



Aspek Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Atas Asas Keadpatutan sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Sengketa Wanprestasi

(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN)

Elda Mauliani Pratiwi^{1*}, Faridatul Fauziah², Itang³

¹⁻³ Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Email: pratiwielda89@gmail.com¹, faridatul@untirta.ac.id², itang@uinbanten.ac.id³

*Penulis Korespondensi: pratiwielda89@gmail.com

Abstract. Land sale and purchase agreements may give rise to legal disputes when their implementation creates an imbalance between the rights and obligations of the parties. This study aims to analyze the implementation of a land sale and purchase agreement in a breach of contract dispute and examine the application of the principle of propriety as the basis for agreement cancellation in Banten High Court Decision Number 63/PDT/2021/PT BTN. This study employs an empirical juridical method using statutory and judicial decision approaches. Data were obtained from primary and secondary legal materials as well as interviews and were analyzed descriptively and analytically. The findings indicate that the land sale and purchase agreement initially fulfilled the legal requirements of an agreement. However, a dispute arose due to the refusal to complete payment and the intention to repurchase the agreed land. While the Serang District Court declared that a breach of contract had occurred, the Banten High Court overturned the decision based on the principle of propriety. These findings imply that contractual enforcement should consider not only legal certainty but also fairness and a balanced allocation of rights and obligations between contracting parties.

Keywords: Breach of Contract; Contract Law; Land Sale Agreement; Principle of Propriety; Sale and Purchase Agreement.

Abstrak. Perjanjian jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa hukum ketika pelaksanaannya menciptakan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dalam sengketa wanprestasi serta penerapan asas kepatutan sebagai dasar pembatalan perjanjian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Data diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan hasil wawancara yang kemudian dianalisis secara deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah pada awalnya telah memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Namun, dalam pelaksanaannya timbul sengketa akibat penolakan pelunasan dan keinginan untuk membeli kembali objek tanah yang telah diperjanjikan. Pengadilan Negeri Serang menyatakan telah terjadi wanprestasi, sedangkan Pengadilan Tinggi Banten membatalkan putusan tersebut dengan mendasarkan pertimbangannya pada asas kepatutan. Temuan ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa perjanjian tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga perlu mempertimbangkan keadilan, kepatutan, serta keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan kontraktual.

Kata kunci: Hukum Kontrak; Ingkar Janji; Perjanjian Jual Beli; Perjanjian Penjualan Tanah; Prinsip Keadpatutan.

1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki kedudukan strategis karena bernilai sosial, ekonomi, dan hukum serta berkaitan langsung dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatannya. Secara yuridis, tanah dipahami sebagai permukaan bumi yang pemanfaatannya tidak dapat dipisahkan dari ruang di atas maupun unsur yang berada di bawahnya untuk menunjang kepentingan manusia (Perangin, 2016; U. Santoso, 2015). Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang umum dilakukan masyarakat adalah melalui perjanjian jual beli.

Dalam hukum perdata, perjanjian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara para pihak, sedangkan jual beli mewajibkan penjual menyerahkan objek dan pembeli membayar harga yang telah disepakati (Muhammad, 2017; Prodjodikoro, 2018). Perjanjian yang dibuat secara sah pada prinsipnya mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Namun, sengketa dapat timbul ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi, terlambat melaksanakan kewajiban, atau melaksanakan prestasi tidak sebagaimana diperjanjikan sehingga terjadi wanprestasi (Miru, 2017; Muhammad, 2017). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah penting dikaji karena kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual dapat menimbulkan kerugian dan berujung pada sengketa hukum yang kompleks.

Kajian hukum perjanjian menunjukkan bahwa keberlakuan kontrak tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian dan kekuatan mengikatnya, tetapi juga oleh kesesuaiannya dengan keadilan, itikad baik, keseimbangan, dan kepatutan. Pasal 1339 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Karena itu, asas *pacta sunt servanda* tidak dapat diterapkan secara kaku apabila pelaksanaan kontrak menimbulkan ketimpangan yang bertentangan dengan rasa keadilan (Khairandy, 2016; Muhtarom, 2014). Penelitian sebelumnya telah membahas wanprestasi dalam jual beli tanah, akibat hukum perjanjian, dan perlindungan para pihak (Legawantara & others, 2020; Muljono, 2016). Kajian lain juga menempatkan asas kepatutan sebagai unsur penting dalam penyelesaian sengketa perdata (Sinaga, 2015; Syaifuddin, 2021). Kebaruan kajian terletak pada analisis perubahan konstruksi hukum antara putusan tingkat pertama dan banding dalam sengketa jual beli tanah. Fokus tersebut memperlihatkan bagaimana asas kepatutan dapat digunakan untuk menilai kembali hubungan kontraktual yang secara formal telah terbentuk, tetapi secara substantif dinilai tidak seimbang.

