

TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA LISAN DALAM PENYEWAAN LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 109/PDT/2021/PT. DPS)

GHINA HAFIZA KHANSA

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email: ginahafiza02@email.com

WIWIEK WAHYUNINGSIH

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email: wahyuning02@email.com

Received: 2025-03-05; Reviewed: 2025-04-09; Accepted: 2025-05-26; Published: 2025-05-29

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor 109/Pdt/2021/PT Dps serta kekuatan pembuktian dalam putusan Perkara Nomor 109/Pdt/2021/PN Dps. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji asas-asas hukum, sinkronisasi peraturan perundang-undangan, sistematika hukum, inventarisasi hukum positif dan usaha penemuan hukum. Hasil penelitian menyatakan berdasarkan pendapat ahli hukum mengenai wanprestasi, dalil-dalil gugatan penggugat, serta bukti keterangan saksi dan surat yang menunjukkan bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya. Penggugat meminta namanya diikutsertakan dalam penyewaan lahan, dan tergugat menyanggupinya, akan tetapi setelah pembangunan villa selesai, pihak Tergugat tidak juga melaksanakan kewajiban tersebut. Kekuatan pembuktian Perkara Nomor 109/Pdt/2021/PT. Dps sah dan dapat dibuktikan secara hukum. Kekuatan pembuktian perjanjian Kerjasama lisan menjadi lebih kuat karena didukung oleh bukti-bukti yang diajukan para pihak baik berupa surat perjanjian sewa-menyewa lahan, bukti pembayaran transfer bank dan juga bukti keterangan saksi.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama Lisan; Wanprestasi; Sewa-menyewa

ABSTRACT

The objective of this research is to examine the judicial considerations underlying the ruling in Case Number 109/Pdt/2021/PT Dps and the evidentiary strength behind the decision. This study employs a normative legal research methodology, which involves an analysis of legal principles, the synchronization of statutory regulations, legal systematics, the inventory of positive law, and legal discovery efforts. The findings indicate that, based on expert opinions on breach of contract, the plaintiff's claims, as well as witness testimonies and documentary evidence, the plaintiff has fulfilled their obligations. The plaintiff requested to have their name included in the land lease agreement, to which the defendant consented. However, after the villa's construction was completed, the defendant failed to fulfill this obligation. The evidentiary strength of Case Number 109/Pdt/2021/PT Dps is legally valid and substantiated. Furthermore, the enforceability of the oral cooperation agreement is reinforced by supporting evidence presented by the parties, including the written land lease agreement, proof of bank transfer payments, and witness testimonies.

Keywords: Oral Cooperation Agreement; Lease Agreement; Default

I. PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat menghindari hubungan sesama yang lain. Hubungan ini secara langsung terbentuk untuk memenuhi kebutuhan. Jika tidak ada paksaan atau hal-hal yang merugikan salah satu pihak, hubungan akan berjalan dengan baik. Ketika seseorang memutuskan untuk melakukan sesuatu untuk membantu orang lain, itu adalah cara untuk mencapai tujuan bersama. Hal ini dapat berupa kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau untuk menuntut atau tidak menuntut sesuatu. Dalam hal ini, peristiwa hukum yang disebut perjanjian akan terjadi.¹

Salah satu jenis perjanjian yang paling umum, yaitu perjanjian kerja sama yang melibatkan kesepakatan antara pihak-pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban tertentu. Namun, resiko terjadinya wanprestasi atau dikenal sebagai pelanggaran perjanjian akan selalu terjadi. Dalam kasus seperti ini, hukum menetapkan ketentuan yang jelas mengenai konsekuensi dari wanprestasi, seperti kewajiban untuk membayar ganti rugi atau melakukan apa yang seharusnya telah dilakukan.²

