

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bantaeng Nomor 1/PDT.G.S/2024/PN Ban, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bantaeng Nomor 1/PDT.G.S/2024/PN Ban, Hakim menyatakan secara hukum bahwa H Samsuddin sebagai Penjual (Tergugat) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Asna sebagai Pembeli (Penggugat) karena telah melakukan perbuatan berupa penolakan secara nyata untuk menerima sisa pelunasan pembayaran harga tanah dari Penggugat. Penulis berpendapat bahwa putusan wanprestasi tersebut sudah tepat meskipun dalam pertimbangannya hakim tidak menguraikan unsur-unsur wanprestasi secara mendalam. Menurut analisis penulis, perbuatan tersebut telah memenuhi 3 (tiga) unsur kumulatif wanprestasi; yang pertama adalah adanya perikatan yang lahir dari perjanjian jual beli yang sah berdasarkan bukti kuitansi (P-1) yang menimbulkan hubungan hukum timbal balik berupa hak bagi Penggugat untuk menerima objek tanah dan kewajiban Tergugat untuk menerima sisa pembayaran; yang kedua, Tergugat tidak memenuhi prestasi berupa penolakan untuk menerima sisa pembayaran harga tanah meskipun Penggugat telah berupaya untuk melakukan pelunasan, sehingga prestasi untuk menyelesaikan jual beli tersebut gagal terlaksana; dan yang ketiga mengenai unsur kesalahan, meskipun di dalam perjanjian lisan para pihak tidak menetapkan adanya *verhaal termin* (batas waktu) dan Penggugat tidak melakukan somasi formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, namun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963, ketiadaan somasi tersebut tidak menggugurkan kesalahan Tergugat karena surat gugatan yang diterima Tergugat telah dipersamakan kedudukannya sebagai sebuah somasi atau penagihan resmi.

Terlebih lagi, unsur kesalahan ini menjadi semakin nyata karena pada tahap persidangan telah dilakukan upaya perdamaian (mediasi) yang memberikan kesempatan bagi Tergugat untuk memenuhinya, namun Tergugat tetap menolak untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga fakta tersebut mempertegas bahwa Tergugat memang berada dalam keadaan lalai dan sah dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

2. Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bantaeng Nomor 1/PDT.G.S/2024/PN Ban, Hakim dalam putusannya menjatuhkan hukuman yang berbunyi “Menghukum Tergugat untuk melanjutkan atau melaksanakan kesepakatan jual beli dengan menerima pelunasan atas harga tanah berikut 1 (satu) buah rumah dan 1 (satu) buah kios Penggugat sebagaimana tercantum dalam kuitansi jual beli”. Penulis menyatakan setuju terhadap putusan tersebut karena penerapan akibat hukum berupa pemenuhan atau melanjutkan perjanjian merupakan langkah yuridis yang tepat dan adil untuk memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pemenuhan perjanjian adalah hak mutlak kreditur untuk memaksa debitur melaksanakan prestasi yang telah disepakati, sehingga secara hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat wajib dijalankan hingga tuntas. Akibat hukum ini membawa konsekuensi bahwa Tergugat tidak memiliki hak untuk menolak pelunasan dan berkewajiban secara penuh untuk melaksanakan perjanjian jual beli tersebut. Namun demikian, agar pemenuhan perjanjian ini dapat tercapai secara tuntas, perintah untuk melanjutkan kesepakatan tersebut tidak boleh hanya berhenti pada penerimaan uang pelunasan saja, melainkan harus menjangkau aspek prosedural administratif pertanahan. Oleh karena itu, perintah pemenuhan perjanjian ini harus dimaknai secara luas dan tegas sebagai kewajiban Tergugat untuk hadir serta memberikan tanda tangan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sesuai amanat Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Dengan menegaskan bahwa pemenuhan perjanjian mencakup aspek formal- administratif tersebut, maka putusan hakim memiliki kekuatan hukum untuk

menjamin bahwa hak milik atas objek sengketa benar-benar beralih secara sah kepada Penggugat.

B. Saran

Kepada Hakim dan Institusi Pengadilan

Hakim disarankan untuk memberikan pertimbangan hukum yang lebih komperhensif dengan menguraikan pemenuhan 3 (tiga) unsur-unsur kumulatif wanprestasi menurut doktrin J.Satrio. Ketiga unsur tersebut meliputi: pertama, adanya perikatan yang lahir dari perjanjian; kedua, debitur tidak memenuhi prestasi tersebut; dan ketiga, adanya unsur kesalahan dari debitur tersebut. Mengingat amar putusan ini masih bersifat terlalu umum, seharusnya Hakim memberikan amar yang lebih konkret dengan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan kewajiban administratif berupa penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini penting agar putusan tidak berhenti pada penerimaan uang semata, melainkan tercapainya tujuan akhir perikatan yaitu peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum bagi Penggugat.