Berdasarkan kesenjangan kajian tersebut, fokus penelitian diarahkan pada analisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg serta pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam menerapkan asas kepatutan sebagai dasar pembatalan perjanjian dalam Putusan Nomor 63/PDT/2021/PT BTN. Sengketa bermula dari kesepakatan jual beli tanah seluas 1.194 m² dengan harga Rp150.000.000,00. Pembeli telah membayar Rp90.000.000,00 dan masih berkewajiban melunasi Rp60.000.000,00. Ketika pelunasan hendak dilakukan, pihak penjual menolak pembayaran dan menyatakan keinginan membeli kembali objek tanah dengan harga

Rp250.000.000,00. Kesepakatan tersebut tidak terlaksana sehingga pembeli mengajukan gugatan wanprestasi. Pengadilan Negeri Serang menyatakan tergugat melakukan wanprestasi, sedangkan Pengadilan Tinggi Banten membatalkan putusan tersebut dan memerintahkan pengembalian uang pembeli berikut bunga (Pengadilan Negeri Serang, 2020; Pengadilan Tinggi Banten, 2021). Berdasarkan persoalan tersebut, kajian diarahkan untuk menjawab bagaimana pelaksanaan perjanjian menimbulkan sengketa dan bagaimana majelis hakim menerapkan asas kepatutan sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli tanah dalam sengketa wanprestasi.

Secara konseptual, kajian ini dibangun atas argumentasi bahwa penilaian terhadap perjanjian tidak dapat berhenti pada terpenuhinya syarat formal sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata maupun pada kekuatan mengikat kontrak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Hukum perjanjian juga harus menjamin keadilan, keseimbangan, dan kepatutan dalam hubungan para pihak. Dalam konteks tersebut, hakim memiliki peran penting untuk menilai apakah pelaksanaan hak dan kewajiban masih berada dalam batas kewajaran atau justru menimbulkan ketimpangan yang merugikan salah satu pihak. Pandangan tersebut sejalan dengan gagasan bahwa hukum harus menjaga keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum (Erwin, 2020; Rahardjo, 2021). Oleh karena itu, penerapan asas kepatutan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN penting dikaji sebagai instrumen korektif terhadap penerapan kontrak yang terlalu formalistik. Secara teoritis, kajian ini memperkaya hukum perjanjian mengenai hubungan kepastian hukum, kepatutan, dan keadilan. Secara praktis, hasil kajian memberikan pemahaman bagi akademisi, praktisi, penegak hukum, dan masyarakat mengenai batas kekuatan mengikat perjanjian serta pentingnya menempatkan keadilan substantif sebagai pertimbangan dalam penyelesaian sengketa kontraktual.

2. STUDI TEORETIS

Teori Keadilan

Keadilan merupakan tujuan fundamental hukum yang menempatkan keseimbangan hak, kewajiban, dan kepentingan sebagai dasar penyelesaian hubungan hukum. M. A. Santoso (2014) menjelaskan bahwa keadilan tidak sekadar memberikan perlakuan yang sama, tetapi menuntut keputusan objektif, tidak memihak, dan sesuai dengan nilai yang berkembang dalam masyarakat. Dalam pemikiran Gustav Radbruch, hukum mengandung tiga nilai dasar berupa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum yang harus dipertimbangkan dalam penerapannya (Erwin, 2020).

Keadilan bahkan bersifat normatif dan konstitutif karena menjadi landasan bagi legitimasi hukum positif (Tanya & others, 2019). Perspektif Aristoteles juga membedakan keadilan distributif dan korektif, dengan keadilan korektif berfungsi memulihkan keseimbangan ketika terjadi kerugian atau pelanggaran dalam hubungan hukum. Dalam konteks perjanjian, konsep tersebut relevan untuk menilai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta akibat yang timbul dari pelanggaran kontrak. Oleh karena itu, teori keadilan digunakan untuk menganalisis apakah penyelesaian sengketa jual beli tanah telah mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, kepatutan, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak (Rahardjo, 2021).

