

PERTIMBANGAN HAKIM MAHKAMAH AGUNG DALAM PUTUSAN NOMOR 2313 K/Pdt/2022 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Lisa Fadilla¹, Teuku Yudi Afrizal², Elidar Sari³

^{1,2,3}Universitas Malikussaleh

lisa.210510165@mhs.unimal.ac.id¹, teukuyudiafrizal@unimal.ac.id²,
elidarsari@unimal.ac.id³

ABSTRACT; *In civil law practice, the most frequently encountered form of legal act is an agreement. An act is considered a legal act if it has legal consequences for the parties. The case of Mulyono v. Sanusi shows an error in formulating the basis of the lawsuit: the plaintiff argued it was an unlawful act (PMH), whereas the relationship between the parties is more appropriately qualified as a breach of contract. The panel of judges determined that the defendant was proven to have committed a breach of contract. This study aims to analyze in depth the legal considerations used by the judge in changing the qualification of the lawsuit from an unlawful act (PMH) to a breach of contract. In addition, this study also examines the legal impacts arising as a consequence of the change in the qualification of the lawsuit. This study uses a normative juridical method with a statutory, conceptual, and concrete case approach. The legal materials analyzed include primary, secondary, and supporting materials, which were collected through literature study as the main method. The results of the study indicate that the panel of judges issued a decision by considering both juridical and non-juridical aspects. The judge deemed the Plaintiff's lawsuit to be clearly formal and sufficient, while the Defendant's actions constituted breach of contract. Therefore, the panel ordered the Defendant to pay material and immaterial damages to the Plaintiff.*

Keywords: *Judge's Consideration, Unlawful Acts, Sale and Purchase.*

ABSTRAK; Dalam praktik hukum perdata, bentuk perbuatan hukum yang paling sering dijumpai adalah perjanjian. Suatu tindakan disebut perbuatan hukum apabila menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perkara Mulyono melawan Sanusi menunjukkan adanya kekeliruan dalam merumuskan dasar gugatan: Penggugat mendalilkannya sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), padahal hubungan para pihak lebih tepat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Majelis hakim menetapkan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam mengalihkan kualifikasi gugatan dari perbuatan melawan hukum (PMH) menjadi wanprestasi. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji dampak hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari perubahan kualifikasi gugatan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus konkret. Bahan hukum yang dianalisis meliputi bahan primer, sekunder, dan penunjang, yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan sebagai metode utama. Hasil penelitian

menunjukkan bahwa majelis hakim menjatuhkan putusan dengan mempertimbangkan aspek yuridis dan non-yuridis. Hakim menilai gugatan Penggugat memenuhi syarat formil dan jelas, sementara tindakan Tergugat dikategorikan sebagai wanprestasi. Oleh karena itu, majelis mewajibkan Tergugat membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli.

PENDAHULUAN

Dalam praktik hukum perdata, perjanjian merupakan perbuatan hukum yang paling sering dijumpai. Perjanjian diartikan sebagai kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih untuk melaksanakan suatu tindakan tertentu sesuai dengan hal-hal yang telah disetujui bersama. Suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan hukum apabila menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.¹

Ketentuan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat pokok, yaitu:

- 1) Adanya kesepakatan antara para pihak yang berjanji untuk saling mengikatkan diri;
- 2) Pihak-pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kemampuan atau kewenangan hukum.
- 3) Adanya objek atau hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian; dan
- 4) Adanya alasan yang sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum.

Dalam Hukum Acara Perdata, gugatan pada umumnya diajukan dengan melibatkan minimal dua pihak, yaitu penggugat sebagai pihak yang dirugikan dan tergugat sebagai pihak yang diduga melanggar. Gugatan diajukan karena adanya dugaan pelanggaran terhadap hak atau kewajiban yang menimbulkan kerugian bagi penggugat. Perselisihan timbul ketika tergugat tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya atau memberikan hak yang seharusnya diterima penggugat, sehingga menimbulkan sengketa terkait pemenuhan hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak.²

Salah satu masalah yang kerap muncul dalam praktik, terutama dalam transaksi jual beli tanah, adalah terjadinya perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak. Hal ini diatur dalam

¹ Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 11 Nomor. 1, September 2020, hlm. 2

² Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 31.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa *"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian tersebut."*

Sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2313 K/Pdt/2022, perkara ini berkaitan dengan dugaan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah yang diajukan oleh Sanusi sebagai pemohon kasasi melalui kuasa hukumnya, Budhi Ariyanto, terhadap Mulyono sebagai termohon kasasi. Dalam putusan tersebut, majelis hakim tidak membahas atau mempertimbangkan pasal-pasal yang dilanggar dalam perjanjian. Padahal, keberadaan perjanjian jual beli tersebut seharusnya menjadi aspek penting yang diperhatikan dan dijadikan dasar pertimbangan oleh hakim.

