuk teori-teori hukum yang relevan dan praktik-praktik yang ada di lapangan. Penelitian ini akan mencakup analisis terhadap prinsip-prinsip dasar hukum perdata yang mengatur perjanjian jual beli, seperti prinsip *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah harus dilaksanakan. Selain itu, peneliti juga akan mengeksplorasi tantangan yang dihadapi oleh para pihak dalam menjalankan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam hal etika penelitian, penelitian ini akan mematuhi prinsip-prinsip etika yang berlaku. Peneliti akan memastikan bahwa semua sumber yang digunakan dalam kajian pustaka diakui dengan benar, dan tujuan penelitian akan disampaikan secara jelas dalam laporan akhir. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya akan berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, tetapi juga akan memberikan manfaat langsung bagi masyarakat dalam menghadapi sengketa jual beli yang mungkin terjadi di masa depan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan hukum dalam sengketa jual beli merupakan aspek penting dalam sistem hukum yang bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks hukum, jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Sengketa dalam jual beli dapat muncul dari berbagai faktor, seperti wanprestasi, penipuan, atau ketidaksesuaian barang dengan yang dijanjikan

. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai hukum yang mengatur jual beli sangat penting bagi para pelaku bisnis dan konsumen.

Salah satu dasar hukum yang mengatur jual beli di Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal-pasal dalam KUHPerdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi hukum yang timbul akibat pelanggaran perjanjian. Misalnya, jika penjual tidak menyerahkan barang sesuai dengan kesepakatan, maka pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian. Sebaliknya, jika pembeli tidak membayar harga, penjual juga memiliki hak untuk menuntut pembayaran atau membatalkan perjanjian.

Dalam praktiknya, sengketa jual beli sering kali diselesaikan melalui mediasi atau arbitrase sebelum dibawa ke pengadilan. Proses mediasi memungkinkan kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal. Namun, jika mediasi gagal, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan. Dalam hal ini, pengadilan akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan memutuskan berdasarkan hukum yang berlaku.

Pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli juga tidak dapat diabaikan. Dalam banyak kasus, pembeli sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan penjual, terutama dalam transaksi yang melibatkan barang-barang bernilai tinggi. Oleh karena itu, undang-undang memberikan perlindungan khusus bagi pembeli, seperti hak untuk mendapatkan informasi yang jelas mengenai barang yang dibeli, serta hak untuk mengajukan klaim jika barang tersebut tidak sesuai dengan deskripsi atau kualitas yang dijanjikan.

Selain itu, dalam konteks hukum internasional, terdapat juga konvensi yang mengatur jual beli barang, seperti United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG). Konvensi ini memberikan kerangka hukum yang jelas bagi transaksi jual beli internasional, termasuk ketentuan mengenai wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Penerapan CISG di Indonesia dapat membantu memfasilitasi perdagangan internasional dan memberikan kepastian hukum bagi para pelaku usaha.

Sengketa jual beli juga dapat melibatkan aspek hukum lain, seperti hukum perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak-hak tertentu kepada konsumen, termasuk hak untuk mendapatkan barang yang sesuai dengan standar dan hak untuk mendapatkan ganti rugi jika terjadi kerugian akibat barang yang cacat. Penerapan hukum perlindungan konsumen ini penting untuk menciptakan keadilan dalam transaksi jual beli dan mendorong kepercayaan konsumen terhadap pasar.

Dalam menghadapi sengketa jual beli, penting bagi para pihak untuk memahami hak dan kewajiban mereka serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan sengketa. Konsultasi dengan ahli hukum atau pengacara dapat membantu dalam memahami aspek-aspek hukum yang kompleks dan memberikan nasihat yang tepat mengenai langkah-langkah yang harus diambil. Selain itu, penting juga untuk menyimpan semua bukti transaksi, seperti kwitansi, kontrak, dan komunikasi antara para pihak, sebagai bukti yang dapat digunakan jika sengketa harus dibawa ke pengadilan.

