

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan penting dan strategis bagi kehidupan manusia, tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karna disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan aktifitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karna tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung sangat memerlukan tanah, tak terkecuali pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah penguburannya. Dalam hal kehidupan manusia tanah telah menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan sepanjang kehidupannya.<sup>1</sup>

Semakin meningkatnya jumlah penduduk akan berbanding lurus terhadap meningkatnya kebutuhan orang akan tanah, yang dijadikan sebagai tempat hunian/tempat tinggal. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan hak atas tanah, seseorang perlu mengupayakan hak milik atas tanah tersebut dengan melakukan perjanjian jual beli. Melalui proses jual beli tersebut seseorang mendapatkan kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/ berpindah tangan dari satu pihak ke pihak lain. Menurut pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

---

<sup>1</sup> Dayat Limbong,. *Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penerbitannya. Jurnal Marcatoria Volume 10, Nomor 1,2017* hlm.1

benda dan pihak membayar harga suatu benda yang telah diperjanjikan. Pada umumnya sebelum tercipta harga dan kesepakatan maka akan terjadi tawar menawar harga, terhitung terjadinya kata kesepakatan. Maka dinyatakan suatu perjanjian tersebut sah dan bagi pihak penjual dan pembeli wajib mengikuti aturan jual beli yang sudah disepakati.<sup>2</sup>

Dalam sebuah perjanjian jual hal ini penting bagi masyarakat dalam jual beli biasanya melakukan perjanjian jual beli. Menurut pasal 1313 KUHPerdara berbunyi *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”*. Ada empat syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah menurut pasal 1320 KUHPerdara, antara lain :

1. Sepakat yang mengikat dirinya, artinya kedua belah pihak telah sama sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akata atau perjanjian tertulis dihadapan PPAT.
2. Cakap artinya pihak- pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat jasmani dan rohani, serta tidak berada dibawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu, artinya apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, maupun hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak.
4. Suatu sebab yang halal , artinya dalam pengadaaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu, dalam hal ini isi dan tujuan perjanjian dapat ditemukan, akan tetapi karena sudah tidak dapat mendukung penggunaannya secara layak, maka haknya telah menjadi tanah negara.<sup>3</sup>

Berbiacara tentang hak milik, setiap orang memiliki hak milik baik itu berupa barang atau benda. Dalam Pasal 570 KUHPerdara hak milik dirumuskan sebagai berikut: Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan yang leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan

---

<sup>2</sup> M. Yahyah Harahap, *Hukum Perjanjian, Alumni Bandung*, 1986, hlm.172

<sup>3</sup> J. Satrio , *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua* ( Bandung : Citra Adytia Bakti, 2001), hlm.3

sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.<sup>4</sup>

Setiap kepemilikan tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, kepemilikan hak atas tanah tersebut harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis. Hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat tanah yang sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, muktakhir, dan terbuka. Tujuan pendaftaran kepemilikan tanah yaitu untuk menjamin suatu kepastian hukum dalam hal status hukum kepemilikan atas hak tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yakni: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, dan kegiatan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek yang belum didaftarkan. Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

---

<sup>4</sup> Pasal 570 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata*, PT. Balai Pustaka (Persero), 1975, hlm. 62

<sup>5</sup> I Ketut Oka Setiawan dan Ahmad Khisni, *Hukum Pendaftaran Tanah Hak Milik dan Hak Tanggungan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2019, hlm.24

Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah secara sporatik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa secara individu maupun massal<sup>6</sup>.

Dalam pelaksanaan jual beli sebidang tanah dan bangunan tidak luput dari adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi. Menurut pasal 1238 KUHPerdara wanprestasi adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan<sup>7</sup>.

Pada umumnya seseorang dinyatakan wanprestasi karena sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi, dan melakukan perbuatan yang dilarang dilakukan dalam perjanjian jual beli. Menurut pasal 1320 KUHPerdara unsur-unsur wanprestasi antara lain: adanya kesalahan (karena kekelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi berakibat pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya-biaya perkara apabila perkara tersebut sampai kepengadilan. Agar penggugat mendapatkan hak atas sebidang tanah dan bangunan, maka upaya hukum yang dilakukan penggugat dalam perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam putusan 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

Berdasarkan studi putusan no. 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn, Yudha Indra Lesmana sebagai penggugat mengajukan gugatan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Martin sebagai tergugat serta Kevin Tiopan sebagai turut tergugat. Yang dimana penggugat telah melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.2

