

ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 738 K/PDT/2023 TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PT BUKIT KAMSIRI INDAH DAN PT TANJUNG BUTON INTERNASIONAL

Aura Prameswari Wirasmara¹, Elisabeth Hana Gracesoldy Sihombing², Kayla Mahiya Putri Wibowo³,
Nindia Rifdah Fakhirah⁴

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta ^{1,2,3,4}

Email: 2410611075@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2410611072@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2410611071@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2410611042@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 12 Bulan : Desember Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>The case between PT Bukit Kamsiri Indah and PT Tanjung Buton Internasional originated from a land sale and purchase agreement documented in several notarial deeds. However, the Defendant did not perform the agreement properly. As a result, this dispute reached the cassation level. For this reason, the normative legal method was used in this study to examine how the courts, particularly the Supreme Court, assessed the breach of contract and determined the responsible party. The results of the discussion show that third parties are irrelevant to the Supreme Court because this case is merely a matter of contract enforcement. In addition, the panel of judges reaffirmed the principle of pacta sunt servanda, which means that the parties remain bound by the terms of a validly made agreement.</i></p> <p>Keyword: Breach of Contract, Land Sale Agreement, Supreme Court, Pacta Sunt Servanda, Legal Responsibility.</p>

Abstrak

Perkara antara PT Bukit Kamsiri Indah dan PT Tanjung Buton Internasional bermula dari perjanjian jual beli tanah yang didokumentasikan di beberapa akta notaris. Namun, Tergugat tidak melakukannya dengan benar. Sehingga, sengketa ini kemudian mencapai tingkat kasasi. Untuk itu, metode yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini untuk melihat bagaimana pengadilan, terutama Mahkamah Agung, menilai adanya wanprestasi dan menentukan pihak yang bertanggung jawab. Hasil diskusi menunjukkan bahwa pihak ketiga tidak relevan bagi Mahkamah Agung karena perkara ini hanyalah masalah pelaksanaan perjanjian. Selain itu, majelis hakim menegaskan kembali asas pacta sunt servanda, yang berarti bahwa para pihak tetap diikat oleh isi perjanjian yang dibuat secara sah.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Mahkamah Agung, Pacta Sunt Servanda, Tanggung Jawab Hukum.

A. PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, perjanjian merupakan suatu hal penting dan memiliki peran penting sebagai dasar yang mengikat hubungan antara para pihak. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Namun, tidak jarang jika terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian atau pun bisa disebut sebagai prestasi, yang dilakukan oleh salah satu pihak, perbuatan ini dikenal sebagai perbuatan wanprestasi. Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi tanggung jawabnya baik itu karena tidak melakukan isi perjanjian atau pun melanggar isi dari perjanjian yang telah disepakati.¹ Dalam hal ini, pihak yang dirugikan maupun pihak kreditur memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi. Contohnya saja dalam hal perjanjian jual beli tanah atau lahan, disebabkan perjanjian ini menyangkut hak kepemilikan, nilai ekonomi, dan aspek administratif yang kompleks, wanprestasi dapat sangat merugikan, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasi atau pun menuntut ganti rugi.² Oleh karena itu, untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkontrak, sangat penting untuk menyelesaikan sengketa terkait wanprestasi. Terutama dalam kasus yang akan dibahas lebih dalam yakni mengenai perjanjian jual beli tanah.³

Perjanjian jual beli tanah merupakan suatu kesepakatan perjanjian antara debitur dan kreditur dimana debitur berkewajiban menyerahkan hak atas tanah kepada kreditur, sedangkan kreditur berkewajiban membayar harga dari tanah tersebut yang telah disepakati.⁴ Dalam praktiknya, perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau lebih tepatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memiliki kekuatan hukum yang sah.⁵ Namun, tidak jarang timbul permasalahan seperti keterlambatan pembayaran, penolakan penyerahan tanah, atau cacat dalam dokumen

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23, Pasal 1243 dan Pasal 1338.

² Resa IS, "Wanprestasi Pasal 1243 KUH Perdata dan Unsurnya," ILS Law Firm, 15 November 2024, diakses 22 September 2025, <https://www.ilslawfirm.co.id/wanprestasi-pasal-1243-kuh-perdata/>.