Putusan Mahkamah Agung tersebut dinilai bertentangan dengan yurisprudensi Putusan Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 yang menegaskan bahwa gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum tidak dapat dianggap kabur (*obscure libel*) jika fakta hukum menunjukkan adanya wanprestasi. Putusan tersebut bahkan membenarkan hakim yang mengubah dasar gugatan dari perbuatan melawan hukum menjadi wanprestasi. Pandangan ini sejalan dengan M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa hakim berwenang menyesuaikan posita gugatan dengan fakta hukum yang sebenarnya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis merasa perlu melakukan penelitian dengan judul **"Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2313 K/Pdt/2022 Mengenai Perbuatan Melawan Hukum pada Perjanjian Jual Beli Tanah"**. Untuk memperkuat serta memperdalam analisis penelitian ini, penulis menggunakan berbagai kajian pustaka dari penelitian terdahulu sebagai referensi pendukung.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini memusatkan kajian pada dua pokok permasalahan utama, yaitu: pertama, bagaimana dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2313 K/Pdt/2022 terkait dugaan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah; dan kedua, bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Mahkamah Agung tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada kajian bahan pustaka atau data sekunder. Bahan hukum yang dianalisis meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah. Teknik Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan

mengumpulkan data yang relevan melalui membaca, mengkaji, menelaah, dan menganalisis putusan, kemudian diperkuat dengan berbagai literatur dan referensi terkait.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Dalam Putusan Nomor 2313 K/Pdt/2022 Tentang Perbuatan Melanggar Hukum Pada Perjanjian Jual Beli Tanah

Mahkamah Agung adalah lembaga peradilan tertinggi dalam sistem ketatanegaraan Indonesia yang memiliki kewenangan bersama dengan Mahkamah Konstitusi. Sebagai puncak dari empat lingkungan peradilan, kedudukan Mahkamah Agung diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *“Mahkamah Agung merupakan pengadilan negara tertinggi dari badan peradilan yang berada di dalam keempat lingkungan peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.”*

Hakim berkewajiban memeriksa perkara secara menyeluruh demi tercapainya keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *“Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.”*

Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus menyusun pertimbangan yang logis dan berlandaskan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman *“Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”*.⁴

Ketentuan ini menegaskan bahwa hakim wajib memberikan pertimbangan terhadap perkara yang akan diputus, mencakup aspek yuridis dan non-yuridis. Pertimbangan yuridis terkait dengan penerapan hukum yang tepat, sedangkan pertimbangan non-yuridis mencakup fakta sosial yang terungkap selama persidangan.

Contoh yang jelas terlihat dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2313 K/PDT/2022 yang menunjukkan adanya ketidaktepatan dalam penyusunan gugatan. Dalam perkara ini, penggugat menuduh tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 017/PPJB/IV-2020. Namun,

³ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.118.

⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 14 ayat 2.

hakim menilai berbeda dengan mengkualifikasikan tindakan tergugat sebagai wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.

Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2313 K/Pdt/2022 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 320/Pdt/2021/PT SBY yang sebelumnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen No. 150/Pdt.G/2020/PN Kpn. Mahkamah Agung menilai bahwa pertimbangan hukum *judex facti* (Pengadilan Negeri) yang mengabulkan gugatan Penggugat tidak dapat dipertahankan karena terdapat kesalahan penerapan hukum dan dianggap melampaui kewenangan (*ultra petita*).⁵

Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 017/PPJB/IV-2020 tanggal 13 April. Namun, dalam posita maupun petitumnya, Penggugat tidak mendalilkan adanya wanprestasi, melainkan menyatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Meskipun demikian, *judex facti* dalam amar putusannya mengabulkan gugatan dengan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian, pengadilan tingkat pertama dianggap telah memutus perkara di luar atau melebihi yang dimohonkan, sehingga putusannya dikategorikan *ultra petita*.