Teori dan Asas Perjanjian

Perjanjian merupakan hubungan hukum yang terbentuk melalui kesepakatan para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban yang harus dipenuhi. Menurut Komariah (2013), perjanjian merupakan sumber utama perikatan karena memuat janji atau kesanggupan para pihak untuk melakukan suatu prestasi. Khairandy (2014) menjelaskan bahwa kontrak lahir dari persesuaian kehendak untuk menciptakan akibat hukum tertentu bagi pihak yang membuatnya. Dalam hukum perjanjian dikenal unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia* yang menentukan substansi dan kelengkapan suatu perjanjian (Budiono, 2011). Pelaksanaannya juga didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, *pacta sunt servanda*, itikad baik, dan keseimbangan. Asas *pacta sunt servanda* memberikan kekuatan mengikat terhadap kontrak yang dibuat secara sah sehingga wajib dihormati sebagaimana undang-undang bagi para pihak (Khairandy, 2016). Namun, kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak karena pelaksanaan kontrak tetap harus memperhatikan keadilan dan kepatutan. Dengan demikian, asas-asas perjanjian harus diterapkan secara selaras agar kebebasan para pihak dan kepastian hukum tidak menghasilkan hubungan kontraktual yang tidak seimbang atau merugikan salah satu pihak.

Syarat Sah dan Akibat Hukum Perjanjian

Keabsahan perjanjian ditentukan berdasarkan empat persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Syaifuddin (2012) menjelaskan bahwa kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang berkaitan dengan pihak pembuat perjanjian, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif berkaitan dengan substansi perjanjian. Kesepakatan menunjukkan adanya persesuaian kehendak, sementara kecakapan berkaitan dengan kemampuan melakukan perbuatan hukum (Miru & Pati, 2012). Objek yang diperjanjikan harus dapat ditentukan dan tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, maupun kesusilaan (Marilang, 2017).

Perjanjian yang memenuhi persyaratan tersebut mengikat para pihak sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Sebaliknya, ketidakpatuhan terhadap syarat subjektif dapat menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif dapat mengakibatkan batal demi hukum. Hernoko (2020) menegaskan bahwa pembatalan pada prinsipnya diarahkan untuk memulihkan kedudukan para pihak. Dengan demikian, keabsahan kontrak harus dinilai bersama substansi dan pelaksanaannya agar akibat hukumnya tetap mencerminkan kepastian sekaligus keadilan.

Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Menurut Satrio (2012), wanprestasi dapat berbentuk tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, atau melaksanakan prestasi secara tidak sempurna. Ketidakmampuan memenuhi kewajiban dapat terjadi akibat kesengajaan atau kelalaian pihak yang berkewajiban, tetapi dapat pula disebabkan oleh keadaan memaksa atau *force majeure* yang berada di luar kemampuannya (Meliala, 2012). Dalam perjanjian jual beli tanah, pemenuhan prestasi berkaitan dengan kewajiban penjual menyerahkan objek sesuai kesepakatan dan kewajiban pembeli melakukan pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Muljono (2016) menunjukkan bahwa kegagalan salah satu pihak memenuhi kewajibannya dapat menimbulkan kerugian sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Sengketa juga dapat terjadi ketika pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan kesepakatan awal para pihak (Paramita & others, 2016). Oleh karena itu, konsep wanprestasi digunakan untuk menilai tindakan para pihak dalam sengketa jual beli tanah dan menentukan apakah ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (Legawantara & others, 2020).

Asas Keadilan dalam Perjanjian

Asas keadilan merupakan prinsip hukum perjanjian yang menghendaki agar isi dan pelaksanaan kontrak tetap berada dalam batas kewajaran, keseimbangan, dan keadilan. Menurut Syahrani (2009), keadilan merupakan ukuran hubungan hukum yang ditentukan berdasarkan rasa keadilan yang berkembang dalam masyarakat. Dasar normatifnya terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap ketentuan yang secara tegas dicantumkan, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Badruzaman & others (2020) menjelaskan bahwa keadilan berfungsi menjaga keseimbangan kepentingan agar pemenuhan hak satu pihak tidak mengabaikan kepentingan pihak lainnya. Dalam hubungan kontraktual, asas tersebut juga dapat menjadi pembatas terhadap kebebasan

berkontrak ketika isi atau pelaksanaan perjanjian menimbulkan ketidakwajaran (Hernoko, 2020). Dengan demikian, asas kepatutan dapat berfungsi sebagai pelengkap isi perjanjian, dasar penafsiran, dan instrumen perlindungan hukum yang memungkinkan hakim menilai kontrak berdasarkan keadilan substantif, bukan semata-mata kepatuhan terhadap ketentuan formal.