³ Ikhwan, T. S., "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah," Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's 6, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647>.

⁴ Idris, A. M. A., B. Madihong, dan A. Tira, "Analisis Yuridis Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah," Clavia: Journal of Law 22, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.56326/clavia.v22i3.5441>.

⁵ Pamela, "Begini Dasar Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia," Ajaib, 14 Desember 2020, diakses 22 September 2025, <https://ajaib.co.id/begini-dasar-hukum-jual-beli-tanah-di-indonesia/>.

kepemilikan yang kemudian berujung pada sengketa dan berpotensi menimbulkan wanprestasi, seperti kasus yang diangkat dalam makalah ini yaitu kasus wanprestasi PT. Bukit Kamsiri Indah VS PT. Tanjung Buton Internasional.⁶

Sesuai dengan judul dari makalah ini, fokus analisa akan ditujukan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023. Putusan ini mengenai kasus perbuatan wanprestasi dengan pihak yang terlibat adalah PT Bukit Kamsiri Indah dan PT Tanjung Buton Internasional. Kasus ini adalah salah satu contoh nyata penerapan konsep wanprestasi dalam praktik peradilan Indonesia. Sengketa ini bermula dari perjanjian jual beli tanah yang didokumentasikan di beberapa akta yang dibuat dihadapan notaris di Batam, namun, isi perjanjian tersebut tidak dilaksanakan dengan baik oleh pihak yang bertanggung jawab. Hal ini menimbulkan klaim wanprestasi dan membawa kasus ke tingkat kasasi. Akan tetapi, gugatan kasasi yang diajukan oleh PT Tanjung Buton Internasional pada akhirnya ditolak oleh Mahkamah Agung, dimana hal ini menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Riau yang menyatakan bahwa pihak tersebut yakni tergugat melakukan wanprestasi. Putusan ini menegaskan bahwa asas kepastian hukum dan tanggung jawab kontraktual sangat penting untuk pelaksanaan perjanjian, dan bahwa pelanggaran isi perjanjian akan memiliki konsekuensi hukum yang dapat ditegakkan melalui mekanisme peradilan.

Maka dari itu, melalui makalah ini akan dikupas tuntas terkait dengan para pihak yang terlibat dalam kasus ini, kemudian isi dari gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam hal ini adalah PT. Bukit Kamsiri Indah, kemudian juga isi dari gugatan kasasi yang diajukan oleh pihak tergugat yakni PT. Tanjung Buton Internasional. Kemudian terkait pertimbangan hakim dan juga amar putusan. Setelahnya, akan dianalisis terkait kasus wanprestasi ini, mulai dari bentuk wanprestasi yang dilakukan, langkah-langkah yang ditempuh, dasar hukum yang mengaturnya, kesinambungannya dengan hukum perdata dan pertimbangan hakim serta putusan yang dijatuhkan.⁷

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penulisan makalah ini adalah sebagai berikut:

⁶ Situmorang, R. R., V. Anastasia, A. S. Shafira, dan D. D. Tarina, "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah," *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora* 1, no. 2 (2023): 95–100. <https://doi.org/10.572349/kultura.v1i2.283>.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023, Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, diakses 22 September 2025, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=kamsiri>.

1. Bagaimana identitas para pihak yang berperkara dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023?
2. Bagaimana isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara tersebut?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara Nomor 738 K/Pdt/2023?
4. Bagaimana amar putusan Mahkamah Agung terhadap perkara wanprestasi antara PT Bukit Kamsiri Indah dan PT Tanjung Buton Internasional?
5. Bagaimana analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 738 K/Pdt/2023 dalam kaitannya dengan penerapan konsep wanprestasi dalam hukum perdata?