Dalam pertimbangannya pada Putusan No. 150/Pdt.G/2020/PN Kpn, Pengadilan Negeri menyatakan bahwa setelah menelaah gugatan, hubungan hukum para pihak didasarkan pada PPJB No. 017/PPJB/IV-2020. Karena secara formil gugatan mendalilkan PMH namun pada hakikatnya mempersoalkan kelalaian pelaksanaan perjanjian, majelis hakim menafsirkan perkara tersebut sebagai wanprestasi dengan berpedoman pada asas sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi meskipun dalam petitum gugatan didalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perubahan dasar gugatan ini mencerminkan kebebasan hakim dalam menafsirkan dan memutus perkara. Dalam perkara Mulyono melawan Sanusi, hakim tetap memenuhi kewajiban konstitusionalnya dengan menyampaikan pendapat tertulis dalam pertimbangan hukum sebagai dasar putusan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa: "*Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan*

⁵ Lampiran Putusan Nomor 2313 K/PDT/2022, hlm. 6-7.

*atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”.*⁶

Ketentuan mengenai perubahan dasar gugatan memang tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang, namun terdapat rujukan pada Pasal 127 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) yang menyebutkan bahwa: *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."*

Penggugat dapat melakukan perubahan selama tidak mengubah pokok perkara, baik sebelum maupun sesudah pembacaan gugatan, dengan syarat perubahan tidak mendasar dan disetujui para pihak. Berbeda dengan ketentuan undang-undang yang lebih ketat, yurisprudensi memberi kelonggaran terhadap perubahan kualifikasi gugatan, termasuk dari PMH menjadi wanprestasi.

Yurisprudensi ini berbeda dengan putusan yang menolak penggabungan gugatan PMH dan wanprestasi. Dalam penggabungan, harus ada dua konstruksi hukum yang jelas dan terpisah, sedangkan perubahan dasar gugatan merupakan perbaikan atas gugatan PMH yang sebenarnya menunjukkan adanya wanprestasi.

Larangan penggabungan kualifikasi PMH dan wanprestasi ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 dan No. 879 K/Pdt/1997, yang menyatakan bahwa penggabungan kedua dasar gugatan bertentangan dengan tata tertib beracara. Hal ini diperkuat oleh Putusan PN Kediri No. 70/Pdt.G/2011/PN.KDR yang menegaskan gugatan PMH dan wanprestasi harus diajukan terpisah agar tidak dianggap kabur (*obscur libel*). Akibatnya, majelis hakim menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Yurisprudensi tersebut secara tidak langsung menegaskan bahwa PMH dan wanprestasi adalah dua konsep hukum yang berbeda dan tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan, terutama jika posita hanya menjelaskan satu dalil hukum, baik PMH maupun wanprestasi. Secara prinsip, kedua dasar gugatan ini memiliki karakteristik berbeda, meskipun dapat diajukan bersamaan jika melibatkan dua perbuatan hukum yang terpisah.

Terkait perubahan dasar gugatan, majelis hakim banding setuju dengan putusan pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan gugatan berdasarkan wanprestasi. Namun, Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berpendapat sebaliknya, menyatakan bahwa hakim

⁶ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 14 ayat 2.

tingkat pertama telah melampaui kewenangannya dengan memutus perkara di luar apa yang dimohonkan dalam petitum (*ultra petita*). Sesuai asas hukum acara, prinsip *ultra petita* tidak diperbolehkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yang menyatakan bahwa "*Hakim tidak diperkenankan menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak digugat atau memberikan lebih dari yang diminta dalam gugatan*".⁷

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2313 K/Pdt/2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 320/PDT/2021/PT SBY tidak dapat semata-mata dianggap *ultra petita*. Meskipun majelis hakim memutus di luar petitum penggugat, perubahan dasar gugatan menjadi wanprestasi dapat dibenarkan karena hubungan hukum para pihak berlandaskan perjanjian. Hal ini juga sesuai dengan prinsip peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan serta didukung oleh yurisprudensi yang memperbolehkan perubahan dasar gugatan sebagai sumber hukum bagi hakim.

Pertimbangan hakim dalam memperbaiki dalil gugatan juga didasarkan pada adanya petitum subsidair dalam gugatan penggugat yang menyatakan bahwa "*Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)*." Dalam praktik, petitum subsidair bertujuan agar gugatan tetap dikabulkan jika tuntutan primair ditolak. Namun, hal ini tidak memberi keleluasaan mutlak bagi hakim untuk memutus di luar tuntutan. Hakim tetap harus menilai keadilan sesuai ketentuan undang-undang sebagai pedoman utama dalam pengambilan putusan.

