

Analisis Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Aset Perusahaan: Studi Kasus Sengketa PT Busana Insan Sejahtera dan Hai Seng

Ryanson Donovan Sinaga

Prgram Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat,
Provinsi DKI Jakarta, Indonesia

Email: ryanson.205230397@stu.untar.ac.id

Abstrak

Dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan. Artikel ini membahas secara mendalam kasus wanprestasi antara PT Busana Insan Sejahtera (PT BIS) dan Hai Seng berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg. Sengketa ini berawal dari perjanjian jual beli tanah dan bangunan senilai Rp 19 miliar, di mana Hai Seng selaku debitur hanya membayar sebagian (sekitar Rp 10 miliar) dan menghentikan pembayaran sejak tahun 2022. Melalui analisis normatif, diketahui bahwa unsur-unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata telah terpenuhi, yakni: (1) tidak dilaksanakannya prestasi sesuai isi perjanjian, (2) keterlambatan pelaksanaan kewajiban, (3) pelaksanaan tidak sesuai, serta (4) timbulnya kerugian nyata. Lebih lanjut, tindakan Hai Seng yang menguasai objek jual beli secara sepihak juga mencerminkan pelanggaran terhadap prinsip itikad baik dalam perjanjian. Selain itu, artikel ini juga menyoroti tanggung jawab hukum notaris dalam menerbitkan sertifikat atas nama Hai Seng tanpa pelunasan dan tanpa akta jual beli, yang dinilai menyimpang dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Perkabam Nomor 8 Tahun 2012. Oleh karena itu, kasus ini menjadi preseden penting dalam menegakkan asas pacta sunt servanda dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak kreditur yang dirugikan. Putusan pengadilan mengukuhkan bahwa wanprestasi harus dipertanggungjawabkan secara hukum dan dapat menimbulkan akibat keperdataan maupun administratif.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Tanggung Jawab Notaris



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang paling fundamental dalam kehidupan sosial dan ekonomi, di mana para pihak secara bebas dan sukarela mengikatkan diri satu sama lain untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian telah diatur secara komprehensif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Buku III tentang Perikatan. Salah satu aspek penting dalam hukum perjanjian adalah pelaksanaan kewajiban para pihak sebagaimana yang telah diperjanjikan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian berjalan sesuai rencana, karena berbagai alasan, termasuk kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi prestasinya, atau yang dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian gagal untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik karena tidak melaksanakan sama sekali, terlambat melaksanakan, maupun melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian. Ketika wanprestasi terjadi, maka timbul konsekuensi hukum yang dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian secara paksa, atau kombinasi dari ketiganya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 hingga 1252 KUH Perdata.¹

¹ Suhadi, E., & Fadilah, A. A. (2021). Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(7), 1967-1978.

Dalam konteks dunia bisnis modern, perjanjian jual beli aset perusahaan merupakan bentuk kontrak komersial yang sering digunakan, terutama dalam proses pengalihan kepemilikan, ekspansi usaha, atau restrukturisasi korporasi. Aset yang diperjualbelikan bisa berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, seperti tanah dan bangunan, perlengkapan produksi, lisensi, hak kekayaan intelektual, hingga goodwill perusahaan. Karena menyangkut nilai ekonomi yang besar dan melibatkan kepentingan banyak pihak, maka perjanjian jual beli aset perusahaan harus dibuat secara hati-hati dengan memperhatikan asas-asas umum hukum perjanjian, seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, serta asas kepastian hukum. Ketika salah satu pihak ingkar terhadap kesepakatan tersebut, maka wanprestasi tidak hanya menimbulkan kerugian finansial, tetapi juga potensi sengketa hukum yang kompleks dan berkepanjangan.