Asas Kepatutan sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian

Asas kepatutan memiliki relevansi terhadap pembatalan perjanjian ketika kontrak secara formal telah memenuhi persyaratan hukum, tetapi substansi atau pelaksanaannya menghasilkan ketimpangan yang tidak wajar. Khairandy (2016) menjelaskan bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus berjalan bersama itikad baik sehingga hak kontraktual tidak digunakan secara sewenang-wenang. Dalam kerangka tersebut, kepatutan menjadi ukuran untuk menilai apakah pelaksanaan hak dan kewajiban masih mencerminkan keseimbangan para pihak. Hernoko (2020) menempatkan proporsionalitas sebagai unsur penting dalam hubungan kontraktual untuk mencegah keuntungan atau beban yang tidak seimbang. Dalam penyelesaian sengketa perdata, asas kepatutan juga memungkinkan hakim mempertimbangkan keadilan substantif ketika penerapan kontrak secara formal justru menimbulkan ketidakadilan (Syiaifuddin, 2021). Oleh karena itu, asas *pacta sunt servanda* tidak dapat diterapkan secara terpisah dari asas hukum perjanjian lainnya (Muhtarom, 2014). Kerangka tersebut menjadi dasar untuk menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN, terutama dalam menilai penggunaan asas kepatutan sebagai pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sebelumnya dinyatakan sebagai wanprestasi pada tingkat pertama.

3. METODE PENELITIAN

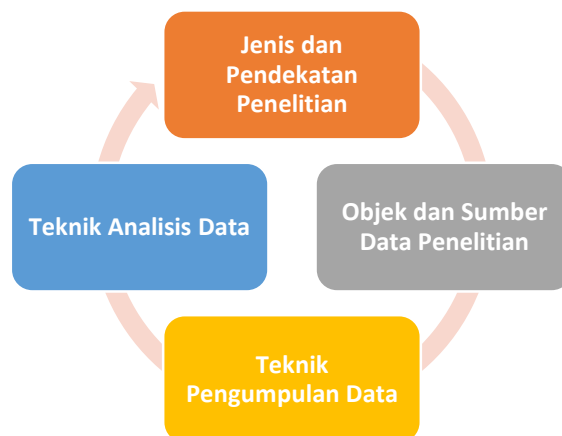


Figure 1. The structure of the research flow diagram.

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dipadukan dengan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengkaji norma hukum yang berkaitan dengan perjanjian, wanprestasi, asas kepatutan, serta pembatalan perjanjian berdasarkan KUHPperdata dan peraturan terkait. Analisis juga diarahkan pada Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN untuk membandingkan konstruksi hukum pada tingkat pertama dan banding. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memperkuat analisis melalui informasi dari praktik hukum yang diperoleh melalui wawancara dengan advokat dan panitera Pengadilan Tinggi Banten. Penggabungan kedua pendekatan tersebut memungkinkan penelitian menilai perkara tidak hanya berdasarkan ketentuan hukum tertulis, tetapi juga berdasarkan penerapannya dalam praktik peradilan. Dengan demikian, penelitian dapat menjelaskan secara lebih komprehensif alasan perbedaan pertimbangan hakim mengenai wanprestasi dan penerapan asas kepatutan sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli tanah.

Objek dan Sumber Data Penelitian

Objek penelitian adalah sengketa perjanjian jual beli tanah yang diperiksa dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN. Fokus kajian diarahkan pada hubungan hukum antara penggugat atau terbanding dengan para tergugat atau pembanding, khususnya mengenai kesepakatan jual beli tanah, pembayaran, pembelian kembali, wanprestasi, dan penerapan asas kepatutan. Sumber data terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan seorang advokat yang berpengalaman menangani perkara perjanjian dan wanprestasi serta seorang panitera pada Pengadilan Tinggi Banten. Data sekunder meliputi KUHPperdata, peraturan perundang-undangan terkait, kedua putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian, serta bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal, hasil penelitian, dan literatur yang membahas hukum perjanjian, wanprestasi, keadilan, dan asas kepatutan. Seluruh sumber tersebut digunakan secara terpadu untuk menjelaskan dasar normatif dan praktik penerapan hukum dalam perkara yang dianalisis.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan digunakan untuk menelusuri dan mengkaji bahan hukum yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, terutama Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN. Penelaahan dokumen difokuskan pada posisi para pihak, duduk perkara, alat bukti, dalil