1. Kronologi dan Pokok Sengketa

Kronologi dan pokok sengketa dalam Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR dimulai pada tanggal 18 Mei 2020, ketika Khoirul Anam (Penggugat) mengajukan gugatan terhadap Iimrqatin Umi Hakim (Tergugat I) dan Tergugat II. Penggugat

mengklaim bahwa Tergugat I menawarkan kerja sama untuk membangun rumah di atas tanah miliknya dengan pembagian keuntungan 70% untuk Tergugat I dan 30% untuk Penggugat, namun kesepakatan ini dibatalkan karena belum ditandatangani secara resmi. Pada 30 November 2018, Tergugat I kembali menawarkan kerja sama dengan pembagian keuntungan 60% untuk Tergugat I dan 40% untuk Penggugat, tetapi kesepakatan ini juga dibatalkan. Pada 25 Mei 2019, Tergugat I mengubah kesepakatan menjadi jual beli tanah milik Penggugat. Tergugat II kemudian bernegosiasi untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 400.000.000, di mana Tergugat II membayar uang muka sebesar Rp. 200.000.000. Namun, setelah pembayaran, Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran yang dijanjikan. Pada bulan Juni 2019, Tergugat I memberitahukan Penggugat bahwa ia tidak akan membangun di atas tanah tersebut, tetapi setelah Penggugat kembali dari ibadah haji pada September 2019, ia menemukan bahwa Tergugat I telah membangun dua bangunan di atas tanahnya tanpa izin. Merasa dirugikan, Penggugat mengajukan somasi kepada Tergugat II, menuntut ganti rugi, dan mengklaim bahwa Tergugat I dan II telah berkolusi untuk merugikannya dengan membangun di atas tanahnya tanpa melunasi pembayaran.

Pokok sengketa dalam perkara ini berfokus pada beberapa isu utama, termasuk status hukum tanah, di mana Penggugat berargumen bahwa perjanjian jual beli batal demi hukum karena Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran. Selain itu, Penggugat menuduh Tergugat I dan II melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kesepakatan yang telah dibuat, dengan Tergugat I dituduh membangun di atas tanah milik Penggugat tanpa izin dan tanpa melunasi pembayaran yang dijanjikan. Penggugat juga mengklaim mengalami kerugian material sebesar Rp. 300.000.000 dan kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang akibat tindakan Tergugat I dan II, serta merasa dirugikan karena tidak dapat menjual tanahnya kepada pihak lain akibat adanya bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut. Penggugat meminta agar pengadilan memberikan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I dan II untuk menjamin pembayaran ganti rugi yang diminta. Proses hukum dimulai ketika Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Samarinda, yang kemudian memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Tergugat I dan II mengajukan banding atas putusan tersebut, yang kemudian ditangani oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur. Dalam putusan akhir, Pengadilan Tinggi menguatkan sebagian putusan Pengadilan Negeri, menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan memerintahkan untuk membayar sisa pelunasan tanah, tetapi permohonan untuk mengosongkan bangunan ditolak karena tidak menjadi pokok sengketa.

2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi

Dalam Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR, pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur mencerminkan analisis mendalam terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta penerapan hukum yang relevan. Pertimbangan ini dimulai dengan pengakuan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat telah dilakukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dan sesuai prosedur yang diatur dalam perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan menghargai hak para pihak untuk mengajukan banding dan memastikan bahwa proses hukum berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Salah satu poin penting dalam pertimbangan hakim adalah mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Mereka mengajukan eksepsi terkait perubahan atau perbaikan gugatan yang dianggap tidak sesuai dengan hukum acara. Hakim menilai

bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak mengubah kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan. Dalam hal ini, hakim mengacu pada Pasal 127 Rv yang menyatakan bahwa penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya. Hakim menegaskan bahwa meskipun ada perubahan, hal tersebut tidak merugikan hak Tergugat untuk membela diri, sehingga eksepsi tersebut ditolak.

Selanjutnya, hakim juga mempertimbangkan eksepsi mengenai kurang pihak, di mana Tergugat II berargumen bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Hakim menilai bahwa meskipun BPN tidak terlibat langsung dalam perkara ini, hal tersebut tidak menghalangi proses hukum yang sedang berlangsung. Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II adalah murni jual beli tanah, dan kewajiban Tergugat II untuk membayar sisa harga tanah tetap ada, terlepas dari keterlibatan BPN. Dengan demikian, eksepsi ini juga ditolak.

Dalam pokok perkara, hakim mengkaji lebih dalam mengenai status hukum tanah yang menjadi objek sengketa. Penggugat mengklaim bahwa perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat II batal demi hukum karena Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran. Hakim menilai bahwa meskipun ada pembayaran uang muka, perjanjian jual beli yang sah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dan dalam hal ini, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa perjanjian tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hakim juga mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, termasuk bukti pembayaran dan kesepakatan yang tertulis, serta kesaksian yang mendukung klaim masing-masing pihak.