Salah satu contoh konkret dari sengketa hukum yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli aset perusahaan adalah perkara antara PT Busana Insan Sejahtera (selanjutnya disebut sebagai PT BIS) dan Hai Seng, yang telah disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Tng. Sengketa ini bermula dari adanya kesepakatan jual beli atas aset perusahaan berupa tanah dan bangunan antara PT BIS sebagai pihak penjual dan Hai Seng sebagai pihak pembeli. Dalam perjanjian tersebut, Hai Seng telah melakukan pembayaran sebagian atas nilai transaksi yang disepakati, dan beritikad melunasi sisa pembayaran sesuai tahapan yang disepakati dalam klausul perjanjian. Namun, setelah menerima pembayaran tahap awal, PT BIS tidak menindaklanjuti kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, termasuk menyerahkan dokumen kepemilikan dan melakukan proses balik nama kepemilikan. Akibat dari tindakan tersebut, Hai Seng merasa dirugikan secara materiel dan immateriel, serta menilai bahwa PT BIS telah melakukan wanprestasi. Kasus ini kemudian berkembang menjadi sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan, di mana Hai Seng sebagai penggugat menggugat PT BIS atas dasar wanprestasi, dengan tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan perjanjian. Dalam persidangan, berbagai bukti dan keterangan saksi diajukan, termasuk salinan perjanjian, bukti transfer pembayaran, serta komunikasi antara para pihak. Permasalahan hukum utama dalam perkara ini adalah apakah PT BIS benar-benar telah melakukan wanprestasi, serta bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus sengketa ini berdasarkan asas-asas hukum perjanjian dan ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata.

Dari sudut pandang akademik, perkara ini menjadi menarik untuk dianalisis karena menggambarkan kompleksitas wanprestasi dalam praktik bisnis yang melibatkan entitas korporasi. Analisis hukum terhadap kasus ini penting untuk menguji sejauh mana pemahaman terhadap konsep wanprestasi diterapkan oleh para pihak dalam perjanjian komersial, serta bagaimana aparat penegak hukum, khususnya hakim, menafsirkan dan menegakkan norma hukum yang relevan. Selain itu, studi kasus ini juga menjadi sarana untuk meninjau efektivitas perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan, khususnya pembeli yang telah menunjukkan itikad baik namun menjadi korban wanprestasi dari pihak penjual. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis hukum secara mendalam terhadap peristiwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli aset perusahaan antara PT BIS dan Hai Seng. Penelitian ini akan mengkaji unsur-unsur wanprestasi sebagaimana yang termuat dalam KUH Perdata, menganalisis posisi hukum masing-masing pihak dalam sengketa, dan mengevaluasi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Di samping itu, tulisan ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi pelajaran hukum yang dapat diambil, baik bagi pelaku usaha maupun kalangan praktisi hukum, agar dapat merancang dan melaksanakan perjanjian secara lebih hati-hati guna meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, jurnal ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis maupun praktis dalam pengembangan ilmu

hukum perdata, khususnya terkait aspek wanprestasi dalam perjanjian jual beli aset perusahaan.²

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kronologi Hukum Sengketa Antara PT Busana Insan Sejahtera Dan Hai Seng Terkait Perjanjian Jual Beli Aset Perusahaan?
2. Apakah Unsur-Unsur Wanprestasi Telah Terpenuhi Dalam Kasus Tersebut Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia?
3. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Sebelum Pembayaran Lunas Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku?

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kronologi Hukum Sengketa Antara PT Busana Insan Sejahtera Dan Hai Seng Terkait Perjanjian Jual Beli Aset Perusahaan

Kasus ini bermula dari perjanjian jual beli aset milik PT Busana Insan Sejahtera (PT BIS), berupa tanah seluas 2,46 hektare beserta bangunan pabrik senilai Rp 19 miliar, yang dibuat pada tanggal 6 Mei 2019 dan dituangkan dalam surat perjanjian di hadapan notaris Hendy Bkry Agustino. Dalam perjanjian tersebut, pengusaha money changer bernama Hai Seng setuju untuk membeli aset tersebut secara mencicil. Namun, hingga tahun 2022, Hai Seng hanya membayar sekitar Rp 10 miliar dan tidak melunasi sisanya. Meskipun pembayaran belum lunas dan belum diterbitkan Akta Jual Beli (AJB), Hai Seng secara sepihak menguasai aset tersebut dan bahkan menggembok akses masuk ke pabrik. Selain itu, empat sertifikat tanah atas nama Hai Seng diterbitkan tanpa bukti pelunasan, yang mengindikasikan kejanggalan prosedural dalam proses balik nama sertifikat oleh notaris Hendy. PT BIS mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang, yang dalam putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg menyatakan bahwa Hai Seng terbukti melakukan wanprestasi dan wajib membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp 9,32 miliar, denda keterlambatan Rp 1,16 miliar, ganti rugi barang sebesar Rp 1,5 miliar, dan biaya kerugian lainnya senilai Rp 187,5 juta, serta menanggung biaya perkara sebesar Rp 1,31 juta. Pengadilan juga menyatakan sahnya sita jaminan terhadap aset tersebut. Di luar gugatan perdata, PT BIS berencana melanjutkan upaya hukum melalui jalur pidana atas dugaan pencurian dan pencemaran nama baik, setelah diketahui bahwa sekitar 25 mesin operasional garmen milik perusahaan hilang saat pabrik dikuasai oleh Hai Seng.