<sup>7</sup> <https://www.hukumonline.com>, Diakses Tanggal 28 Maret 2023 Pukul 18:37 Wib

tergugat melalui turut tergugat sebesar Rp.550.000.000, sebidang tanah dan bangunan terletak di jln perwira utama, no: 1/14, lk. XI , kelurahan kampung lalang, medan sunggal, kota medan, setelah penggugat membeli tanah tersebut, penggugat melakukan bbn (bea balik nama) dari nama tergugat menjadi nama penggugat. Atas perbuatan tergugat dan turut tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, penggugat mengalami sejumlah kerugian. Dalam hal ini penggugat yang dirugikan dalam perbuatan wanprestasi tergugat dan turut tergugat melakukan upaya hukum ke pengadilan negeri medan. Dalam gugatan tersebut penggugat mengajukan gugatan ke majelis hakim agar mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan akta jual beli no: 03/2022 tanggal 11 april sah dan berkekuatan hukum, menghukum tergugat dan turut tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang sudah dibeli penggugat melalui jual beli, memerintahkan tergugat dan turut tergugat memberikan sebidang tanah dan bangunan kepada penggugat, menyatakan tergugat dan turut tergugat ingkar janji (wanprestasi), menghukum dan memerintahkan tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara sebesar Rp. 1.175.000.

Dalam putusan tersebut, hakim menerima gugatan pengugat, hakim mengabulkan gugatan penggugat menyatakan akta jual beli no: 03/2022 tanggal 11 april sah dan berkekuatan hukum, menghukum tergugat dan turut tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan, memerintahkan tergugat dan turut tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan, menghukum tergugat dan turut tergugat ikar janji (wanprestasi), dan menghukum tergugat dan turut tergugat membayar biaya-biaya perkara sejumlah Rp.1.175.000.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis menarik kesimpulan bahwasannya perbuatan tidak menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan tergugat melalui perjanjian jual beli oleh penggugat bersama tergugat dan turut tergugat merupakan perbuatan wanprestasi. Dikarenakan tergugat dan turut tergugat tidak memiliki etikad baik dalam proses penyerahan sebidang tanah dan bangunan tersebut, penggugat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, agar sebidang tanah dan bangunan yang sudah dibeli melalui perjanjian jual beli antara penggugat dengan

tergugat dan turut tergugat dapat dikembalikan kepada penggugat melalui putusan majelis hakim dimuka persidangan.

Banyak fenomena-fenomena yang terjadi di masyarakat, seperti contoh kasus dibawah ini.

**Contoh kasus pertama** Kuasa hukum AUS, Alan Kolilan menjelaskan, kliennya yang memiliki sebidang tanah dengan luas 42.814 m<sup>2</sup> di Jalan Pertamina Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten akan menjual tanah tersebut kepada WH. Setelah adanya kesepakatan jual beli dengan harga Rp 250.000 per meter persegi atau sekitar Rp 10.702.750.000, WH hanya membayar Rp 4.600.000.000 dan sisanya akan menyusul dengan beberapa syarat yang telah disepakati. WH telah melakukan wanprestasi atas jual beli tanah terhadap klien kami. Sesuai kronologi dan kesepakatan, WH akan melunasi sisa pembayaran setelah adanya Akta Jual Beli transaksi dua belah pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebelumnya, sesuai pernyataan yang dibuat dua belah pihak, WH melunasi sisanya pada tanggal 3 Januari 2014. Bila belum dilunaskan dikenakan sanksi sebesar 1 persen perhari dari jumlah sisa pembayaran sekitar Rp 61 miliar. Alan menyesalkan sikap mantan Walikota Tangerang 2 periode tersebut tidak melakukan itikad baik kepada kliennya, meski sebelumnya kliennya (UAS) kerap kali menghubunginya untuk menyelesaikan secara baik-baik. Padahal, sebut dia, kliennya saat menandatangani Akta Jual Beli tersebut dilandasi rasa kepercayaan bahwa WH selain mantan Walikota dan saat anggota DPR RI, dianggapnya tokoh masyarakat terpercaya. Itulah alasan UAS, mengapa menerima pembayaran setengah dari harga penjualan dari WH. Pihak saya maupun pak Anderson telah melakukan persuasif kepada WH namun tidak ada itikad baik. Maka itu, kami bakal meneruskan perkara ini ke meja hijau (pengadilan), agar mendapatkan haknya sesuai kesepakatan yang disepakati dua belah pihak. Dikatakan Alan, pihaknya telah mempersiapkan tuntutan dalam persidangan diantaranya, WH agar melunasi sisa pembayaran dan membayar sanksi telat pembayaran yang telah disepakati, membatalkan Akta Jual Beli dengan Nomor 2568/2013 yang dibuat oleh PPAT yang menurutnya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sampai WH melunasi pembayaran sesuai kesepakatan sebelumnya.<sup>8</sup>