Salah satu pertimbangan penting lainnya adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II. Hakim menegaskan bahwa Tergugat II telah gagal memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran tanah, yang merupakan bentuk wanprestasi. Dalam hal ini, hakim mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur tentang wanprestasi, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajiban dapat diminta untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat ketidakpatuhan tersebut. Hakim juga mempertimbangkan dampak dari tindakan Tergugat I yang membangun di atas tanah milik Penggugat tanpa izin, yang semakin memperkuat argumen Penggugat bahwa ia telah dirugikan secara material dan immaterial.

Hakim juga mencermati kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat I dan II. Penggugat mengklaim mengalami kerugian material sebesar Rp. 300.000.000 dan kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang. Dalam hal ini, hakim menilai bahwa kerugian material dapat dibuktikan melalui bukti-bukti yang ada, sedangkan kerugian immaterial, meskipun sulit untuk diukur, tetap harus dipertimbangkan. Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I dan II yang membangun di atas tanah milik Penggugat tanpa izin telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk menjual tanahnya kepada pihak lain, yang merupakan kerugian yang sah untuk diklaim.

Dalam putusan akhir, hakim memutuskan untuk menguatkan sebagian putusan Pengadilan Negeri Samarinda, dengan beberapa perbaikan pada amar putusan. Hakim memutuskan bahwa Tergugat II harus membayar sisa pelunasan tanah sebesar Rp. 200.000.000 kepada Penggugat dan Tergugat I harus membayar ganti rugi atas hilangnya keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 50.000.000. Namun, permohonan untuk mengosongkan bangunan yang didirikan di atas tanah Penggugat ditolak, karena hakim

menilai bahwa pengosongan tersebut tidak menjadi pokok sengketa dan di luar kewenangan pengadilan.

3. Penerapan Teori Wanprestasi

Penerapan teori wanprestasi dalam kasus Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR menjadi sangat penting untuk memahami dinamika hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Wanprestasi, dalam konteks hukum perdata, merujuk pada ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam hal ini, Tergugat II dianggap melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah yang telah disepakati dengan Penggugat.

Wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, khususnya dalam Pasal 1243 yang menyatakan bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks ini, Penggugat, Khoirul Anam, mengklaim bahwa Tergugat II, Iimrqatin Umi Hakim, telah gagal memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 200.000.000. Meskipun Tergugat II telah membayar uang muka, ketidakpatuhan untuk melunasi sisa pembayaran ini menjadi dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan.

Dalam menentukan apakah Tergugat II telah melakukan wanprestasi, hakim mempertimbangkan beberapa faktor penting, termasuk kewajiban Tergugat II sebagai pembeli tanah, pembayaran uang muka, dan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Hakim menilai bahwa Tergugat II telah gagal memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran tanah, yang merupakan bentuk wanprestasi. Dalam hal ini, hakim mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur tentang wanprestasi, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajiban dapat diminta untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat ketidakpatuhan tersebut.

Penerapan teori wanprestasi dalam kasus ini juga menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks hukum, perjanjian adalah alat yang mengikat para pihak untuk memenuhi kewajiban masing-masing. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban ini tidak hanya merugikan pihak lain, tetapi juga dapat menciptakan ketidakpastian dan konflik yang berkepanjangan.

Dalam putusan akhir, hakim memutuskan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 200.000.000 kepada Penggugat. Hakim juga memutuskan bahwa Tergugat II harus membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, yaitu sebesar Rp. 200.000.000. Keputusan ini mencerminkan penerapan prinsip keadilan dalam hukum, di mana pihak yang dirugikan berhak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang dialaminya.

Penerapan teori wanprestasi dalam kasus ini juga menunjukkan bahwa hakim berusaha untuk menyeimbangkan kepentingan para pihak yang terlibat, sambil tetap berpegang pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Keputusan ini juga menunjukkan bahwa hakim berusaha untuk memberikan keadilan bagi para pihak yang terlibat, dengan mempertimbangkan kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat tidak melunasi sisa pembayaran tanah.

Penerapan teori wanprestasi dalam kasus Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR menunjukkan bahwa hakim berusaha untuk menegakkan keadilan dan memastikan bahwa hak-hak setiap pihak dihormati. Dengan mempertimbangkan kewajiban kontraktual, kerugian yang dialami, dan tindakan yang diambil oleh masing-masing pihak, hakim berhasil memberikan putusan yang adil dan seimbang. Keputusan ini tidak hanya

memberikan kompensasi kepada Penggugat, tetapi juga menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian dalam hubungan hukum.