Dalam kasus Putusan Nomor 109/Pdt/2021/PT. Dps, Masaru Uemura melakukan perjanjian kerjasama lisan dengan Thosio Takahasi untuk menyewa sebuah lahan selama 25 (Dua Puluh Lima) Tahun dan membangun Villa di atasnya. Masaru Uemura menyerahkan uang kepada Thosio Takasahi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut sejumlah 20.000.000 (Dua Puluh Juta) Yen. Setelah menerima uang Thosio Takasahi menyewa tanah dengan Thosio Takasahi sebagai penyewa dan Pemaksan/Pengempon Pura Duwe Angklung sebagai pemilik tanah yang menyewakan dengan masa sewa selama 25 tahun dan uang sewa sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana yang tertuang pada Akta Notaris perjanjian sewa menyewa Nomor 35 tertanggal 20 april 2016 yang dibuat pada Notaris Ida ayu Trisna Winarti Kusuma, SH.

Masaru Uemura meminta perubahan isi perjanjian sewa menyewa yaitu pihak pemegang hak sewa dalam perjanjian tersebut selain Thosio Takasahi supaya dicantumkan juga nama Masaru Uemura sebagai pemegang hak sewa dalam perjanjian sewa dengan Pemaksan/Pengempon Pura Duwe Angklung. Namun setelah pembangunan Villa sudah selesai, yang dibangun di atas lahan yang merupakan objek perjanjian sewa menyewa Nomor: 35 dengan tidak terlaksananya perubahan isi perjanjian sewa menyewa nomor: 35, maka Thosio Takasahi telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya kepada Masaru Uemura.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif yang mengkaji norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, dan teori hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute*

approach), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*).³ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

III. PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 109/Pdt/2021/PT Dps

Putusan pengadilan terhadap suatu perkara merupakan salah satu wujud penegakan hukum yang patut didasari oleh pertimbangan-pertimbangan akan sebagai sumber hukum serta kaitannya dengan bukti-bukti yang didapat sepanjang persidangan.⁴ Hakim harus berhati-hati dalam merumuskan, menyusun serta memvonis sebuah kasus berlandaskan pertimbangan hukum.

Putusan pengadilan harus mempertimbangkan unsur-unsur penegakan hukum dan tidak boleh mengabaikannya dari unsur-unsur tersebut demi penegakan hukum yang baik. Unsur-unsur tersebut yakni kemanfaatan, keadilan serta ketegasan hukum. Seluruh unsur tersebut apabila telah terpenuhi dalam suatu putusan, maka tidak akan terjadi kesenjangan terhadap putusan yang dijatuhkan. Oleh karena itu perlu pertimbangan yang sebaik-baiknya oleh hakim agar putusan tersebut memuat unsur tersebut. Rasa keadilan yang dimaksud di sini adalah keadilan bagi semua pihak yang berperkara, baik Penggugat, Tergugat, maupun Masyarakat agar tidak mengakibatkan kesenjangan antara para pihak. Keadilan adalah unsur pokok yang bilamana tidak terpenuhi dapat dipastikan akan terjadi kesenjangan dan protes.

Pada putusan tingkat pertama Penggugat sudah sebanyak 5 kali menyampaikan mengenai perjanjian (bukti P-3a dan P-3b, *Screenshot* halaman 60, 64, 65, 72, dan 92) dan Tergugat sendiri juga menanggapi tidak ada kesan menolak, bahkan masing-masing saling mengajukan draft, akan tetapi pada akhirnya tidak terealisasi juga sehingga diajukan gugatan Penggugat dalam perkara ini. Oleh karena itu perjanjian Kerjasama lisan telah dilaksanakan dari pihak Penggugat, maka komunikasi *chatting* antara penggugat dan tergugat dapat dipandang sebagai bentuk dan cara Penggugat mengingatkan agar Tergugat memenuhi kesediaannya untuk merevisi isi perjanjian untuk merevisi perjanjian sewa-menyewa dengan memasukan Penggugat sebagai pihak Penyewa di samping nama Tergugat. Bahkan jika dimungkinkan juga memasukan anak-anak Penggugat maupun anak-anak Tergugat. Dalam putusan pertama Majelis Hakim memvonis kasus ini dengan menyatakan tuntutan Penggugat

3 Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram, Cet-1 University Press, Mataram, 2020), 25.