TUJUAN PENELITIAN

1. Memberikan informasi awal seputar identitas para pihak yang berperkara dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023.
2. Menjelaskan terkait isi dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara tersebut.
3. Menerangkan terkait pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutuskan perkara Nomor 738 K/Pdt/2023.
4. Menjabarkan amar putusan dari Mahkamah Agung terhadap perkara wanprestasi ini dengan pihak yang terlibat yakni PT Bukit Kamisi Indah dan PT Tanjung Buton Internasional.
5. Menganalisis putusan Mahkamah Agung Nomor 738 K/Pdt/2023 dalam kaitannya dengan penerapan konsep wanprestasi di dalam hukum perdata.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum tertulis dan pengadilan sebagai sumber utama analisis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dengan menelaah ketentuan dalam KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian dan wanprestasi khususnya pada Pasal 1338 dan 1243 KUHPerdata, pendekatan kasus melalui analisis pertimbangan hakim dan amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 738 K/Pdt/2023 serta pendekatan konseptual untuk memahami teori dan asas-asas hukum perdata yang berkaitan dengan tanggung jawab kontraktual.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. IDENTITAS PARA PIHAK

Pihak yang berperkara dalam perkara perdata Nomor 738 K/Pdt/2023, yang diperiksa dan diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, adalah sebagai berikut: PT Tanjung Buton Internasional adalah sebuah perseroan terbatas berlokasi di Komplek Bintang Raya Blok B Nomor 11, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sebagai pemohon kasasi. Perseroan ini diwakili oleh Panca Leonard Purba selaku direktur utama perusahaan. PT Tanjung Buton Internasional adalah tergugat pertama dalam perkara ini.

Sementara itu, PT Bukit Kamsiri Indah, sebuah perseroan terbatas yang berlokasi di Jalan Budi Kemuliaan Nomor 03, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, adalah Termohon Kasasi. Sebagai direktur perusahaan, Maisara memberikan kuasa kepada Indra Aria Raharja, S.H., M.Kn., dan rekan-rekannya, para advokat dari Kantor Hukum Indra Raharja & Partners, yang berlokasi di Ruko Mega Legenda 2 Blok E-1 Nomor 12, Baloi Permai, Batam Kota, Batam. PT Bukit Kamsiri Indah adalah Penggugat di tingkat pertama.

Karena adanya upaya hukum kasasi yang diajukan oleh salah satu pihak dalam perkara Nomor 738 K/Pdt/2023, kedudukan para pihak secara prosedural mengalami perubahan. Dimana PT Bukit Kamsiri Indah bertindak sebagai Penggugat di tingkat pertama Pengadilan Negeri Batam, sedangkan PT Tanjung Buton Internasional bertindak sebagai Tergugat dalam perkara wanprestasi terkait pelaksanaan beberapa akta perjanjian jual beli tanah. PT Bukit Kamsiri Indah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Riau setelah Pengadilan Negeri Batam menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), PT Bukit Kamsiri Indah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Riau. Pengadilan Tinggi kemudian membatalkan putusan sebelumnya dan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Karena tidak puas dengan putusan tersebut, PT Tanjung Buton Internasional mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga pada tahap ini kedudukannya menjadi Pemohon Kasasi, sedangkan PT Bukit Kamsiri Indah menjadi Termohon Kasasi. Dengan demikian, yang mengalami perubahan hanyalah sebutan para pihak berdasarkan tahapan upaya hukum, sedangkan posisi substansial keduanya tetap sama, yakni PT Bukit Kamsiri

Indah sebagai pihak yang menggugat dan PT Tanjung Buton Internasional sebagai pihak yang digugat.⁸