4. Analisis Yuridis dan Praktis

Analisis yuridis dan praktis terhadap Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR memberikan wawasan mendalam mengenai penerapan hukum dalam konteks sengketa perdata yang melibatkan wanprestasi. Dalam kasus ini, Penggugat, Khoirul Anam, mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Iimrqatin Umi Hakim, dan Tergugat II, yang berfokus pada ketidakpatuhan Tergugat II dalam memenuhi kewajiban pembayaran sisa harga tanah yang telah disepakati. Dari perspektif yuridis, penting untuk memahami bahwa wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Pasal 1243 yang menyatakan bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lainnya berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam hal ini, Tergugat II dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 200.000.000, meskipun telah membayar uang muka.

Dari sudut pandang yuridis, hakim harus mempertimbangkan beberapa elemen penting dalam menentukan apakah wanprestasi telah terjadi. Pertama, hakim harus menilai kewajiban kontraktual yang diemban oleh Tergugat II sebagai pembeli tanah. Dalam perjanjian jual beli, kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran adalah hal yang fundamental dan mengikat. Kedua, hakim harus mengevaluasi apakah ada bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa Tergugat II telah gagal memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, bukti pembayaran uang muka tidak dapat menghapus kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran, dan hakim harus menegaskan bahwa ketidakpatuhan ini merugikan Penggugat secara signifikan.

Praktisnya, keputusan hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan memutuskan bahwa Tergugat II harus membayar sisa pelunasan serta ganti rugi atas kerugian yang dialami menunjukkan penerapan prinsip keadilan dalam hukum. Dalam konteks ini, hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek hukum, tetapi juga dampak sosial dan ekonomi dari keputusan yang diambil. Penggugat, yang merasa dirugikan akibat tindakan Tergugat II, berhak mendapatkan kompensasi yang sesuai untuk mengatasi kerugian yang dialaminya. Hal ini mencerminkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk menyelesaikan sengketa, tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi hak-hak individu dan memastikan keadilan.

Dari perspektif praktis, keputusan ini juga memberikan pelajaran penting bagi para pihak dalam bertransaksi. Dalam dunia bisnis dan jual beli, penting bagi para pihak untuk memahami dan menghormati kewajiban kontraktual yang telah disepakati. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban ini tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian finansial, tetapi juga dapat menciptakan konflik yang berkepanjangan dan merusak hubungan bisnis. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk melakukan due diligence sebelum memasuki perjanjian, memastikan bahwa semua syarat dan ketentuan dipahami dan disepakati dengan jelas.

Selain itu, keputusan ini juga menyoroti pentingnya dokumentasi yang baik dalam setiap transaksi. Bukti-bukti yang jelas dan terperinci mengenai kesepakatan yang telah dibuat, termasuk bukti pembayaran dan komunikasi antara para pihak, dapat menjadi faktor penentu dalam penyelesaian sengketa. Dalam kasus ini, meskipun ada bukti pembayaran uang muka, ketidakjelasan mengenai pelunasan sisa pembayaran menjadi titik lemah bagi Tergugat II. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk menyimpan

semua dokumen yang relevan dan memastikan bahwa semua kesepakatan dicatat secara tertulis.

Dari sudut pandang hukum, keputusan ini juga menunjukkan bagaimana pengadilan dapat berperan dalam menegakkan keadilan dan melindungi hak-hak individu. Hakim tidak hanya berfungsi sebagai penegak hukum, tetapi juga sebagai mediator yang berusaha mencapai solusi yang adil bagi semua pihak. Dalam hal ini, hakim mempertimbangkan tidak hanya aspek hukum, tetapi juga dampak sosial dari keputusan yang diambil. Dengan memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, hakim menunjukkan bahwa hukum harus berfungsi untuk melindungi hak-hak individu dan memastikan bahwa pihak yang dirugikan mendapatkan keadilan.

5. Implikasi Putusan

Implikasi dari Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR memiliki dampak yang signifikan baik secara hukum maupun sosial, yang mencerminkan bagaimana keputusan pengadilan dapat mempengaruhi hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Dalam kasus ini, Penggugat, Khoirul Anam, berhasil membuktikan bahwa Tergugat II, Iimrqatin Umi Hakim, telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa pembayaran tanah yang telah disepakati. Keputusan ini tidak hanya memberikan keadilan bagi Penggugat, tetapi juga menimbulkan beberapa implikasi yang lebih luas dalam konteks hukum dan praktik bisnis di Indonesia.