4 Abdul Khair Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditnya Bakti, 2014, 76.

tidak dapat disetujui (*Niet Onvankelijike Verklaad*) dengan pertimbangan tidak ada dijelaskan Penggugat tidak menegaskan tentang adanya pernyataan lalai (somasi) adalah kekeliruan dan pertentangan dengan Pasal 1238, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 852/K/Sip/1972, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 186/K/Sip/1959, Yurisprudensi mahkamah Agung Nomor: 117/K/Sip/1956.

Fakta yang ada Penggugat sudah melakukan peringatan (somasi) melalui chating agar Tergugat memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk Penggugat sesuai dengan prosedur dari 3 (tiga) himpunan putusan Hakim Mahkamah Agung yang singkat kata menuntut dilaksanakannya teguran dulu sebelum mengajukan tuntutan kepada Pengadilan, yaitu:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 852/K/Sip/1972 tanggal 12 September 1973.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 186/K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 117/K/Sip/1956 tanggal 12 Juli 1957.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak memperhatikan tentang ketentuan pasal 1238, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman dan tiga yurisprudensi yang disebutkan sebelumnya. Berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim mengenai kasus Nomor: 1073/Pdt.G/2020/PN Dps dapat melihat dan mengkaji fakta-fakta lebih mendalam dan memperhatikan semua bukti, saksi, maupun regulasi yang aktif. Maka dari itu, vonis dari majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak menjadi suatu kekeliruan dan kerugian bagi semua pihak yang berperkara.

Selain itu dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim tingkat pertama terlihat tidak mempertimbangkan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, penggugat sudah sebanyak 5 (lima) kali menyampaikan mengenai perjanjian yang dengan bukti P-3a dan P-3b dan tergugat sendiri menanggapi tidak ada kesan menolak, bahkan masing-masing telah mengajukan draft, akan tetapi pada akhirnya tidak dapat diwujudkan juga sehingga Penggugat mengajukan gugatannya dalam perkara ini. Karena perjanjian kerjasamanya lisan tetapi telah dilaksanakan dari pihak Penggugat, maka komunikasi *chatting* antara Penggugat dan Tergugat sebanyak 5 (lima) kali tersebut dapat dipandang sebagai bentuk dan cara Penggugat mengingatkan agar Tergugat memenuhi ketersediaannya untuk merevisi perjanjian sewa menyewa dengan memasukkan Penggugat sebagai pihak penyewa di samping Tergugat. Pada putusan banding selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan apakah perjanjian kerja sama lisan antara Penggugat dan Tergugat sah secara hukum sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata oleh karena itu penggugat menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti

berupa bukti P-3a dan bukti P-3b dikaitkan dengan bukti-bukti surat P-4a, P-4b bukti P-5 dan bukti P-6 serta saksi Viktor Hariadi dan Bambang Wijanarko.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada putusan pertama yaitu Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat tersebut karena sesuai dengan kesepakatan tentang kepemilikan bersama atas Villa, Penggugat berulang kali menyampaikan kepada Tergugat agar dilaksanakan perubahan isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tertanggal 20 April 2016 yang dibuat di Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH., dan permintaan Penggugat untuk mengubah perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat telah menyepakatinya namun sampai saat ini belum dilaksanakan, dimana persetujuan Tergugat yang diberikan kepada Penggugat untuk mencantumkan nama Penggugat serta ahli waris Penggugat sebagai pemegang hak sewa dalam perjanjian adalah perikatan yang lahir karena suatu persetujuan sesuai dengan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”

Perjanjian juga mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang disebutkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Perdata yang menyebutkan bahwa:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih yang salah satunya berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi prestasi tersebut, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan suatu kejadian dimana prestasi tersebut tidak terpenuhi. Alasan-alasan yang mendasari tidak terpenuhinya prestasi atau perbuatan wanprestasi dapat bermacam-macam diantaranya, yaitu kesengajaan, kelalaian dan keadaan memaksa (*overmach*).