gugatan, bantahan, pertimbangan hukum, dan amar putusan. Selain itu, penelitian juga mengkaji ketentuan KUHPdata mengenai syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat kontrak, itikad baik, kepatutan, dan wanprestasi. Wawancara dilakukan secara terarah menggunakan pedoman pertanyaan yang disusun berdasarkan fokus penelitian. Materi wawancara mencakup penerapan asas kepatutan, kewajaran hubungan kontraktual, keseimbangan hak dan kewajiban, serta ruang pertimbangan hakim dalam menilai perjanjian yang secara formal sah tetapi dinilai tidak adil. Data wawancara digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas penerapan norma hukum dalam praktik peradilan.

Teknik Analisis Data

Data dianalisis secara deskriptif analitis dengan menguraikan fakta hukum dalam kedua putusan secara sistematis, kemudian membandingkan pertimbangan Pengadilan Negeri Serang dan Pengadilan Tinggi Banten. Analisis dimulai dari rekonstruksi hubungan hukum para pihak, kesepakatan mengenai objek tanah, pembayaran yang telah dilakukan, rencana pembelian kembali, serta tindakan yang dipersoalkan sebagai wanprestasi. Selanjutnya, penelitian mengidentifikasi alasan hakim tingkat pertama menyatakan adanya wanprestasi dan alasan hakim tingkat banding membatalkan putusan tersebut karena menilai hubungan para pihak bertentangan dengan asas kepatutan. Analisis kemudian dilakukan secara preskriptif untuk menilai kesesuaian pertimbangan hakim dengan prinsip hukum perjanjian, terutama syarat sah perjanjian, *pacta sunt servanda*, itikad baik, keseimbangan, dan keadilan. Hasil wawancara digunakan untuk memperkuat interpretasi terhadap penerapan asas kepatutan dalam praktik. Dari keseluruhan analisis tersebut, kesimpulan ditarik berdasarkan keterkaitan antara fakta perkara, norma hukum, pertimbangan hakim, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg bermula dari kesepakatan antara H. Nawawi sebagai pembeli dengan Iman Sugiman, S.E. dan Yulia Astunaeni sebagai penjual atas tanah seluas 1.194 m² dengan harga Rp150.000.000,00. Pembeli telah membayar Rp90.000.000,00 sehingga tersisa kewajiban sebesar Rp60.000.000,00. Ketika sisa pembayaran hendak dilunasi, pihak penjual menolak dan menyatakan keinginan membeli kembali tanah tersebut dengan harga Rp250.000.000,00. Kesepakatan baru itu kemudian tidak dilaksanakan sesuai batas waktu yang ditentukan.

Pembeli telah melakukan teguran dan upaya penyelesaian secara kekeluargaan, tetapi tidak memperoleh penyelesaian. Pengadilan Negeri Serang kemudian menyatakan para tergugat melakukan wanprestasi, mengesahkan sita jaminan, memerintahkan pengosongan objek sengketa, dan menghukum penggugat membayar sisa harga tanah sebesar Rp60.000.000,00. Putusan tersebut menunjukkan bahwa hakim tingkat pertama menilai hubungan hukum para pihak sebagai perjanjian jual beli tanah yang sah dan mengikat.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Banten memberikan penilaian berbeda terhadap hubungan hukum para pihak. Berdasarkan pemeriksaan terhadap alat bukti dan dalil kedua belah pihak, majelis hakim menilai bahwa transaksi tersebut pada substansinya berkaitan dengan pinjam-meminjam uang yang menggunakan pola jual beli sementara dengan Akta Jual Beli sebagai jaminan. Pengadilan Tinggi juga menilai syarat pembelian kembali sebesar Rp250.000.000,00 atas uang yang sebelumnya diterima sebesar Rp90.000.000,00 tidak mencerminkan kewajaran dan keseimbangan dalam hubungan kontraktual. Atas dasar tersebut, penerapan asas kepatutan digunakan sebagai dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang. Pengadilan Tinggi kemudian menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan menghukum para tergugat mengembalikan uang sebesar Rp90.000.000,00 ditambah bunga 6% per tahun sejak gugatan didaftarkan hingga dibayar lunas. Perbedaan putusan tersebut menunjukkan adanya pergeseran penilaian dari pendekatan formal terhadap wanprestasi menuju pemeriksaan substantif terhadap maksud, keseimbangan, dan kewajaran hubungan hukum para pihak.