Pertama, dari perspektif hukum, putusan ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati. Dengan memutuskan bahwa Tergugat II harus membayar sisa pelunasan tanah dan ganti rugi atas kerugian yang dialami Penggugat, hakim menegaskan bahwa setiap pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Hal ini memberikan sinyal yang jelas kepada masyarakat bahwa pengadilan akan melindungi hak-hak individu dan menegakkan keadilan dalam transaksi bisnis. Implikasi ini sangat penting untuk menciptakan kepercayaan dalam sistem hukum, di mana para pihak merasa aman untuk bertransaksi, mengetahui bahwa hak-hak mereka akan dilindungi oleh hukum.

Kedua, keputusan ini juga memiliki implikasi terhadap praktik bisnis di Indonesia. Dalam dunia bisnis, kepatuhan terhadap kontrak adalah hal yang fundamental. Putusan ini mengingatkan para pelaku bisnis untuk lebih berhati-hati dalam menyusun perjanjian dan memastikan bahwa semua kewajiban yang disepakati dapat dipenuhi. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual dapat berakibat pada kerugian finansial dan reputasi yang buruk. Oleh karena itu, pelaku bisnis diharapkan untuk melakukan due diligence yang lebih baik sebelum memasuki perjanjian, serta memastikan bahwa semua kesepakatan dicatat secara jelas dan terperinci.

Selanjutnya, putusan ini juga memberikan pelajaran penting mengenai pentingnya dokumentasi dalam setiap transaksi. Dalam kasus ini, meskipun Tergugat II telah membayar uang muka, ketidakjelasan mengenai pelunasan sisa pembayaran menjadi titik lemah bagi Tergugat II. Hal ini menunjukkan bahwa bukti-bukti yang jelas dan terperinci mengenai kesepakatan yang telah dibuat, termasuk bukti pembayaran dan komunikasi antara para pihak, dapat menjadi faktor penentu dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk menyimpan semua dokumen yang relevan dan memastikan bahwa semua kesepakatan dicatat secara tertulis.

Dari sudut pandang sosial, putusan ini juga mencerminkan bagaimana hukum dapat berfungsi sebagai alat untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan dalam masyarakat. Dengan memberikan kompensasi kepada Penggugat, hakim tidak hanya

menegakkan hukum, tetapi juga memberikan keadilan yang dirasakan oleh masyarakat. Hal ini penting untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, di mana mereka merasa bahwa hak-hak mereka akan dilindungi dan bahwa mereka dapat mengandalkan pengadilan untuk menyelesaikan sengketa secara adil.

Selain itu, keputusan ini juga dapat mempengaruhi hubungan antara Penggugat dan Tergugat di masa depan. Meskipun putusan ini memberikan keadilan bagi Penggugat, hubungan antara kedua belah pihak mungkin akan terpengaruh oleh sengketa yang telah terjadi. Dalam konteks bisnis, hubungan yang baik antara pihak-pihak yang terlibat sangat penting untuk kelangsungan usaha. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk berusaha membangun kembali hubungan yang baik setelah sengketa diselesaikan, meskipun hal ini mungkin tidak selalu mudah dilakukan.

Implikasi lain dari putusan ini adalah potensi untuk mempengaruhi praktik hukum di masa depan. Keputusan ini dapat menjadi preseden bagi kasus-kasus serupa yang mungkin muncul di kemudian hari. Pengadilan dapat merujuk pada putusan ini sebagai acuan dalam menangani sengketa yang melibatkan wanprestasi dan perjanjian jual beli tanah. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya berdampak pada pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini, tetapi juga dapat mempengaruhi cara pengadilan menangani kasus-kasus serupa di masa depan.

KESIMPULAN

Penerapan hukum dalam sengketa jual beli berperan penting dalam melindungi hak dan kewajiban para pihak, terutama ketika terjadi wanprestasi seperti dalam kasus Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT SMR, di mana Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran tanah yang telah disepakati. Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1243, wanprestasi memberi hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, dan dalam kasus ini hakim menyeimbangkan kepentingan para pihak sambil menegakkan prinsip keadilan. Putusan tersebut menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap kontrak dan mendorong pelaku bisnis untuk menyusun perjanjian secara rinci serta melakukan due diligence agar terhindar dari kerugian finansial dan reputasi buruk. Ke depan, penelitian disarankan untuk menelaah efektivitas penyelesaian sengketa alternatif seperti mediasi dan arbitrase dibandingkan jalur litigasi, serta menilai tingkat pemahaman pelaku usaha terhadap klausul kontrak dan peran notaris atau PPAT dalam memitigasi sengketa hukum di sektor properti.

DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, H., & Afifah, S. N. (2023). Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-Litigasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Keuangan Islam*, 1(1).
- Cahyaningtyas, K., Sudarwanto, A. S., & Subekti, R. (2022). Analisis penyelesaian sengketa jual beli tanah berasal dari warisan. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS 2022*, 204–216.
- Dewi, M. N. K. (2017). PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI SECARA ONLINE. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 5(2). <https://doi.org/10.33884/jck.v5i2.799>
- Farahdillah, P., & Siti Hamzah Marpaung, D. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(1).
- Fauzi, A., & Koto, I. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TELAH DILANGGAR HAKNYA MELALUI JALUR LITIGASI DAN NON-LITIGASI. *Jurnal Yuridis*, 9(1). <https://doi.org/10.35586/jjur.v9i1.3963>

- Febriyanti, N. L. K. D. F., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. S. (2020). Penegakan hukum dalam penyelesaian sengketa transaksi. *Jurnal Interoretasi Hukum*, 1(1), 173–178.
- Hasandinata, B. R., & Priyanto, I. M. D. (2019). Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Jual Beli Online (E-Commerce). *Kertha Negara*, 7(6).
- Hertini, M. F., Karlina, D., Herlina, Hj., Ismawati, S., Maryana, L., & Addhauy, D. A. (2022). IMPLIKASI UNDANG-UNDANG TINDAK PIDANA KEKERASAN SEKSUAL TERHADAP ASPEK PERLINDUNGAN KORBAN. *LITIGASI*, 23(2). <https://doi.org/10.23969/litigasi.v23i2.5929>
- Hidayat, M. R., & Komarudin, P. (2020). PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF MELALUI JALUR LITIGASI DAN NON-LITIGASI. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 11(2). <https://doi.org/10.31602/al-adl.v11i2.1936>
- Imelda Hera Natalia, Velani Christina Marpaung, & Nabila Adifia Azzahra. (2022). PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI FRANCHISE GERAJ PINKY GUARD DI KOTA MANADO: STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 18/PDT.G/2018/PN SKH. *Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 1(4). <https://doi.org/10.30640/dewantara.v1i4.412>
- Langi, M. (2016). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Lex Privatum*, 4(3).
- Mamudji, S. (2017). MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DI LUAR PENGADILAN. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 34(3). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol34.no3.1440>
- Miftahuljannah Sidik, Nur M. Kasim, & Sri Nanang Kamba. (2023). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris. *JURNAL PENDIDIKAN DAN ILMU SOSIAL (JUPENDIS)*, 1(3). <https://doi.org/10.54066/jupendis-itb.v1i3.228>
- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA OVER CREDIT DI BAWAH TANGAN. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1). <https://doi.org/10.33760/jch.v6i1.254>
- Nurlani, M. (2022). ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DALAM SENGKETA BISNIS DI INDONESIA. *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*, 3(1). <https://doi.org/10.32502/khdk.v3i1.4519>
- Rosita, R. (2017). ALTERNATIF DALAM PENYELESAIAN SENGKETA (LITIGASI DAN NON LITIGASI). *Al-Bayyinah*, 1(2). <https://doi.org/10.35673/al-bayyinah.v1i2.20>
- Saragih, R. F. (2017). Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 29(4). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol29.no4.564>
- Sugianto, F. A., & Marpaung, D. S. H. (2022). EFEKTIVITAS PERANAN MEDIASI DALAM UPAYA ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA KEKAYAAN INTELEKTUAL. *Jurnal Meta-Yuridis*, 5(1). <https://doi.org/10.26877/m-y.v5i1.8756>
- Tamba, T., & Mukharom, M. (2023). Efektivitas Peran Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Bidang Bisnis Maupun Hukum. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 3(2). <https://doi.org/10.36908/jimpa.v3i2.247>
- Ulhusha, A., Br Lingga, R. A., Novalia, D., Aulia, I. S., & Hidayat, H. (2025). Analisis penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian: Kesesuaian penerapan hukum dengan prinsip perjanjian. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 3(1), 920–928.
- Wijaya, I. G. K. W., & Dananjaya, N. S. (2018). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(8).



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)