Wanprestasi dapat terjadi karena adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak yang dengan sadar mengetahui akan kewajibannya melaksanakan prestasi yang diperjanjikan namun dengan sengaja tidak memenuhi prestasi tersebut. Keadaan memaksa juga dapat menyebabkan wanprestasi, yaitu ketika seseorang dipaksa untuk tidak melakukan tugasnya, entah itu karena musibah, kecelakaan, atau kematian. Dalam situasi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, disebut wanprestasi. Istilah “cidera janji” juga digunakan untuk menggambarkan wanprestasi. Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, pelanggaran janji, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian. Dalam praktik, wanprestasi dalam perjanjian lisan sering terjadi karena tidak ada alat bukti tertulis yang memperkuat adanya perjanjian. Akibatnya, salah satu pihak dapat melakukan kecurangan. Hal tersebut yang menyebabkan keberadaan alat bukti tertulis dalam

suatu perjanjian sangatlah penting dalam pembuktian apabila dikemudian hari perjanjian tersebut menimbulkan sengketa.

Majelis Hakim pada putusan banding mempertimbangkan tuntutan pemenuhan ataupun pembatalan suatu perikatan, harusnya tidak memerlukan somasi terlebih dahulu, karena debitur sebelum adanya somasi sudah berada dalam keadaan wanprestasi, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Perdata yang menyatakan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Majelis Hakim mempertimbangan putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang berpendapat dalam putusan perkara Nomor 1073/Pdt.G/2021/PN.Dps telah keliru mengabulkan eksepsi dengan menyatakan gugatan Penggugat Prematur, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 tertanggal 04 Agustus 1963 Mahkamah Agung Republik Indonesia menganggap tidak berlaku lagi antara lain Pasal 1, 2, 3, 8 *Burgerlijk Wetboek* yang menyimpulkan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim apabila gugatan ini didahului dengan penagihan secara tertulis. Mahkamah Agung pernah memutuskan bahwa pengiriman turunan surat gugatan kepada Tergugat dapat dianggap sebagai penagihan, oleh karena Tergugat masih dapat menghindari dari terkabulnya gugatan dengan membayar hutangnya sebelum hari sidang pengadilan.

Untuk menyatakan seorang debitur lalai menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa si berutang atau debitur adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah menetapkan bahwa si berutang atau debitur harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan.

Berdasarkan Pasal 1243 kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, Majelis Hakim pada tingkat pertama menilai gugatan Penggugat Prematur, karena dalam gugatannya tidak diuraikan atau disebutkan tentang adanya surat peringatan atau teguran (somasi) yang telah dilakukan oleh Penggugat untuk mengingatkan Tergugat agar memenuhi kewajibannya sebelum dirinya mengajukan gugatan. Demikian pula dari bukti P-3a dan bukti P-3b Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak dapat dikualifikasi sebagai surat peringatan (somasi) seperti yang dimaksud dalam pasal 1243 jo. Pasal 1238 kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Begitu juga dari bukti-bukti surat lainnya dipandang Majelis Hakim tingkat pertama tidak ada yang menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan surat peringatan atau teguran kepada Tergugat supaya memenuhi atau melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu jawaban tergugat perihal ada atau belum

adanya surat somasi dari Penggugat dimaksud dibenarkan dan diterima Oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu gugatan Penggugat dinilai belum waktunya diajukan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Selanjutnya Majelis Hakim pada tingkat banding mempertimbangkan apakah Lembaga somasi sebagaimana ditentukan pasal 1238 dan pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam praktiknya sering dimanfaatkan oleh debitur atau si berutang untuk mengulur-ulur prestasi yang harus ia penuhi terhadap kreditur. Terlebih lagi bagi kreditur yang tidak memahami ketentuan bahwa untuk dapat menggugat debitur, pada umumnya kreditur harus melakukan somasi yakni teguran atau peringatan secara tertulis, supaya debitur memenuhi kewajibannya terlebih dahulu. Sehingga sifat dari somasi ini adalah formalitas yang cenderung hanya memperpanjang proses berperkara dari pihak kreditur maupun debitur. Jika Pengadilan berpendirian kaku dalam memaknai Pasal 1238 jo. Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka gugatan selalu dianggap belum waktunya diajukan manakala somasi secara tertulis belum pernah dilakukan oleh kreditur kepada debitur. Jika demikian maka mau tidak mau kreditur harus menempuh proses somasi terlebih dahulu sebagai persyaratan untuk mengajukan gugatan, baru kemudian mengajukan gugatan lagi.