Unsur-Unsur Wanprestasi Telah Terpenuhi Dalam Kasus Tersebut Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia

Dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi diartikan sebagai keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1238, menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau karena dengan lewatnya waktu untuk memenuhi kewajiban tersebut, telah dinyatakan lalai. Dengan demikian, wanprestasi bukan hanya tentang tidak melaksanakan perjanjian sama sekali, tetapi juga mencakup pelaksanaan yang tidak tepat waktu, tidak sesuai isi perjanjian, atau pelaksanaan yang disertai cacat. Dalam konteks ini, kasus sengketa antara PT Busana Insan Sejahtera (PT BIS) dan pengusaha money changer Hai Seng menunjukkan bahwa unsur-unsur wanprestasi telah secara nyata terpenuhi dan

² Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35-48.

dibuktikan secara hukum melalui proses litigasi di Pengadilan Negeri Tanjungpinang. Perjanjian antara PT BIS dan Hai Seng dibuat dalam bentuk tertulis dan dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 6 Mei 2019 yang disahkan di hadapan notaris Hendy Bkry Agustino. Perjanjian tersebut mengatur jual beli aset berupa tanah seluas 2,46 hektare beserta bangunan pabrik dengan nilai keseluruhan sebesar Rp 19 miliar. Dalam hal ini, PT BIS berkedudukan sebagai kreditur yang berhak menerima pembayaran, sementara Hai Seng berkedudukan sebagai debitur yang wajib melaksanakan pembayaran sesuai dengan skema cicilan yang telah disepakati. Dalam praktik hukum perjanjian, keberadaan perjanjian yang sah memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, telah memenuhi syarat untuk menimbulkan akibat hukum.³

Namun, berdasarkan kronologi yang terungkap di persidangan dan yang tertuang dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg, Hai Seng hanya membayar sekitar Rp 10 miliar secara mencicil selama kurun waktu 2019 hingga 2022. Setelah itu, tidak ada lagi pembayaran yang dilakukan oleh pihak Hai Seng. Kondisi ini merupakan pelanggaran atas isi perjanjian, karena pembayaran belum mencapai nominal yang disepakati. Dengan tidak dilunasinya kewajiban pembayaran tersebut, unsur pertama dari wanprestasi yaitu "tidak melaksanakan isi perjanjian" telah terpenuhi. Padahal, dalam hukum perdata, prinsip *pacta sunt servanda*—bahwa setiap perjanjian harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak—merupakan asas fundamental (Pasal 1338 KUH Perdata). Unsur kedua dari wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu. Walaupun pembayaran dilakukan sebagian, jangka waktu yang disepakati untuk melunasi seluruh nilai jual beli tidak terpenuhi. Hal ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dalam bentuk keterlambatan pelaksanaan. Apabila waktu pelunasan telah jatuh tempo dan tidak dipenuhi, maka debitur dianggap telah lalai tanpa perlu peringatan terlebih dahulu jika jangka waktu itu disebutkan secara tegas dalam perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata. Dalam kasus ini, majelis hakim menilai bahwa keterlambatan yang dilakukan Hai Seng sudah cukup untuk dikualifikasikan sebagai kelalaian hukum atau wanprestasi, karena tidak ada niat baik untuk melanjutkan pelunasan setelah 2022. Selain tidak melaksanakan kewajiban secara tepat waktu dan tidak sepenuhnya, tindakan Hai Seng yang kemudian secara sepihak menguasai objek jual beli yaitu pabrik milik PT BIS—termasuk menggembok akses masuk ke area pabrik—merupakan pelanggaran berat terhadap prinsip itikad baik dalam perikatan. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Tindakan penguasaan secara sepihak ini bertentangan dengan prinsip tersebut, karena objek belum sepenuhnya berpindah kepemilikan mengingat belum ada pelunasan dan belum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat formal peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Majelis hakim juga menilai bahwa tindakan notaris Hendy Bkry Agustino yang memfasilitasi terbitnya empat sertifikat tanah atas nama Hai Seng tanpa bukti pelunasan memperkuat unsur wanprestasi yang dilakukan secara sadar dan melampaui wewenang hukum. Meskipun keterlibatan notaris lebih banyak berkaitan dengan aspek administratif dan pembuktian formal, namun keberadaan sertifikat tersebut tidak menghapus wanprestasi substansial dalam transaksi. Berdasarkan asas kehati-hatian dan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, seorang notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak memihak, dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya. Apabila dalam proses penerbitan sertifikat tersebut terjadi pelanggaran prosedural, maka hal itu dapat menjadi bukti tambahan dalam membuktikan adanya pelanggaran terhadap isi perjanjian pokok oleh pihak debitur.

³ Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 1210-1222.

Dalam pertimbangan hukumnya, hakim juga mengabulkan sebagian gugatan PT BIS dan menyatakan sahnya surat perjanjian tanggal 6 Mei 2019 sebagai dasar hukum. Ini menunjukkan bahwa instrumen perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan menjadi dasar klaim hukum terhadap wanprestasi. Pengadilan kemudian menetapkan bahwa Hai Seng wajib membayar kekurangan sebesar Rp 9,32 miliar, ditambah denda keterlambatan Rp 1,16 miliar, ganti rugi sebesar Rp 1,5 miliar atas barang-barang pabrik yang tidak dapat diambil, serta biaya tambahan akibat keterlambatan sebesar Rp 187,5 juta. Jumlah kerugian tersebut mencerminkan akibat langsung dari tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya perikatan hanya diwajibkan jika debitur telah dinyatakan lalai. Unsur lain dari wanprestasi yang juga terpenuhi adalah pelaksanaan yang tidak sesuai isi perjanjian. Sebagai contoh, penguasaan objek yang belum lunas, pengalihan tanpa AJB, dan munculnya sertifikat atas nama pribadi debitur menandakan penyimpangan terhadap prosedur dan kesepakatan awal. Hal ini sangat relevan jika ditinjau dari ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang melarang adanya unsur penipuan atau tekanan dalam perjanjian, karena penguasaan tanpa pelunasan secara faktual menciptakan kerugian bagi kreditur yang hak-haknya terabaikan.⁴

Selain aspek perdata, tindakan wanprestasi yang dilakukan dengan cara-cara melawan hukum juga dapat menimbulkan implikasi pidana apabila disertai niat jahat (*mens rea*), seperti pencurian dan pencemaran nama baik yang disebutkan PT BIS dalam rencana langkah hukumnya. Namun, fokus utama dari pembahasan ini tetap pada terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi dalam lingkup hukum perdata. Putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang bukan hanya mencerminkan pemenuhan unsur hukum, tetapi juga menjadi preseden penting dalam penegakan keadilan bagi pihak-pihak yang dirugikan akibat kelalaian pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur wanprestasi dalam kasus PT BIS versus Hai Seng telah terpenuhi secara lengkap, meliputi: (1) tidak dilaksanakannya prestasi sesuai isi perjanjian, (2) keterlambatan pelaksanaan prestasi, (3) pelaksanaan yang tidak sesuai, serta (4) akibat hukum yang timbul berupa kerugian material yang nyata. Semua ini telah sesuai dengan ketentuan KUH Perdata, khususnya Pasal 1238, Pasal 1243, dan asas-asas umum dalam hukum perikatan. Dengan adanya putusan pengadilan yang memenangkan PT BIS, terlihat bahwa hukum perdata tetap memberikan perlindungan terhadap hak-hak kreditur dan menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian.⁵

Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Sebelum Pembayaran Lunas Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Tanggung jawab hukum notaris dalam penerbitan sertifikat tanah sebelum pembayaran lunas, sebagaimana terjadi dalam kasus antara PT Busana Insan Sejahtera (PT BIS) dan Hai Seng, merupakan isu krusial dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bahwa notaris bukan sekadar pihak yang membuat akta, melainkan pejabat umum yang bertanggung jawab menjaga kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum terhadap semua pihak yang bertransaksi. Sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki tanggung jawab hukum terhadap kebenaran formil data yang dimuat

⁴ Karima, S. M. (2021). Konsekuensi Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Cengkeh. *Jurnal de jure*, 13(1).