Perbedaan konstruksi hukum antara kedua tingkat peradilan dapat dilihat secara lebih sistematis pada Tabel 1.

Tabel 1. Perbandingan Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Serang dan Pengadilan Tinggi Banten.

Aspek	Pengadilan Negeri Serang	Pengadilan Tinggi Banten
Nomor Putusan	118/Pdt.G/2020/PN Srg	63/PDT/2021/PT BTN
Hubungan hukum	Perjanjian jual beli tanah	Hubungan pinjam-meminjam dengan pola jual beli sementara
Nilai transaksi	Harga tanah Rp150.000.000,00; telah dibayar Rp90.000.000,00	Uang Rp90.000.000,00 dipandang sebagai bagian dari hubungan pinjaman
Permasalahan utama	Para tergugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan	Syarat pembelian kembali dinilai tidak wajar dan tidak seimbang
Dasar pertimbangan	Wanprestasi dan kekuatan mengikat perjanjian	Asas kepatutan, keseimbangan, dan keadilan
Penilaian terhadap para tergugat	Dinyatakan melakukan wanprestasi	Dalil wanprestasi dinilai tidak beralasan hukum
Status putusan	Gugatan dikabulkan sebagian	Putusan tingkat pertama dibatalkan
Akibat hukum	Tergugat mengosongkan objek; penggugat membayar sisa Rp60.000.000,00	Tergugat mengembalikan Rp90.000.000,00 ditambah bunga 6% per tahun

Tabel 1 menunjukkan bahwa perbedaan utama kedua putusan terletak pada penilaian terhadap sifat hubungan hukum para pihak. Pengadilan Negeri Serang menitikberatkan pada keberadaan perjanjian jual beli dan unsur wanprestasi, sedangkan Pengadilan Tinggi Banten menilai substansi transaksi dan menerapkan asas kepatutan sebagai dasar koreksi terhadap hubungan kontraktual yang dianggap tidak seimbang.

Pembahasan

Perbedaan pertimbangan antara Pengadilan Negeri Serang dan Pengadilan Tinggi Banten menunjukkan bahwa sengketa kontraktual tidak selalu dapat diselesaikan hanya dengan menilai keberadaan kesepakatan dan pelaksanaan prestasi secara formal. Pengadilan Negeri berangkat dari fakta adanya objek tertentu, kesepakatan harga, pembayaran sebagian, dan kewajiban yang tidak dilaksanakan. Dari sudut tersebut, kesimpulan mengenai wanprestasi dapat dipahami karena salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Namun, Pengadilan Tinggi menilai bahwa bentuk formal transaksi tidak sepenuhnya menggambarkan substansi hubungan hukum para pihak. Penggunaan pola jual beli sementara, adanya hubungan pinjaman, serta kewajiban membeli kembali tanah dengan nilai jauh lebih tinggi menjadi dasar untuk menilai bahwa kontrak telah menimbulkan ketidakseimbangan. Oleh karena itu, perkara ini menunjukkan bahwa asas *pacta sunt servanda* tidak dapat diterapkan secara terpisah dari asas kepatutan, itikad baik, dan keseimbangan. Kekuatan mengikat perjanjian tetap harus ditempatkan dalam kerangka keadilan agar kontrak tidak menjadi instrumen yang melegitimasi hubungan hukum yang tidak proporsional.

Penerapan asas kepatutan oleh Pengadilan Tinggi Banten dapat dipahami sebagai bentuk koreksi terhadap pelaksanaan kontrak yang dinilai terlalu memberatkan salah satu pihak. Ketika penggugat menetapkan harga pembelian kembali sebesar Rp250.000.000,00 atas transaksi yang sebelumnya melibatkan pembayaran Rp90.000.000,00, disertai tuntutan bunga 2% per bulan, muncul ketidakseimbangan yang cukup signifikan. Dalam konteks ini, kepatutan berfungsi untuk menilai apakah hak yang lahir dari perjanjian masih digunakan secara wajar atau telah melampaui batas keseimbangan. Putusan banding yang mengembalikan para pihak pada posisi semula melalui pengembalian Rp90.000.000,00 disertai bunga 6% per tahun menunjukkan orientasi pada pemulihan yang lebih proporsional. Pendekatan tersebut juga memperlihatkan bahwa pembatalan perjanjian tidak semata-mata dimaknai sebagai penghapusan hubungan hukum, tetapi sebagai mekanisme untuk mengoreksi akibat kontraktual yang dianggap tidak adil. Dengan demikian, asas kepatutan memiliki fungsi nyata sebagai instrumen perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lebih lemah dalam hubungan perjanjian.