Dalam Praktek yang didukung oleh teori telah banyak yang mempersoalkan mengenai fungsi dan hakekat dari somasi ini. Termasuk ketentuan somasi yang harus dilakukan secara tertulis yang berisi perintah atau dengan akta yang maksudnya seperti itu, mulai dikritisi sedemikian rupa. Sehingga ada kecenderungan meskipun secara kasuistis, lahirnya pandangan yang mulai menerima pendapat bahwa dapat saja perintah lisan atau permintaan secara lisan dipandang sebagai maksud dari suatu somasi, Terlebih-lebih dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang hukum Perdata yang isinya juga menyiratkan bahwa tidak setiap perikatan pihak debitur baru dinyatakan wanprestasi lalai memenuhi kewajibannya kepada kreditur, manakala sudah dilakukan somasi. Ketentuan somasi pada pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang seharusnya dilakukan secara tertulis, dipandang tidak dapat sesuai lagi dengan kebutuhan factual, sehingga secara kasuistis bisa saja dilakukan somasi secara lisan tanpa formalitas tertentu

Selanjutnya Majelis Hakim pada tingkat banding mempertimbangkan dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memang benar tidak ada diajukan bukti surat yang khusus menunjukan bahwa Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat, sebelum Penggugat mengajukan gugatannya kepada Tergugat dalam perkara ini. Namun demikian karena sudah adanya pergeseran dan atau setidaknya perlunakan akan hakikat dan fungsi somasi yang secara kasuistis memungkinkan dilakukannya tidak dalam bentuk surat sebagaimana diuraikan di atas, terlebih-lebih surat gugatan yang diterima Tergugat sudah dapat dipandang sebagai suatu somasi, maka akan diteliti lebih lanjut, apakah di luar surat gugatannya Penggugat sebenarnya

juga telah melakukan peringatan atau teguran dalam bentuk lain yang bisa dikonstruksi sebagai suatu somasi, sebelum dirinya melakukan gugatan *in casu*.

Penggugat sudah sebanyak 5 (lima) kali menyampaikan perjanjian sesuai dikuatkan dengan bukti P-3a dan P-3b, *screenshoot* halaman 60, 64, 65, 72 dan 92. Tergugat sendiri juga menanggapi tidak ada kesan menolak, bahkan masing-masing pihak saling mengajukan draft, akan tetapi telah dilaksanakan dari pihak Penggugat, maka komunikasi dari Penggugat dan Tergugat sebanyak 5 kali tersebut dapat dipandang sebagai bentuk dan cara Penggugat mengingatkan Tergugat supaya memenuhi kesediaannya untuk merevisi perjanjian sewa menyewa dengan memasukkan Penggugat sebagai pihak penyewa disamping Tergugat. Bahkan jika dimungkinkan juga memasukkan anak-anak Penggugat maupun Tergugat Penggugat telah melakukan peringatan melalui *chatting* supaya Tergugat memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk Penggugat, sehingga Penggugat harus dipandang sudah melakukan somasi sebelum dirinya mengajukan gugatan kepada Tergugat. Terlebih lagi dalam praktek telah banyak diikuti pendapat dan Majelis Hakim tingkat banding juga sependapat dengan pendapat tersebut, dengan menerima salinan gugatan Tergugat dipandang telah diberi peringatan (somasi) oleh Penggugat, satu dan lain hal karena masih ada cukup waktu ada kesempatan sampai dengan penentuan hari sidang bagi Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, bahkan jika memungkinkan meski sudah disidangkan sampai waktu sebelum Hakim memutus Putusan. Akan tetapi Tergugat tetap lalai tidak memenuhi kewajiban yang disanggupi kepada Penggugat.