⁵ Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, 6(2), 5647-5658.

dalam akta yang dibuatnya. Artinya, dalam praktiknya, notaris wajib memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta dilandasi oleh syarat-syarat yang sah dan sesuai hukum.⁶

Dalam kasus PT BIS, perjanjian jual beli yang dilakukan pada 6 Mei 2019 dan dibuat di hadapan notaris Hendy Bkry Agustino merupakan dasar utama transaksi. Meskipun pembayaran oleh Hai Seng belum lunas—baru sekitar Rp 10 miliar dari total Rp 19 miliar—namun ternyata empat sertifikat tanah atas nama Hai Seng telah diterbitkan. Ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai apakah proses balik nama sertifikat telah sesuai prosedur hukum, mengingat bahwa akta jual beli (AJB), yang merupakan syarat formil untuk balik nama kepemilikan di Kantor Pertanahan, belum pernah diterbitkan. Penerbitan sertifikat atas nama pembeli tanpa pelunasan dan tanpa AJB adalah indikasi pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkabn) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam Pasal 37 menyebutkan bahwa balik nama hanya dapat dilakukan jika terdapat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam hal ini, seorang notaris yang juga merangkap sebagai PPAT hanya berwenang membuat AJB jika telah terjadi pelunasan. Sehingga, penerbitan sertifikat tanpa AJB merupakan penyimpangan prosedural yang berpotensi menjadi pelanggaran hukum administratif bahkan pidana, jika terdapat itikad tidak baik atau kelalaian serius dari notaris.

Selain itu, secara substansial notaris juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian telah terpenuhi, terutama jika notaris tersebut juga bertindak sebagai saksi atau fasilitator dalam tahapan pembayaran. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam perbuatan hukum. Dalam praktik, jika notaris mengetahui bahwa pembayaran belum lunas, maka ia seharusnya tidak melanjutkan proses pembuatan AJB maupun membantu proses balik nama di Kantor Pertanahan. Tindakan notaris yang tetap memfasilitasi penerbitan sertifikat tanah atas nama pembeli dalam kondisi belum lunas, tanpa dasar AJB, dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian berat atau bahkan penyalahgunaan wewenang. Lebih lanjut, tindakan tersebut juga dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris. Majelis Pengawas Notaris, yang diatur dalam Pasal 67–69 UUJN, memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran etik oleh notaris. Jika terbukti, sanksi administratif seperti teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap dapat dijatuhkan. Dalam konteks kasus ini, jika notaris terbukti melanggar prinsip kehati-hatian dan melampaui kewenangannya, maka pertanggungjawaban etik dapat dimintakan oleh pihak yang dirugikan, yaitu PT BIS. Selain tanggung jawab etik dan administratif, notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata jika tindakannya menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dijelaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hal ini, jika terbukti bahwa tindakan notaris menerbitkan dokumen yang menjadi dasar balik nama tanpa dasar hukum yang sah (tanpa AJB dan pelunasan), maka ia bisa dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami PT BIS.

Apalagi, berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg, telah terbukti bahwa Hai Seng tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu melunasi pembayaran atas aset yang dibeli. Namun, kenyataannya, dia telah menguasai fisik tanah dan bangunan, bahkan menggembok pabrik serta menguasai barang-barang produksi. Jika notaris

⁶ Salsabilla, S. N., & Aristoni, A. (2023). Kajian Hukum Ekonomi Syariah dalam Penyelesaian Wanprestasi Praktik Jual Beli Kayu Jati secara Kredit pada Usaha Dagang Berkah Jati Mlonggo Jepara. *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 6(2), 258-275.

Hendy berperan dalam memperlancar proses legalisasi balik nama yang menyebabkan penguasaan tersebut dilakukan secara de jure tanpa dasar, maka kontribusi notaris terhadap timbulnya kerugian bagi PT BIS semakin nyata. Tanggung jawab hukum notaris dalam kasus ini tidak hanya terbatas pada hukum perdata, tetapi juga berpotensi meluas ke ranah pidana jika terbukti bahwa notaris dengan sengaja membantu atau memfasilitasi terjadinya penguasaan aset tanpa dasar hukum yang sah. Dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP disebutkan bahwa barang siapa yang turut serta melakukan atau membantu dalam perbuatan pidana, dapat dijatuhi pidana sebagai pelaku. Jika nantinya ditemukan bahwa dokumen yang dibuat notaris dijadikan dasar oleh Hai Seng untuk memperoleh hak secara melawan hukum, maka peran notaris dapat diperiksa lebih lanjut oleh aparat penegak hukum.⁷