B. ISI GUGATAN

Pada mulanya PT. Bukit Kamsiri Indah mengajukan gugatan awal ke Pengadilan Negeri Batam, gugatan diajukan kepada PT. Tanjung Buton Internasional dengan nomor perkara 22/Pdt.G/2022/PN Btm dan isi gugatan sebagai berikut ini. PT. Bukit Kamsiri Indah sebagai penggugat memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan yakni menerima dan mengabulkan gugatan wanprestasi untuk seluruhnya, menyatakan tergugat yakni PT. Tanjung Buton Internasional telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Kemudian, pada poin gugatan 3-7 Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan bahwa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Tanjung Buton Internasional, Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 116, Akta Kuasa Mengurus Nomor 117, Akta Kuasa Membangun No. 118, dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 119 yang seluruhnya dibuat di hadapan Sigit Sumantri, S.H., Notaris di Batam tertanggal 30 Mei 2003 adalah berharga, sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum. Lalu dalam gugatannya, Penggugat mencantumkan permohonan agar pengadilan menyatakan terkait Laporan Penilaian Tanah Kosong Nomor 0209/PTK/MMIRJKTM/V/2019 tertanggal 25 Mei 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Igfirly dan Rekan adalah berharga, sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum. Kemudian menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi perjanjian atau pemenuhan perikatan dalam Akta Perikatan untuk Jual Beli, Akta Kuasa Mengurus, Akta Kuasa Membangun dan Akta Kuasa Menjual. Selanjutnya, menghukum Tergugat untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp1.099.200.000,00 (satu miliar sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah), sesuai dengan harga jual beli Lahan Tanjung Piayu yang sudah disesuaikan dengan harga pasar dan jika Tergugat menolak maka dilakukan konsinyasi ke PN Batam. Lalu, setelah dilakukan pembayaran tersebut, Tergugat wajib untuk menyerahkan surat-surat atau dokumen terkait Lahan Tanjung Piayu termasuk dan tidak terbatas pada gambar Penetapan Lokasi No.21070026 (17 Januari 2001), faktur UWTO nomor 345/F/PL/III/2001, faktur jaminan pelaksanaan nomor 90/JB/PL/III/2001, dan surat perjanjian No.354/SPJ/KD-AT/V/2001. Lalu selebihnya penggugat memohon agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski ada upaya hukum, menghukum Tergugat tunduk pada putusan, serta membebaskan biaya perkara kepada Tergugat.

⁸ Putusan MA No. 738 K/Pdt/2023, hlm. 1.

Namun gugatan awal yang diajukan ke Pengadilan Negeri Batam pada akhirnya dinyatakan tidak dapat diterima (NO) disebabkan syarat formil yang belum terpenuhi. Karena hal ini, PT. Bukit Kamsiri Indah kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Riau dengan gugatan yang sama dan selanjutnya PT Riau mengeluarkan putusan yang membatalkan putusan PN Batam dan mengadili sendiri dengan mengabulkan sebagian gugatan penggugat, yakni menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, menghukum Tergugat untuk melaksanakan pemenuhan perikatan yang tercantum dalam Akta Perikatan untuk Jual Beli, Akta Kuasa Mengurus, Akta Kuasa Membangun dan Akta Kuasa Menjual. Serta menghukum Tergugat untuk menerima pembayaran dari Penggugat terkait Lahan Tanjung Piayu yang kemudian setelah dilakukan pembayaran Tergugat harus menyerahkan surat-surat terkait Lahan Tanjung Piayu.

Setelah menerima pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 154/PDT/2022/PT PBR, tanggal 8 September 2022, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam dan mengabulkan sebagian gugatan PT Bukit Kamsiri Indah, pada tanggal 30 September 2022, PT. Tanjung Buton Internasional selaku Tergugat mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung melalui Panitera Pengadilan Negeri Batam. Permohonan itu dituangkan dalam Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 48.22.22/AKTA/PDT/2022/PN BTM, yang berhubungan dengan perkara banding Nomor 154/PDT/2022/PT PBR junctor Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Btm. Permohonan kasasi itu kemudian diperkuat dengan memori kasasi tertanggal 14 Oktober 2022, yang berisi alasan-alasan hukum untuk meminta supaya putusan Pengadilan Tinggi Riau dibatalkan dan untuk Mahkamah Agung menerima permohonan kasasi Pemohon. Lebih lanjut, Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagai berikut:

- Dalam konvensi (gugatan awal PT Bukit Kamsiri Indah): Mahkamah Agung diminta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- Dalam rekonvensi (gugatan balik PT Tanjung Buton Internasional): dimohon agar Mahkamah Agung menerima dan mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi yang sebelumnya telah diajukan di tingkat pertama, termasuk menyatakan pihak PT Bukit Kamsiri Indah wanprestasi dan akta-akta perikatan antara kedua pihak batal demi hukum.
- Secara keseluruhan (konvensi dan rekonvensi): Mahkamah Agung juga diminta menghukum Termohon Kasasi (PT Bukit Kamsiri Indah) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul selama proses persidangan.