**Kasus kedua** Permasalahan ini bermula saat pasangan suami istri, Sudarusman dan Siti Iriani warga Mantrijeron Yogyakarta sepakat menjual tanahnya yang berada di kawasan Tirtonirmolo Kasihan Bantul kepada T pada akhir 2019. Kesepakatan itu tertuang melalui Perikatan jual Beli Belum Lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo SH atas Sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04747/Tirtonirmolo, Surat Ukur Nomor: 00336/Tirtonirmolo/2000 Tertanggal 18 Januari 2000 seluas : 2.215 meter

---

<sup>8</sup><https://tangerangonline.id/wanprestasi-jual-beli-tanahwahidin-halim-dituntut-rp-11m/> Diakses Tanggal 16 April 2023 Pukul 19: 20 Wib

persegi. Kuasa hukum keluarga Sudarusman, Thomas Nur Ana Edi Dharma mengatakan dalam kesepakatan jual beli kedua pihak sepakat dengan harga Rp 2 juta per meter. Jika ditotal maka jual beli tanah tersebut senilai Rp 4.430.000.000. Dalam kesepakatan, uang yang dibayarkan sebanyak tiga kali yakni Rp 430 juta sebagai dp, sisanya sebanyak Rp 4 miliar akan dibayarkan pertanggal 22 Mei 2020 dan 22 November 2020. Secara tegas T dilarang membangun bangunan di atas tanah tersebut sebelum pembayarannya dilunasi. Hingga Sudarusman meninggal dunia pada 4 Maret 2022 lalu, ia dan keluarganya belum mendapatkan realisasi pembayaran pelunasan dari T. "Saat ini kami upayakan untuk membatalkan perjanjian antara klien kami dengan T dikarenakan ia telah wanprestasi berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara.<sup>9</sup>

**Kasus ketiga** Kasus tersebut, pada bulan September 2014 Penggugat bernama Bapak Langsung menyewa tanah selama satu tahun dengan melakukan perjanjian sewa tanah dengan Pemilik Tanah bernama Ibu Katharina Suban Raya untuk membangun sebuah kios dengan bangunan darurat berukuran ± 10m x 20m. Setelah masa sewa tersebut habis pada bulan September 2015, akan dilanjutkan lagi sewa tersebut oleh Ibu Dorce Ndoen, yang dalam kasus ini disebut sebagai Tergugat. Pada bulan April 2015, Penggugat melakukan penyerahan kios tersebut kepada Tergugat, yang saat itu masih dalam tenggang waktu sewa antara Penggugat dengan Pemilik Tanah. Penggugat menjual kios tersebut beserta segala isi dagangannya yang terdiri dari 1 (satu) unit depot air minum, 2 (dua) buah kulkas/lemari es, 6 (enam) buah etalase, dan barang dagangan kios dengan total penjualan sejumlah Rp. 125.000.000,- (“seratus dua puluh lima juta rupiah”) kepada Tergugat. Keduanya telah sepakat apabila setelah ditandatanganinya surat perjanjian jual beli sesuai akta di bawah tangan yakni tanggal 21 April 2015, Tergugat akan mentransfer sejumlah uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai tahap pertama dan sisanya akan dibayar kemudian yakni sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa setelah jatuh tempo sesuai dengan perjanjian jual beli ternyata Tergugat belum menyetor uang tahap pertama tersebut, hingga pada bulan November 2015 setelah Penggugat menemui dan menagih Tergugat akhirnya Tergugat menyerahkan uang panjar tahap pertama sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan membayar lagi sisa panjar pada tanggal 5 Desember 2015. Kemudian, pada tanggal 5 Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat untuk menagih sisa uang panjar tersebut, tetapi Tergugat mengusir Penggugat dengan meminta kembali uang yang telah dibayarnya dan menyuruh Tergugat untuk mengangkat kembali barang-barang dagangannya, padahal barang dagangan milik Penggugat telah dijual oleh Tergugat dan Tergugat telah mengisi kembali barang dagangan yang telah dijualnya dengan barang dagangan baru. Sampai dengan gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, Tergugat belum membayar kepada Penggugat sesuai dengan isi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015.