Oleh karena itu Tergugat telah wanprestasi lalai tidak memenuhi kewajibannya kepada penggugat. Sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai pendapatnya tentang somasi ini. Karenanya pertimbangan mengenai somasi ini harus dibatalkan dan menolak jawaban tergugat.

3.2 Kekuatan Pembuktian Perjanjian Kerjasama Lisan dalam Putusan Perkara Nomor 109/Pdt/2021/ PT. Dps

menurut R. Subekti Yang mengemukakan bahwa "wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang berupa 4 Macam, yaitu:⁵

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi berarti debitur tidak memenuhi tanggung jawab yang dijanjikan dalam perjanjian atau yang ditetapkan oleh undang-undang jika tanggung jawab itu muncul karena undang-undang.

2. Melakukan apa yang dijanjikan, namun tidak sesuai dengan janji yang telah dibuat. Debitur melakukan atau memenuhi usaha yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperlukan menurut kualitas yang ditetapkan dalam perjanjian.
3. Terlambat melakukan sesuatu yang dijanjikan. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai dalam perjanjian.
4. Melakukan apa yang tidak boleh dilakukannya menurut perjanjian.

Berdasarkan pendapat ahli hukum di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena berdasarkan bukti-bukti yang telah ditunjukkan oleh Penggugat yaitu berupa:

1. Bukti P-4a dan P-4b, Tanggal 8 Maret 2016 Toshiharu Takahashi saudara kembar Tergugat menerima uang 10.000.000 Yen dari Penggugat sebagian dari dan untuk dipakai membangun Villa di Bali proyek Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, yang pada tanggal 9 maret 2016 dikirim ke rekening Tergugat sebesar 100.000.000 Yen
2. Bukti P-6, Pada tanggal 25 April 2017 di Osaka, Toshiharu Takahashi saudara kembar Tergugat menerima uang tunai 5.000.000 Yen untuk diserahkan kepada Tergugat sebagai uang dana pembangunan Villa di Bali proyek Kerjasama antar Penggugat dan Tergugat dan baru diserahkan kepada Tergugat tanggal 29 April 2017 di Hotel tempat Toshiharu Takahashi menginap
3. Bukti P-5, Pertengahan Juni 2017 Hata Masahiro di Okinawa menerima titipan uang dari Pengugat untuk dana pembangunan Villa Penggugat dan tergugat di Bali sebesar 5.000.000 Yen, tetapi baru diserahkan kepada Penggugat dan Tergugat di Bali tanggal 18 Juli 2017.

Oleh karena itu Tergugat telah wanprestasi lalai tidak memenuhi kewajibannya kepada penggugat. Sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama. Untuk membuktikan suatu perjanjian lisan tetap diperlukan juga alat bukti pendukung berupa tulisan yang dalam kasus ini berupa fotokopi Perjanjian Sewa menyewa Nomor: 35 tanggal 20 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH. Dan juga alat bukti berupa keterangan saksi. Karena dalam persidangan meskipun dalam gugatannya, Penggugat telah menguraikan bahwa terjadi perjanjian kerja sama lisan namun oleh Tergugat membantah hal tersebut maka alat bukti berupa pengakuan yang dapat dibuktikan secara lisan saja tidak dapat digunakan, dan satu-satunya cara untuk membuktikan keberadaan perjanjian lisan tersebut sehingga memiliki kekuatan pembuktian adalah melalui alat pendukung lainnya seperti tulisan atau keterangan saksi.