Dengan demikian, petitum subsidair dapat menjadi dasar bagi hakim untuk menyimpangi larangan *ultra petita* sesuai Pasal 178 ayat (3) HIR, asalkan putusan tidak merugikan tergugat dalam membela haknya. Prinsip ini juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 140 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa "*Keputusan judex facti yang mendasarkan pada petitum subsidair yang memohon agar hakim mengadili berdasarkan kebijaksanaan, sehingga tidak terikat pada petitum primair, dapat dibenarkan sepanjang tidak melampaui atau tetap selaras dengan pokok permintaan dalam petitum primair*."

Dari segi syarat penyusunan gugatan, gugatan penggugat tidak keliru karena posita dan petitum saling terkait jelas. Menolak gugatan hanya karena salah kualifikasi perbuatan tergugat tidak tepat, sebab unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi. Oleh karena itu, majelis hakim

⁷ Republik Indonesia, *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), *Staatsblad* 1941 Nomor. 44, Pasal 178, Ayat 3.

tidak beralasan menolak gugatan meski akhirnya mengubah dasar hukum menjadi wanprestasi karena adanya unsur perjanjian.

Majelis hakim menilai bahwa meskipun ada perbedaan antara posita dan petitum, demi asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan, perbuatan lebih tepat dikategorikan sebagai wanprestasi. Perubahan ini berbeda dari permintaan penggugat dan mungkin merugikan tergugat, namun tanpa perubahan tersebut, penggugat dirugikan dan asas peradilan yang efisien akan terhambat.

Akibat Hukum Dari Putusan Mahkamah Agung Dalam Putusan Nomor 2313 K/Pdt/2022

Putusan hakim adalah keputusan akhir yang diambil dalam persidangan untuk menyelesaikan sengketa serta memberikan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah *“suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang berwenang, diucapkan di persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara pihak-pihak yang bersengketa”*.⁸

Dalam hukum acara perdata, putusan hakim umumnya mengharuskan pemenuhan prestasi atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atau pihak yang menang. Hakim dituntut untuk menjamin keadilan yang seimbang bagi semua pihak. Bahkan, hakim sering dianggap sebagai wakil Tuhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *“Peradilan dilakukan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*. Dengan demikian, hakim dituntut untuk bersikap objektif dan adil agar hukum dapat berfungsi sesuai dengan tujuannya, yakni memberikan kemanfaatan, keadilan, serta kepastian hukum.⁹

Putusan kasasi Mahkamah Agung merupakan keputusan pada tingkat peradilan tertinggi di bawah Mahkamah Agung yang bersifat final, memiliki kekuatan hukum tetap, dan harus dipatuhi oleh para pihak. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *“Mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung, kecuali undang-undang menentukan lain.”*

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 102.

⁹ Danielli, *Keadilan dalam Putusan Hakim*, Mitra Hukum Media, Jakarta, 2016, hlm. 45.

Dalam perkara Nomor 2313 K/Pdt/2022, Mahkamah Agung mengeluarkan putusan final bagi Mulyono dan Sanusi, menegaskan bahwa putusan *judex facti* dari Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kepanjen yang mengabulkan gugatan tidak dapat dipertahankan karena pengadilan tingkat pertama melakukan kesalahan hukum dengan melampaui kewenangan (*ultra petita*).

Setiawan dan M. Yahya Harahap menyatakan bahwa wanprestasi menyebabkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Menurut KBBI, kerugian berarti kehilangan sesuatu yang bernilai. Ganti rugi diberikan untuk memberikan efek jera, sesuai dengan konsep hukuman agar pelaku tidak mengulangi kesalahannya.

Dalam hukum perdata, kerugian biasanya timbul dari perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, yang mewajibkan pelaku membayar ganti rugi sesuai pasal-pasal terkait. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"

Sama seperti perbuatan melawan hukum, wanprestasi juga mengatur kewajiban ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata yang menyatakan: "*Si berutang wajib memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau tidak merawatnya sebagaimana mestinya guna menyelamatkannya.*"

Perkara ini memiliki tiga putusan dengan amar berbeda. Pengadilan tingkat pertama dan banding mengabulkan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun Mahkamah Agung pada tingkat kasasi membatalkan putusan banding tersebut.