---

<sup>9</sup><https://www.krjogja.com/berita-2/read/470084/perjanjian-jual-beli-tanah-diingkari-korban-bersama-jogja-reincarnation-justicia-ajukan-gugatan> Diakses Tanggal 16 April 2023 Pukul 19:49 Wib

**Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan No. 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn).**

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan, dibagi menjadi dua pertimbangan, yaitu pertimbangan hakim secara yuridis dan pertimbangan hakim secara non yuridis.

**A. Pertimbangan hakim secara yuridis**

Pertimbangan hakim secara yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada alat bukti dipersidangan, seperti alat bukti berupa fotocopy perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan, fotocopy transaksi bea balik nama dan lain-lain .

Adapun pertimbangan hakim secara yuridis, ialah sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa para penggugat dan para tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 tidak mengajukan saksi.
2. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa fotocopy sertifikat hak milik nomor:00159.
3. Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2 berupa fotocopy pengecekan sertifikat Nomor; 19931/2022.
4. Menimbang, bahwa bukti bertanda P-3 berupa bukti surat kuasa menjual nomor 10 tanggal 27 januari 2021 yang dibuat Tringani Tarigan.
5. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-4 berupa fotocopy perikatan jual beli nomor 09 tanggal 27 januari 2021.
6. Menimbang, bahwa berdasar bukti bertanda P-5 berupa fotocopy akta jual beli nomor: 03/2022 tanggal 11 april 2022.
7. Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-6 berupa fotocopy surat setoran pajak daerah perolehan hak atas tanah dan bangunan ( SSPD) tanggal 11 maret 2021.
8. Menimbang, bahwa berdasarkan tanda bukti P-7 berupa fotocopy surat tanda setoran (STS) pada bank sumut tanggal 11 maret 2021.
9. Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-6 berupa fotocopy surat setoran pajak daerah perolehan hak atas tanah dan bangunan ( SSPD) tanggal 11 maret 2021.
10. Menimbang, bahwa berdasarkan tanda bukti P-7 berupa fotocopy surat tanda setoran (STS) pada bank sumut tanggal 11 maret 2021.

## B. Pertimbangan Hakim Non Yuridis

Pertimbangan hakim secara non yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada fakta-fakta dipersidangan, seperti keterangan tergugat, keterangan saksi, keterangan ahli.

Adapun pertimbangan hakim secara non yuridis, adalah sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa dalam perkara para tergugat tidak mengajukan alat bukti untuk mendukung dalil bantahannya didepan persidangan, oleh karenanya para tergugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya.
2. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 menunjukkan bahwa adanya perikatan jual beli antara penggugat dengan tergugat yang mana tergugat diwakili oleh turut tergugat dalam melakukan jual beli objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 454 m<sup>2</sup> dan bangunan yang terletak dijalan perwira utamano. 1/14 Lk XI kelurahan kampong lalang, kecamatan medan sunggal tersebut ( bukti P-3) yang dalam hal ini objek sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh penggugat dan turut tergugat telah menerima sepenuhnya uang dari penggugat sesuai dengan yang tercantum pada halama 3 bukti P-5 yang menunjukkan telah terjadi pemindahan hak terhadap objek sengketa tersebut. Sehingga terhadap objek sengketa tersebut penggugat telah memiliki hak mutlak dan penggugat sudah dapat menikmati ataupun menguasai objek sengketa tersebut namun dalam posita angka ke-6 penggugat yang menyebutkan bahwa para tergugat belum menyerahkan objek sengketa tersebut yang dalam hal ini diakui oleh para tergugat dalam jawabannya pada angka ke-6. Maka majelis hakim menilai bahwa tergugat telah melakukan penguasaan fisik terhadap objek sengketa tersebut secara tidak sah dan telah melanggar ketentuan ataupun syarat-syarat yang telah dibuat dalam bukti P-3 sehingga para tergugat telai lalai dalam melakukan kewajiban yakni tidak menyerahkan objek sengketa tersebut kepada penggugat yang mengakibatkan penggugat tidak dapat menguasai objek tersebut.
3. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yang mana penggugat telah memenuhi segala kewajibannya sebagai pembeli yang berekhitad baik yakni telah membayar lunas objek sengketa tersebut maka sudah sepatutnya kepada tergugat untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada penggugat selaku pemilik yang sah terhadap objek sengketa tersebut serta untuk itu pula kepada tergugat yang sudah tidak lagi memiliki hak atas objek sengketa tersebut patut untuk mengosongkan objek sengketa tersebut.
4. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta majelis hakim berkesimpulan bahwa perbuatan para tergugat telah dikategorikan telah melakukan wanprestasi dalam bentuk melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak melakukan sebagaimana yang dijanjikan, maka petitm angka ke-6 patut dikabulkan.