Akan tetapi, terhadap memori kasasi tersebut, PT. Bukit Kamsiri Indah selaku Termohon Kasasi menyampaikan kontra memori kasasi pada 26 Oktober 2022, yang pada pokoknya menolak seluruh alasan kasasi dari Pemohon Kasasi yakni PT. Tanjung Buton Internasional dan meminta Mahkamah Agung untuk menolak permohonan kasasi tersebut. Pada akhirnya permohonan kasasi tersebut ditolak dan putusan PT Riau yang mengabulkan gugatan PT Bukit Kamsiri Indah tetap berlaku.⁹

C. PERTIMBANGAN HAKIM

Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menilai semua tahapan hukum yang telah ditempuh oleh para pihak dengan sangat hati-hati terutama mengenai sengketa perjanjian jual beli tanah yang dalam hal ini terjadi antara PT Tanjung Beton Internasional dan PT Bukit Kamsiri Indah. Hakim mempertimbangkan bahwa pokok perkara tidak hanya mengenai persoalan kepemilikan fisik, tetapi juga mengenai pemenuhan janji dalam perikatan hukum yang sah. Dalam perkara ini, Majelis menilai bahwa hubungan hukum antara para pihak lahir dari perjanjian pengikat jual beli yang dibuat dihadapan notaris sehingga wanprestasi yang dituduhkan harus diuji berdasarkan kesepakatan tersebut, bukan pada kepemilikan bangunan yang berdiri diatas tanah. Salah satu pertimbangannya ada pada penilaian Mahkamah Agung terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam yang sebelumnya menolak gugatan karena gugatan dianggap cacat formil sebab pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara tidak dilibatkan masuk ke dalam gugatan. Menurut Mahkamah Agung, pandangan Pengadilan Tinggi Riau yang membatalkan putusan sudah tepat. Pihak ketiga yang memiliki bangunan di atas tanah tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan PPJB antara penggugat dan tergugat.

Secara yuridis, Mahkamah Agung mendasarkan perimbangannya pada asas *pacta sunt servanda* yaitu asas yang mengikat para pihak untuk memenuhi dan mematuhi isi perjanjian yang telah mereka buat sebagaimana mestinya dan diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam hal ini, hakim menegaskan bahwa perjanjian yang sudah dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Yang mana artinya dalam perkara ini, mengenai akta PPJB yang ditandatangani dihadapan notaris merupakan perjanjian yang sah dan mengikat penuh. Sehingga dalam perkara ini karena tergugat tidak melaksanakan kewajiban yang sebagaimana mestinya sesuai akta tersebut, maka tindakan tersebut memenuhi unsur wanprestasi yang dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Hakim juga

⁹ Putusan MA No. 738 K/Pdt/2023, hlm. 1-3.

mengakui bahwa tergugat memang telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian dan mengharuskan pemenuhan prestasi yang harus dilakukan sebagaimana mestinya termasuk kewajiban untuk menyerahkan dokumen tanah setelah pembayaran lunas.

Akhirnya, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari PT Tanjung Buton Internasional karena tidak ditemukan adanya kekeliruan penerapan hukum. Putusan Pengadilan Tinggi Riau dinilai sudah sesuai dengan asas hukum baik dari segi formalitas maupun substansi perkara.¹⁰

D. AMAR PUTUSAN

Dalam konvensi, Pengadilan Negeri menolak eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Dalam rekonvensi, penggugat rekonvensi/tergugat konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima. Selanjutnya, dalam konvensi dan rekonvensi, penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah). Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Putusan Nomor 154/PDT/2022/PT PBR., tanggal 8 September 2022, yang amarnya mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Btm., tanggal 5 Juli 2022, yang dimohonkan banding tersebut. Dalam konvensi pada bagian eksepsi, Pengadilan Tinggi menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima, dan dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan Tergugat telah melakukan janji/wanprestasi kepada Penggugat, Menghukum PT Tanjung Buton Internasional untuk melaksanakan pemenuhan perikatan sebagaimana tertuang dalam:

- Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 116 tanggal 30 Mei 2003;
- Akta Kuasa Mengurus Nomor 117 tanggal 30 Mei 2003;
- Akta Kuasa Membangun Nomor 118 tanggal 30 Mei 2003; dan
- Akta Kuasa Menjual Nomor 119 tanggal 30 Mei 2003,

Semuanya dibuat di hadapan Notaris Sigit Sumantri, S.H. di Batam; Pengadilan tinggi juga menghukum PT Tanjung Buton Internasional untuk menerima pembayaran dari PT Bukit Kamsiri Indah atas harga jual beli lahan sebesar Rp1.099.200.000,00 (satu miliar sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) sesuai nilai pasar yang berlaku; Menetapkan, apabila PT Tanjung Buton Internasional menolak pembayaran, maka pembayaran dilakukan melalui

¹⁰ Putusan MA No. 738 K/Pdt/2023, hlm. 8-9.

konsinyasi di Pengadilan Negeri Batam; Menghukum PT Tanjung Buton Internasional untuk menyerahkan surat² dan dokumen terkait Lahan Tanjung Piayu setelah pelunasan dilakukan oleh PT Bukit Kamsiri Indah, termasuk namun tidak terbatas pada:

Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21070026 tanggal 17 Januari 2001;

- Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) lunas untuk 5 tahun, Nomor 345/F/PL/III/2001 tanggal 20 Maret 2001;
- Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL), Nomor 90/JB/PL/III/2001 tanggal 28 Maret 2001; dan
- Surat Perjanjian Nomor 354/SPJ/KD-AT/V/2001 tanggal 29 Mei 2001;

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun diajukan upaya hukum *verzet*, *banding*, atau *kasasi*; Menghukum Pemohon Kasasi PT Tanjung Buton Internasional untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).¹¹

E. ANALISIS KASUS

Perkara ini merupakan sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah antara PT Bukit Kamsiri Indah selaku Penggugat dan PT Tanjung Buton Internasional selaku Tergugat, menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023. Sengketa berawal dari adanya beberapa akta perjanjian yang dibuat di hadapan notaris yang dimana isi dari perjanjian yang tertuang dalam akta-akta tersebut tidak dipenuhi oleh PT Tanjung Buton Internasional. Akibat kelalaian tersebut, Penggugat dalam hal ini adalah PT. Bukit Kamsiri Indah mengajukan gugatan wanprestasi karena merasa dirugikan sebab prestasi Tergugat tidak terpenuhi.

Dalam tingkat pertama, Pengadilan Negeri Batam menolak gugatan karena dianggap kurang pihak, dengan alasan adanya pihak ketiga yang memiliki bangunan di atas tanah sengketa. Namun, di tingkat *banding* Pengadilan Tinggi Riau membatalkan putusan tersebut dengan menilai bahwa pokok perkara sesungguhnya adalah pelanggaran terhadap perjanjian, bukan sengketa kepemilikan bangunan jadi pihak ketiga disini tidak memiliki kaitan dengan perbuatan wanprestasi dan tidak perlu untuk dilibatkan. Mahkamah Agung sejalan dengan pertimbangan tersebut, karena pihak ketiga tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan PPJB yang disengketakan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hubungan hukum perdata bersifat personal, dan penyelesaian wanprestasi cukup dilakukan antara pihak-pihak yang

¹¹ Putusan MA No. 738 K/Pdt/2023, hlm. 9-10.

terikat dalam perjanjian, tanpa perlu melibatkan pihak luar yang tidak terlibat dalam perjanjian dan tidak relevan secara hukum.