Secara keseluruhan, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN memperlihatkan bahwa hakim memiliki peran penting dalam menilai tidak hanya teks kontrak, tetapi juga tujuan, latar belakang, serta keseimbangan hubungan hukum para pihak. Pendekatan tersebut mencerminkan pergeseran dari kepastian hukum yang bersifat formal menuju keadilan substantif yang mempertimbangkan proporsionalitas hak dan kewajiban. Pembatalan putusan tingkat pertama sekaligus perintah pengembalian uang beserta bunga memberikan penyelesaian yang lebih seimbang karena tidak menempatkan salah satu pihak dalam posisi menerima keuntungan yang berlebihan maupun menanggung kerugian yang tidak proporsional. Dalam konteks hukum perjanjian, perkara ini menegaskan bahwa kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Setiap klausul dan pelaksanaan kontrak tetap harus tunduk pada itikad baik, kepatutan, dan rasa keadilan. Oleh karena itu, penerapan asas kepatutan dalam putusan ini dapat dipandang sebagai bentuk penguatan perlindungan hukum terhadap para pihak sekaligus penegasan bahwa hakim berwenang melakukan koreksi terhadap kontrak yang secara formal sah tetapi secara substansial tidak seimbang.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srg dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN, pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat pada awalnya menunjukkan adanya kesepakatan jual beli tanah dengan harga Rp150.000.000,00 dan pembayaran sebesar Rp90.000.000,00. Sengketa muncul ketika Para Tergugat menolak pelunasan dan menghendaki pembelian kembali objek tanah dengan harga Rp250.000.000,00, tetapi kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan. Pengadilan Negeri Serang menilai keadaan tersebut sebagai wanprestasi karena Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan. Namun, Pengadilan Tinggi Banten memberikan penilaian berbeda dengan melihat substansi hubungan hukum para pihak sebagai hubungan pinjam-meminjam dengan pola jual beli sementara. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa perjanjian tidak cukup didasarkan pada bentuk formal kontrak, tetapi perlu mempertimbangkan maksud, pelaksanaan, keseimbangan, dan kewajaran hubungan hukum para pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 63/PDT/2021/PT BTN menunjukkan bahwa asas kepatutan memiliki peranan penting dalam menilai kelayakan suatu hubungan kontraktual. Majelis hakim tidak hanya mempertimbangkan terpenuhinya unsur formal perjanjian dan wanprestasi, tetapi juga menilai keseimbangan hak dan kewajiban serta kewajaran prestasi

yang dibebankan kepada para pihak. Pembatalan putusan tingkat pertama dan kewajiban Para Tergugat mengembalikan Rp90.000.000,00 disertai bunga 6% per tahun mencerminkan upaya mengembalikan keseimbangan hubungan hukum para pihak. Penerapan asas kepatutan tersebut memperlihatkan bahwa kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikat perjanjian tidak bersifat mutlak, melainkan harus dijalankan dengan memperhatikan itikad baik, keadilan, dan keseimbangan. Dengan demikian, asas kepatutan dapat berfungsi sebagai instrumen korektif bagi hakim ketika pelaksanaan perjanjian secara formal terlihat sah, tetapi substansinya berpotensi menghasilkan ketidakadilan atau ketidakseimbangan bagi salah satu pihak.

Saran

Para pihak yang akan membuat perjanjian, khususnya perjanjian yang berkaitan dengan jual beli tanah, perlu memastikan bahwa bentuk perjanjian benar-benar mencerminkan maksud dan substansi hubungan hukum yang sebenarnya. Penggunaan perjanjian jual beli untuk mengakomodasi hubungan pinjam-meminjam berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran dan sengketa ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu, setiap klausul mengenai harga, pembayaran, pengalihan hak, pembelian kembali, bunga, dan penyelesaian apabila terjadi pelanggaran perlu dirumuskan secara jelas, proporsional, dan transparan. Para pihak juga perlu mengutamakan itikad baik serta mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban sejak tahap pembentukan hingga pelaksanaan perjanjian. Pendampingan dari pejabat atau praktisi hukum yang berwenang juga diperlukan agar para pihak memahami akibat hukum dari setiap klausul yang disepakati sehingga perjanjian tidak hanya memenuhi persyaratan formal, tetapi juga sesuai dengan kepatutan dan rasa keadilan.