Mengadili :

1. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan.
2. Mengabulkan gugatan penggugat.
3. Menyatakan surat kuasa menjual nomor : 10 tanggal 27 januari 2021 sah dan berkekuatan hukum .
4. Menyatakan akta jual beli no : 03/2022 tanggal 11 april 2022 sah dan berkekuatan hukum.
5. Menghukum tergugat dan turut tergugat mengosongkan rumah yang terletak di jalan perwira utama no: 1/14 Lk. XI kelurahan lalang, kecamatan medan sunggal, kota medan.
6. Menyatakan kepada tergugat dan turut tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan perwira utama no : 1/14 Lk. XI kelurahan lalang, kecamatan medan sunggal, kota medan kepada penggugat.
7. Menyatakan kepada tergugat dan turut tergugat ingkar janji (wanprestasi) atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 454 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan perwira utama no : 1/14 lk. XI kelurahan kampung lalang, kecamatan medan sunggal, kota medan sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli no : 03/2022 tanggal 11 april 2022.
8. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah rp. 1.175.000.000

**Analisis hukum terhadap perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan 778/Pdt.G/2022/Pn.Mdn)** ialah dimana penggugat telah melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan tergugat melalui turut tergugat sebesar Rp. 550.000.000, sebidang tanah dan bangunan terletak di jln perwira utama, no: 1/14, lk. XI, kelurahan kampung lalang, medan sunggal, kota medan, setelah penggugat membeli tanah tersebut, penggugat melakukan bbn (bea balik nama) dari nama tergugat menjadi nama penggugat. Setelah penggugat berupaya untuk mendapatkan hak sebidang tanah dan bangunan dengan cara menghubungi tergugat dan turut tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang merupakan objek jual beli antara penggugat dengan turut tergugat, akan tetapi para tergugat tidak

memberikan jawaban apapun. Atas perbuatan tergugat dan turut tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, dimana penggugat mengalami kerugian materi dan immateri, sehingga penggugat melakukan upaya gugatan di Pengadilan Negeri Medan.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik memilih judul skripsi tentang, “**Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan No. 778 /PDT.G/2022/PN.Mdn)**”.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn) ?
2. Bagaimanakah analisis hukum terhadap perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan No.778/PDT.G/2022/PN.Mdn) ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari dilakukannya penulisan skripsi adalah :

- 1.) Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn).
- 2.) Untuk mengetahui bagaimana analisis hukum terhadap perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan 778/Pdt.G/2022/PN.Mdn).

---

<sup>10</sup> Putusan Nomor 778/Pdt.G/2022/PN Mdn

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

##### 1. Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara akademik teoritis pada bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum agrarian serta ilmu hukum perdata.
- b) Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada masyarakat agar menjadi bahan pertimbangan informasi, pedoman, serta menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam menyelesaikan dalam melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan, walaupun dalam pelaksanaan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan sering terjadi perbuatan wanprestasi.
- c) Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada mahasiswa Fakultas Hukum khususnya di Fakultas Hukum universitas HKBP Nommensen sebagai bahan akademik dalam perdata dalam hal perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah terkhususnya para penengak hukum diantaranya hakim, jaksa, polisi, dan pengacara dalam menangani kasus-kasus wanprestasi, yang lebih detail mengenai perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan, agar perbuatan wanprestasi dapat ditindak secara tepat, lugas dan

tegas dalam memberantas oknum-oknum yang bermain curang dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

### 3. Manfaat Bagi Peneliti

- a) Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan peneliti mengenai manfaat, wawasan serta pemahaman tentang pelaksanaan jual beli sebidang tanah dan bangunan berdasarkan ilmu hukum perdata terkhususnya pada perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan.
- b) Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi peneliti untuk menambah ilmu pengetahuan hukum perdata terkhususnya perjanjian jual beli, serta melengkapi salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana hukum (S-1) di Universitas HKBP Nommensen Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut peraturan perundang-undangan telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, “*perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Kata persetujuan merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomset* dalam Bahasa Belanda dalam *overeekomset* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian itu sama dengan persetujuan.<sup>11</sup>