Secara yuridis, tindakan PT Tanjung Buton Internasional dapat dianggap sebagai wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Wanprestasi sendiri adalah keadaan dimana debitur tidak melaksanakan tugasnya sesuai dengan yang tertuan dalam perjanjian atau pun melanggar isi perjanjian tersebut, sehingga pihak lain yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau pemenuhan perjanjian tersebut. Dalam kasus ini, Tergugat gagal menyerahkan surat-surat atau dokumen terkait lahan tanjung piayu sesuai perjanjian meskipun pembayaran telah dilakukan sehingga penggugat dalam kasus ini menuntut perjanjian yang dibuat menjadi sah dan mengikat. Selain itu, mereka menuntut agar Tergugat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan lahan beserta dokumen-dokumennya sesuai dengan akta jual beli. Putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi PT Tanjung Buton Internasional menunjukkan bahwa pertimbangan hakim sudah sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian, khususnya asas *pacta sunt servanda*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menegaskan bahwa sengketa ini tidak hanya semata mata mengenai persoalan kepemilikan tanah akan tetapi lebih kepada pemenuhan janji dalam hubungan perikatan yang sah. Artinya yang diuji bukan status objek fisiknya, melainkan sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya yang sebagaimana mestinya mereka sepakati sebelumnya. Hakim berpendapat bahwa tidak adanya pelaksanaan kewajiban oleh Tergugat merupakan wanprestasi yang nyata karena perjanjian antara kedua pihak adalah sah secara hukum dan mengikat. Tergugat terikat oleh akta-akta notaris yang menyatakan bahwa Tergugat wajib melaksanakan beberapa hal (serah terima dokumen, pembayaran, penyerahan tanah/dokumen). Kemudian Tergugat disebut melakukan wanprestasi sebab terbukti tidak melakukan hal-hal yang telah disepakati dan ditulis dalam akta-akta perjanjian dimana akta-akta tersebut yang dibuat dihadapan notaris adalah sah dan berkekuatan hukum tetap.

Seperti yang disebutkan, berbeda dengan Pengadilan Negeri Batam yang tidak menerima gugatan dari PT Bukit Kamsiri Indah karena kurang pihak, Pengadilan Tinggi Riau dan Mahkamah Agung justru mengesampingkan poin tersebut karena dianggap tidak relevan dengan kasus wanprestasi ini. Poin penting yang diketengahkan oleh PT Riau dan MA RI adalah bahwa pokok masalah dimana bukan lagi siapa yang memiliki bangunan atau pihak ketiga yang berdiri di atas objek, tetapi apa yang telah disepakati dalam hubungan kontraktual antara

Penggugat dan Tergugat, dan apakah kewajiban itu dijalankan atau tidak. Hal ini penting secara praktis bagi pihak Penggugat, sebab masalah mereka bukan hanya “Saya punya hak atas tanah” tetapi “Anda, Tergugat, berkewajiban melaksanakan apa yang telah kita sepakati”. Untuk Tergugat, keberadaan pihak ketiga atau bangunan di atas tanah bisa jadi argumen pembelaan, tetapi pengadilan tidak memandangnya sebagai alasan untuk menggugurkan kewajiban kontraktual secara otomatis.

Karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, maka beberapa akibat yang dapat dikenakan kepadanya, antara lain adalah pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pun pembatalan perjanjian (hal ini tergantung pada klausul yang tertulis dalam perjanjian). Nah dalam kasus ini, isi daripada surat gugatan yang diajukan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat menuntut penyerahan surat-surat atau dokumen lahan Tanjung Piayu, menuntut Tergugat untuk menerima pembayaran, dan pelaksanaan isi perjanjian dalam akta oleh Tergugat. Jadi hal yang dituntut adalah pemenuhan prestasi serta membebaskan biaya perkara kepada Tergugat. Nah, hal ini mempunyai implikasi, pertama bagi Penggugat dimana mereka mendapatkan putusan yang menegakkan kewajiban Tergugat untuk melaksanakan perjanjian. Kemudian yang kedua bagi Tergugat, yakni kegagalan tindakan bisa memunculkan risiko yang lebih besar daripada sekadar perselisihan objek yaitu kewajiban untuk melaksanakan, dan mungkin membayar ganti rugi jika merugikan.