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum hanya mencakup *schade* (kerugian), sedangkan wanprestasi meliputi *kosten*, *schade*, *en Interessen*, yaitu biaya, kerugian, dan bunga, sehingga mekanisme ganti rugi keduanya berbeda.

KUH Perdata tidak mengatur rinci tuntutan ganti rugi perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 menyebut ganti rugi bisa bersifat *indefinitief*, dengan cakupan luas dan sulit diprediksi, meliputi kerugian materiil nyata dan immateriil seperti hilangnya potensi keuntungan masa depan.

Berbeda dengan kerugian materiil yang diukur secara objektif, ganti rugi immateriil bersifat subjektif sehingga hakim bebas menentukan besarnya. Sedangkan ganti rugi wanprestasi hanya mencakup kerugian materiil yang diatur tegas oleh undang-undang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan PK No. 650/PK/Pdt/1994 menetapkan bahwa ganti rugi immateriil hanya layak diberikan pada kasus kematian, luka berat, atau penghinaan. Namun, majelis hakim tingkat pertama tidak mengacu pada pedoman ini saat menilai tuntutan immateriil Penggugat.

Secara normatif, ganti rugi immateriil dalam perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1370-1372 KUH Perdata. Hubungan hukum perjanjian biasanya menimbulkan wanprestasi, bukan PMH. Namun, demi keadilan substantif, ganti rugi immateriil dalam wanprestasi dimungkinkan jika didukung pertimbangan hakim yang jelas dan bertanggung jawab, menunjukkan kebebasan hakim dalam menerapkan hukum.

Putusan hakim dianggap sah hingga dibatalkan atau diperbaiki oleh pengadilan lebih tinggi. Dalam perkara ini, proses berlangsung di tiga tingkat: Pengadilan Negeri Kepanjen, Pengadilan Tinggi Surabaya, dan Mahkamah Agung. Tergugat mengajukan kasasi, dan Mahkamah Agung membatalkan putusan banding yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Setiap tingkat pengadilan berfungsi saling mengoreksi untuk memastikan penerapan hukum yang tepat.

KESIMPULAN

Putusan Mahkamah Agung No. 2313 K/Pdt/2022 mengubah dasar gugatan dari perbuatan melawan hukum (PMH) menjadi wanprestasi berdasarkan pertimbangan yuridis dan non-yuridis. Secara yuridis, hakim merujuk Pasal 14 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 yang mewajibkan pertimbangan hukum dalam putusan. Meskipun gugatan diajukan sebagai PMH, fakta menunjukkan hubungan hukum berdasarkan perjanjian sehingga lebih tepat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, demi mewujudkan asas peradilan sederhana, cepat, dan berbiaya ringan. Dari sisi non-yuridis, hakim mempertimbangkan kerugian materiil dan immateriil Penggugat akibat penghentian proyek. Oleh karena itu, hakim berwenang menafsirkan ulang dasar hukum gugatan sesuai fakta persidangan tanpa melanggar asas ultra petita, karena masih dalam lingkup pokok sengketa.

Akibat perubahan dasar gugatan tersebut, Tergugat dinyatakan wanprestasi dan diwajibkan membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil sesuai ketentuan hukum perdata tentang wanprestasi, serta menanggung biaya perkara selama proses persidangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Muhammad, A. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Amriani, N. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2010.
- Fuady, M. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Mertokusumo, S. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Rahardjo, H. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*.
- Mahkamah Agung. *Yurisprudensi Nomor 1159 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984*.
- Mahkamah Agung. *Putusan Nomor 2313 K/Pdt/2022*.
- Desi, Herinawati, and Nasrianti, Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Benda Yang Ada Di Atasnya. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa. Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Volume IV, Nomor 1, Januari 2021*. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4069>
- Nirwana, ED. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bireun Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir). *Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*. Mei 2024. <https://rama.unimal.ac.id/id/eprint/2642/>.

Sari, I. Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum. Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 11, Nomor 1, 2020.

<https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>

Siregar, IP. Kajian Hukum Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Dalam Perkara Sengketa Tanah. *Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Medan Area*, 2013.

<https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/3077>.

Helmi, Nurul, Teuku Yudi Afrizal, and Fatahillah. Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa. Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*. volume IV, Nomor 1, Januari 2021.

<https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4044>