Dalam bukti-bukti surat dari Tergugat yang ditandai dengan bukti T-1 sampai dengan T-8 menunjukan bahwa Tergugat yang menyewa tanah seluas 850 M2 sebagaimana tanda bukti T-1 Akta Perjanjian sewa menyewa dan mengurus segala surat izin, Izin

Mendirikan Bangunan, persyaratan untuk dapat dibuatnya villa di atas tanah tersebut, karena memang Tergugat yang menangani pembuatan villa tersebut. Sedangkan saksi I Wayan Sumerta dan saksi I Nengah Suarsana menerangkan bahwa yang menyewa dan membuat villa di atasnya adalah Tergugat. Dan fakta ini tidak mengurangi akan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat bekerjasama untuk menyewa tanah dan membangun villa, Penggugat yang mendanai biayanya sedangkan Tergugat yang melaksanakan dan membuat villanya serta mengoperasinalkannya setelah villa dan akomodasinya selesai. Karena selama pembuatan villa segala proses dan kebutuhan yang berkaitan selalu dilaporkan kepada Penggugat, terlebih-lebih jika sudah menyangkut kebutuhan uangnya, bahkan logo villa maupun nama villa menjadi Villa lotus 8 tersebut Tergugat menyerahkan kepada Penggugat untuk menentukan dan menamainya. Hal ini memperkuatnya adanya perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Dalam kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 109/Pdt/2021/PT Dps, awalnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan perjanjian kerja sama lisan antara Penggugat dan Tergugat tidak sah dan gugatan tidak dapat diterima. Namun, dalam tingkat banding, perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat secara hukum. Pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah wanprestasi yang dilakukan Tergugat, yang tidak memenuhi kesepakatan kerja sama lisan mengenai penyewaan lahan. Meskipun dalam putusan pertama gugatan dinyatakan prematur karena dianggap belum ada somasi, Pengadilan Tinggi memutuskan bahwa komunikasi tertulis seperti chat dapat dianggap sebagai bentuk somasi. Oleh karena itu, Pengadilan Tinggi membatalkan putusan tingkat pertama dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi.
2. Kekuatan pembuktian dalam kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 109/Pdt/2021/PT Dps sah dan dapat dibuktikan secara hukum. Majelis Hakim menyatakan bahwa alat bukti berupa komunikasi elektronik (*chat*) dapat dianggap sebagai somasi, serta perjanjian kerja sama lisan dapat diakui jika didukung oleh bukti lain seperti transfer dana dan kesaksian pihak terkait. Meskipun hukum tidak mewajibkan perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, dalam praktiknya alat bukti tertulis memiliki peran krusial dalam memperkuat keberadaan dan keabsahan suatu perjanjian.

4.2 Saran

1. Dalam perkara wanprestasi pada perjanjian kerja sama lisan dalam penyewaan sebuah lahan, pihak Penggugat dan Tergugat sekalipun memiliki hubungan pertemanan yang baik seharusnya tetap membuat perjanjian kerja sama di hadapan notaris. Perjanjian yang dibuat di hadapan notaris akan dilengkapi sub-sub pasal yang akan melindungi

hak dan kewajiban diantara pihak yang terikat di dalam perjanjian secara jelas dan tertulis. Hal ini guna menghindari kemungkinan terjadinya suatu permasalahan akibat dari sebuah perjanjian yang dibuat secara lisan, seperti tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan oleh kreditur pada saat perjanjian tersebut masih berlaku.

2. Kasus ini menegaskan pentingnya pemenuhan unsur hukum dalam suatu perjanjian, termasuk alat bukti yang cukup dan keadilan bagi semua pihak, serta bahwa bentuk somasi tidak selalu harus berupa dokumen tertulis formal. Untuk membuktikan wanprestasi dalam perjanjian lisan, diperlukan alat bukti tambahan seperti dokumen tertulis dan kesaksian yang dapat meyakinkan hakim.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Khair Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, Mataram University Press, Mataram.
- R. Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Cet.21, Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka, Jakarta.

Skripsi

- Faizal Akhmad, 2022, *Akibat Hukum Terhadap Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Antara PT. Karya Metropolitan Utama Dengan Yayasan Abdurrahab (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 960PK/PDT/2021)*, (Diploma Thesis Universitas Nasional).

Jurnal-Jurnal

- Jonathan Samosir, Mustamin, Adil Akhyar, 2021, *Analisis Yuridis Wanprestasi Terhadap Pengakan Hutang dalam Perjanjian Kerja Sama Pemasukan Modal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 191 K/Pdt/2019)*, Vol. 3.