Oleh karena itu, menurut kelompok kami putusan yang dilayangkan oleh Pengadilan Tinggi Riau yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung sudah tepat dan sesuai dengan prinsip hukum perdata. Sebab, inti dari perkara ini bukan terletak pada persoalan pihak ketiga yang memiliki bangunan di atas tanah seperti yang dipersoalkan oleh Pengadilan Negeri Batam, melainkan terletak pada kelalaian Tergugat dalam memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan demikian, penyelesaian sengketa cukup difokuskan pada hubungan hukum antara para pihak dalam kontrak, tanpa perlu melibatkan pihak luar yang tidak memiliki hubungan perikatan secara langsung.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023, dapat disimpulkan bahwa perkara ini termasuk ke dalam wanprestasi dalam jual beli tanah antara PT Bukit Kamsiri Indah dan PT Tanjung Buton Internasional. PT Tanjung Buton Internasional, dalam perjanjian yang dibuat secara sah di hadapan notaris, dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi janjinya. Mahkamah Agung menolak

permohonan kasasi PT Tanjung Buton Internasional dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Riau karena perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, dan kelalaian memenuhi prestasi merupakan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.

Putusan ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum perjanjian *pacta sunt servanda* ditegakkan secara konsisten oleh peradilan, di mana isi perikatan yang telah disepakati wajib dipenuhi dan pelanggaran terhadapnya dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Selain itu, pertimbangan hakim yang menegaskan bahwa sengketa ini murni menyangkut wanprestasi dan bukan persoalan kepemilikan pihak ketiga mencerminkan bahwa hukum kontrak bersifat personal bagi para pihak yang terikat, sehingga pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum tidak relevan untuk dilibatkan.

SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan, disarankan agar para pihak yang membuat perjanjian agar memastikan seluruh ketentuan dalam akta notaris yang kemudian dipahami secara jelas untuk mencegah terjadinya wanprestasi di kemudian hari. Selain para pihak notaris juga diharapkan untuk memberikan penjelasan yang lebih menyeluruh mengenai konsekuensi hukum dari setiap ketentuan supaya tidak terdapat adanya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan perjanjian. Mahkamah Agung dan badan peradilan lainnya juga perlu mempertahankan konsistensi dalam menegaskan prinsip *pacta sunt servanda* untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Para pihak yang berpotensi bersengketa sebaiknya mempertimbangkan penyelesaian melalui mediasi dulu sebelum akhirnya menempuh proses mitigasi yang cenderung memakan waktu dan biaya. Di sisi lain, para pembuat kebijakan juga perlu mengevaluasi aturan terkait keterlibatan akan pihak ketiga mengenai perjanjian jual beli tanah supaya terdapat kejelasan mengenai batas untuk pihak luar dalam penyelesaian sengketa perdata.

E. DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Idris, A. M. A., B. Madiung, dan A. Tira. 2024. "Analisis Yuridis Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah." *Clavia: Journal of Law* 22, no. 3. <https://doi.org/10.56326/clavia.v22i3.5441>.
- Ikhwani, T. S. 2024. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 2.

<https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647>.

Situmorang, R. R., V. Anastasia, A. S. Shafira, dan D. D. Tarina. 2023. "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah." *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora* 1, no. 2: 95–100.
<https://doi.org/10.572349/kultura.v1i2.283>.

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). 1947. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23. Pasal 1243 dan Pasal 1338.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 738 K/Pdt/2023 tentang Wanprestasi Jual Beli Tanah antara PT BUKIT KAMSIRI INDAH dan PT TANJUNG BUTON INTERNASIONAL, Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, diakses 22 September 2025, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=kamsiri>.

Internet

"Begini Dasar Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia" di Ajaib menjelaskan bahwa untuk transaksi jual beli tanah, dibuat akta AJB di hadapan PPAT agar sah secara hukum.
<https://ajaib.co.id/begini-dasar-hukum-jual-beli-tanah-di-indonesia/>.

"Wanprestasi Pasal 1243 KUH Perdata dan Unsurnya" – ILS Law Firm.
<https://www.ilslawfirm.co.id/wanprestasi-pasal-1243-kuh-perdata/>.