Perjanjian merupakan terjemahan dari *overeekomset* sedangkan perjanjian terjemahan dari *toestemming* yang mana ditafsirkan sebagai *wilsovereentmming* (persesuaian kehendak/katasepakat). menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctertinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan sudikno “perjanjian merupakan hubungan antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

---

<sup>11</sup> Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka (Persero), 1975, hlm. 370

Pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu :

1. Menurut R. Subekti suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>12</sup>
2. Menurut R. Setiawan menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>13</sup>
3. Menurut Sri Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.<sup>14</sup>

Pengertian perjanjian menurut peneliti dapat disimpulkan dari pengertian menurut undang-undang serta menurut para ahli, bahwa pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan para pihak yang mengikatkan dirinya, untuk mencapai suatu kata sepakat. Dari pendapat diatas, dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

Contoh perjanjian antara lain : perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian obligator, perjanjian kebendaan, perjanjian konsesual, perjanjian riil, perjanjian liberatoir, perjanjian untung-untungan, perjanjian campuran dan perjanjian lainnya.<sup>15</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain (Pasal 1313 KUHPerduta). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur-unsur, sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, hlm.36

<sup>13</sup> R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm.149

<sup>14</sup> Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Perdata, Hukum Benda: Liberty*, Yogyakarta, 196, 1 hlm.1

<sup>15</sup> <https://www.neliti.com/id/publications/kajian-hukum-perjanjian-kerjasama-cv-saudagar-kopi-dan-pemilik-tempat-usaha-pero> Diakses Tanggal 08 Mei 2023 Pukul 18:21 Wib

- a. Perbuatan menggunakan kata ‘Perbuatan’ pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua belah pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya, dimana dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian wal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang terdapat pada saat perjanjian tersebut dibuat.<sup>16</sup> Menurut Mariam Darus Badrualzaman, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian tiimbal balik.  
Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.
2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban.  
Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain, dan antara prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
3. Perjanjian khusus (*benoend*) dan perjanjian umum (*onbenoend*).  
Perjanjian khusus adalah perjnajian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam BAab V sampai Bab XVIII KUHPerdara. Diluar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum yaitu perjanjian yang tidak diatu dalam KUHPerdara, tetapi terdapat didalam masyarat. Jumlah perjanjian ini tak terbatas. Lahirnya perjanjian ini didalam praktek adalah berdasarkan asa kebebasan mengadakan perjanjian atau partijotonomiyang berlaku didalam hukum perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian umum adalah perjanjian sewa beli.

---

<sup>16</sup> Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.124

4. Perjanjian kebendaan (*zakelijk*) dan perjanjian obligator.  
Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu, kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian obligator adalah perjanjian dimana pihak-pihak mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
5. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.  
Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan-perikatan.
6. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya, antara lain :
  - a. Perjanjian liberator  
Menurut Pasal 1438 KUHPerdara berbunyi “*Pembebasan sesuatu utang tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan*”, artinya perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) pada pasal.<sup>17</sup>
  - b. Perjanjian pembuktian (*beijsovereenkomst*),  
Perjanjian pembuktian yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
  - c. Perjanjian untung-untungan,  
Menurut Pasal 1774 KUHPerdara berbunyi “*Suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, bergantung pada kejadian yang belum tentu*”. Perjanjian untung-untungan yaitu perjanjian asuransi”.<sup>18</sup>
  - d. Perjanjian publik,  
Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas.

Hukum perjanjian merupakan bagian (sub sistem) dari hukum privat. Konsep hukum perjanjian adalah berada dalam konsep hukum perdata, sebab hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata (hukum privat). Hukum perjanjian pada prinsipnya *derivatif* (turunan) dari hukum perikatan, walaupun kadang-kadang, kajiannya dibedakan antara perikatan dan perjanjian, tetapi pada prinsipnya antara hukum perjanjian dan hukum perikatan adalah sama. Ditingkat teoritis boleh dikatakan bahwa hukum perikatan berada pada tataran teoritis yang mungkin dapat disebut dengan teori kesepakatan sedangkan dalam tataran normatif terdapat didalam