Salah satu aspek penting lainnya adalah keabsahan dan kekuatan pembuktian akta yang dibuat notaris. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. Jika akta atau dokumen lain yang diterbitkan oleh notaris Hendy ternyata dibuat tanpa memenuhi ketentuan formal dan substantif (misalnya, tidak mencerminkan pelunasan harga atau tanpa persetujuan salah satu pihak), maka akta tersebut dapat diperdebatkan keabsahannya dan bahkan dapat dianggap tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Di sisi lain, tindakan notaris yang tidak berhati-hati dalam memproses balik nama juga dapat menimbulkan preseden buruk dalam sistem pertanahan di Indonesia. Integritas dan profesionalisme notaris adalah kunci dalam menjaga kepercayaan publik terhadap sistem hukum, khususnya dalam transaksi properti yang menyangkut nilai ekonomi tinggi. Kasus ini menunjukkan pentingnya pengawasan yang ketat terhadap praktik notaris, serta perlunya pembaruan prosedur administratif yang lebih tegas dan transparan antara notaris dan Kantor Pertanahan.⁸

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian kasus wanprestasi antara PT Busana Insan Sejahtera (PT BIS) dan Hai Seng, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur wanprestasi telah terpenuhi secara jelas menurut hukum perdata Indonesia. Hal ini meliputi kegagalan Hai Seng dalam melaksanakan isi perjanjian secara penuh dan tepat waktu, tindakan penguasaan sepihak terhadap objek jual beli tanpa pelunasan, serta penerbitan sertifikat tanah yang tidak sesuai prosedur. Perbuatan tersebut tidak hanya melanggar prinsip-prinsip dasar perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1338 KUH Perdata, tetapi juga mencerminkan adanya itikad tidak baik dalam pelaksanaan perikatan. Majelis hakim melalui Putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg telah memberikan landasan hukum yang kuat dan mengembalikan keadilan bagi pihak kreditur. Selain itu, peran notaris dalam kasus ini memperlihatkan adanya potensi pelanggaran prosedural karena terbitnya sertifikat tanah atas nama pembeli sebelum adanya AJB dan pelunasan pembayaran, yang bertentangan dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 serta kewajiban etik dan profesional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sebagai saran, untuk menghindari terulangnya kasus serupa di masa mendatang, pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli aset dalam skala besar perlu memperketat klausul perjanjian dengan menetapkan syarat yang lebih rinci dan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas. Pihak notaris dan PPAT juga harus lebih berhati-hati dan memegang teguh asas kehati-hatian serta prinsip akuntabilitas dalam menjalankan tugas, termasuk tidak memproses

⁷ Tarina, D. D. Y., Amelia, A., Nugroho, A. B., & Kamil, S. I. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(4), 200-207.

⁸ Indriawati, L., & Arifah, R. N. (2023). Konsistensi Mahkamah Agung dalam Memastikan Kepastian Hukum pada Kasus Wanprestasi Tanah dan Onvoldoende Gemotiveerd. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 5(2), 130- 149.

balik nama atau menerbitkan sertifikat tanpa dasar hukum yang sah seperti AJB dan bukti pelunasan. Pengawasan dari lembaga seperti Majelis Pengawas Notaris dan Kantor Pertanahan harus diperkuat agar praktik hukum pertanahan berjalan sesuai koridor hukum. Dengan penegakan hukum yang tegas dan perlindungan terhadap asas keadilan serta kepastian hukum, kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum perdata dan profesi notaris dapat tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Indriawati, L., & Arifah, R. N. (2023). Konsistensi Mahkamah Agung dalam Memastikan Kepastian Hukum pada Kasus Wanprestasi Tanah dan Onvoldoende Gemotiveerd. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 5(2), 130-149.
- Karima, S. M. (2021). Konsekuensi Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Cengkeh. *Jurnal de jure*, 13(1).
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35-48.
- Salsabilla, S. N., & Aristoni, A. (2023). Kajian Hukum Ekonomi Syariah dalam Penyelesaian Wanprestasi Praktik Jual Beli Kayu Jati secara Kredit pada Usaha Dagang Berkah Jati Mlonggo Jepara. *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 6(2), 258-275.
- Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 1210-1222.
- Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, 6(2), 5647-5658.
- Suhadi, E., & Fadilah, A. A. (2021). Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(7), 1967-1978.
- Tarina, D. D. Y., Amelia, A., Nugroho, A. B., & Kamil, S. I. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(4), 200-207.