Bagi hakim dan aparat penegak hukum, asas kepatutan perlu diterapkan secara cermat dan proporsional dengan tetap mempertimbangkan kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan bagi para pihak. Pemeriksaan sengketa perjanjian sebaiknya tidak terbatas pada bentuk tertulis dan pemenuhan persyaratan formal, tetapi juga mencakup substansi transaksi, tujuan pembentukan perjanjian, keseimbangan prestasi, dan keadaan yang melatarbelakangi kesepakatan. Pendekatan tersebut penting untuk mencegah kontrak digunakan sebagai sarana memperoleh keuntungan yang tidak proporsional atau merugikan salah satu pihak. Selain itu, penelitian selanjutnya disarankan memperluas kajian dengan membandingkan sejumlah putusan pengadilan mengenai penerapan asas kepatutan dalam sengketa perjanjian, sehingga dapat diketahui konsistensi pertimbangan hakim dan perkembangan penerapannya dalam praktik peradilan. Kajian komparatif tersebut diharapkan dapat memperkuat pemahaman mengenai batas kebebasan berkontrak sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perjanjian yang lebih berorientasi pada keseimbangan dan keadilan.

DAFTAR REFERENSI

- Badruzaman, M. D., [authors unavailable]. (2020). *Kompilasi hukum perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2011). *Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Erwin, M. (2020). *Filsafat hukum*. Raja Grafindo.
- Hernoko, A. Y. (2020). *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersil*. Kencana.
- Khairandy, R. (2014). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan: Bagian pertama*. FH UII Press.
- Khairandy, R. (2016). *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Fakultas Hukum UI Press.
- Komariah. (2013). *Hukum perdata*. UMM Press.
- Legawantara, M. E. K., [authors unavailable]. (2020). Akibat hukum perjanjian jual beli hak atas tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112–117. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>
- Marilang. (2017). *Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Indonesia Prime.
- Meliala, D. S. (2012). *Hukum perikatan dalam perspektif BW*. Nuansa Aulia.
- Miru, A. (2017). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Rajawali Pers.
- Miru, A., & Pati, S. (2012). *Hukum perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Rajawali Pers.
- Muhammad, A. (2017). *Hukum perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Muhtarom, M. (2014). Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak. *SUHUF*, 26(1), 54.
- Muljono, B. E. (2016). Perlindungan hukum bagi pihak penjual terhadap pihak pembeli wanprestasi dalam ikatan jual beli tanah. *Jurnal Independent*, 4(2), 44. <https://doi.org/10.30736/ji.v4i2.51>
- Paramita, A. R., [authors unavailable]. (2016). Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi penelitian pada pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3).
- Pengadilan Negeri Serang. (2020). *Putusan Nomor 118/PDT.G/2020/PN SRG*.
- Pengadilan Tinggi Banten. (2021). *Putusan Nomor 63/PDT/2021/PT BTN*.
- Perangin, E. (2016). *Hukum agraria di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, W. (2018). *Asas-asas hukum perjanjian*. PT Sumur.
- Rahardjo, S. (2021). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, M. A. (2014). *Hukum, moral & keadilan: Sebuah kajian filsafat hukum* (2nd ed.). Kencana.
- Santoso, U. (2015). *Hukum agraria*. Kencana.
- Satrio, J. (2012). *Wanprestasi menurut KUH Perdata, doktrin, dan yurisprudensi*. Citra Aditya Bakti.

- Sinaga, N. A. (2015). Keselarasan asas-asas hukum perjanjian untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak dalam suatu perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(1), 85.
- Syahrani, R. (2009). *Kata-kata kunci mempelajari ilmu hukum*. Alumni.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum kontrak: Memahami kontrak dalam perspektif filsafat, teori dan praktik hukum*. Mandar Maju.
- Syaifuddin, M. (2021). Penerapan asas kepatutan dalam penyelesaian sengketa perjanjian perdata. *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 118.
- Tanya, B. L., [authors unavailable]. (2019). *Teori hukum: Strategi tertib manusia lintas ruang dan generasi*. Genta Publishing.