---

<sup>17</sup> Ibid, *Pasal 1313*, hlm. 370

<sup>18</sup> Op.Cit., *Pasal 1774*, hlm.502

KUHPperdata. Dalam KUHPperdata pengaturan mengenai hukum perjanjian dapat ditemukan dari sebahagian dalam Buku III KUHPperdata tersebut yang secara khusus diatur didalam mulai dari Pasal 1313 KUHPperdata berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,”<sup>19</sup> sampai dengan Pasal 1351 KUHPperdata “Jika dalam suatu persetujuan dinyatakan suatu hal untuk menjelaskan perikatan, hal itu tidak dianggap mengurangi atau membatasi kekuatan persetujuan itu menurut hukum dalam hal-hal yang tidak disebut dalam persetujuan,”<sup>20</sup> dan dibawah sub judul besar Bab II “perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan”. Dari ketentuannya diketahui bahwa pada prinsipnya terdapat hukum perjanjian.

Walaupun hukum perjanjian dan hukum perikatan dikaji secara terpisah. Namun itu tidak berarti konsepnya berbeda, sebagaimana pada umumnya terdapat pada karya-karya para ahli hukum, mengkaji kedua konsep ini berada dalam satu kajian, walaupun sedikit beberapa perbedaan, perjanjian dan perikatan merupakan dua hal berbeda meskipun keduanya memiliki ciri-ciri yang hampir sama. Untuk membedakan antara perjanjian dan perikatan yaitu pada umumnya perjanjian merupakan hubungan hukum bersegi dua, artinya akibat hukumnya dikehendaki oleh kedua belah pihak. Hal ini bermakna bahwa hak dan kewajiban dapat dipaksakan. Pihak-pihak berjumlah lebih dari satu atau sama dengan dua pihak sehingga bukan pernyataan sepihak, dan pernyataan itu merupakan perbuatan hukum. Perikatan bersegi satu, artinya belum tentu menimbulkan akibat hukum, sebagai contoh : perikatan

---

<sup>19</sup> Loc.Cit.,*Pasal 1438*, hlm. 435

<sup>20</sup> <https://pasalkuhp.blogspot.com/2016/12/kuh-perdata-pasal-1351-pasal-1352-pasal.html>  
Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 19 : 49 Wib

alami tidak dapat dituntut disidang pengadilan (hutang karena judi), karena pemenuhannya tidak dapat dipaksakan. Pihaknya hanya berjumlah satu sehingga ia disebut bersegi satu dan pernyataannya merupakan pernyataan sepihak serta merupakan perbuatan biasa (bukan perbuatan hukum).<sup>21</sup>

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum bukan peraturan hukum bukan peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang dapat dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada didalamnya. Adapun asas-asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah :

### a. Asas konsensualisme (*consensualisme*)

Kata konsensualisme, berasal dari bahasa latin “*consensus*” yang berarti sepakat. Asas konsensualisme berarti perjanjian itu terjadi atau sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain bahwa perjanjian ini sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sebagaimana terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara atas asas konsensualisme diketahui dari kata “dibuat secara sah”, sedangkan sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, dapat ditemukan dalam pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yang memuat sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H.Perdara Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni*, Bandung, 1996 hlm.90

termasuk dalam syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Istilah secara sah bermakna bahwa, dalam pembuatan perjanjian yang sah adalah mengikat, karena didalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.<sup>22</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak diatur didalam pasal 1338 KUHPerdara berbunyi “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”<sup>23</sup> Dengan menekankan pada kata “semua perjanjian”, seolah-olah berisikan perjanjian kepada masyarakat bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian berupa apa saja asal memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan perjanjian lahir dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pihak-pihak juga bebas menentukan isi serta pernyataan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesesuaian.

---

<sup>22</sup> Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15

<sup>23</sup> <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/> Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 19:40 Wib

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian.<sup>24</sup> Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Kebebasan berkontrak atau *freedom of contract* harus dibatasi agar kontrak dibuat berlandaskan asas tersebut tidak membuat perjanjian yang berat sebelah atau timpang. Ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUHPerdara terhadap asas ini antara lain yaitu :

- a. Pasal 1320 ayat (1), ayat (2), dan ayat (40) KUHPerdara
- b. Pasal 1332 KUHPerdara
- c. Pasal 1337 KUHPerdara
- d. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.51

Dapat disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak sifatnya universal, artinya berlaku juga pada hukum perjanjian di negara lain, dan mempunyai ruang lingkup asas kebebasan berkontrak yang sama dengan hukum perjanjian Indonesia.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti bahwa “janji harus ditepati”, *pacta sunt servanda* (*agreement must be kept*) menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini menjadi dasar hukum internasional karena termasuk dalam konvensi wina (*Vienna convention of the laws of treaties*) tanggal 23 Mei 1969 pasal 26 yang berbunyi “*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).<sup>25</sup>

Asas *pacta sunt servanda* yang berkaitan dengan akibat perjanjian, asas ini menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, janji harus ditepati dan menepati janji merupakan kodrat manusia, tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

d. Asas Itikad Baik (*goeder trouw*)

Asas itikad baik dalam perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “*Perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad*

---

<sup>25</sup> Sutan Remy Sjaideini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bahkir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm.47

*baik*”.<sup>26</sup> Rumusan tersebut memberikan arti, bahwa sebagai sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. J.Satrio memberikan penafsiran itikad baik adalah suatu perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepantasan dan kepatutan, karena itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan kalaupunakhirnya seseorang mengerti apa yang dimaksud dengan itikad baik, orang masih sulit untuk merumuskannya.<sup>27</sup>

### 3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320

KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan-keamanan harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas dan diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).<sup>28</sup>

Undang-undang mengatur dalam pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu :

  1. Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)
 

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Pada pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara berbunyi “*kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan,*

<sup>26</sup> <https://hukumonline.com/berita/a/pelaksanaan-suatu-perjanjian-lt5a5c2fbdae8c4/> Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 19:30 Wib

<sup>27</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.365

<sup>28</sup> Ibid.R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* PT.Intermasa, Jakarta, 2001, hlm.37

*jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali perjanjian itu telah dibuat mengingat dirinya orang tersebut”.*<sup>29</sup>

2. Paksaan (*bedrog*)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang, yang menjadi karena adanya ancaman. Menurut R. Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Hal-hal ini yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam pasal 1323 KUHPerdara berbunyi *“Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat dimintakan pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan”.*

3. Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai kelecikan, sehingga pihak lain terbujuk untuk memberikan perijinan. Menurut pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara berbunyi *“penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perijinan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang telah membuat perikatan itu jika tidak dilaksanakan tipu muslihat tersebut.”*<sup>30</sup>

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian diatur lebih lanjut dalam pasal 1329 KUHPerdara, berbunyi *“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Seseorang yang dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian adalah orang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa menurut undang-undang, orang yang sehat akal budinya, bukan orang yang sedang berada dibawah pengampunan”.* Mengenai batas kedewasaan seseorang adalah sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah, walaupun belum berumur 21 tahun.<sup>31</sup>

Pada pasal 1330 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan.
3. Orang-rang dan perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Hal ini seperti ditentukan dalam pasal 1333 KUHPerdara berbunyi *“persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksud suatu hal tertentu adalah*

<sup>29</sup> *Op.Cit.R. Subekti, 2001, hlm.38*

<sup>30</sup> *Loc.Cit.,R. Subekti, 2001, hlm.39*

<sup>31</sup> Soepomo, *Hukum Perdata Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1986, hlm.25

*bahwa objek dalam perjanjian itu harus mengenai sesuatu tertentu*". Objek atau prestasi tersebut sekurang-kurangnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud atau benda tidak berwujud. Objek perjanjian adalah prestasi, maka objek perjanjian ini dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian, maka objek perjanjian tidak selalu berupa benda. Menurut pasal 1332 KUHPerdata berbunyi "*barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat dipai menjadi pokok suatu perjanjian*". Dalam pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata berbunyi "*barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun barang atau benda yang masih akan ada.*"<sup>32</sup>

- d. Suatu sebab yang halal Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), juga harus halal (tidak terhalang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan pasal 1320 jo pasal 1337 KUHPerdata, berbunyi "*Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum*".<sup>33</sup>

#### **4. Akibat Hukum dari Suatu Perjanjian**

Akibat Hukum Perjanjian yang sah menurut pasal 1338 KUHperdata adalah :

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar hukum, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapatkan hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Contohnya ialah ketika kedua belah pihak melakukan suatu perjanjian, dan mereka mencapai kata sepakat, serta kedua belah pihak tersebut menuangkan kesepakatan didalam surat perjanjian. Dalam hal salah satu pihak mengingkari isi dari kesepakatan yang mereka buat dalam surat perjanjian, maka salah satu pihak yang melanggar kesepakatan tersebut dapat dianggap telah melanggar peraturan yang tertulis dalam perjanjian tersebut.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian,

---

<sup>32</sup> *Ibid. Soepomo, hlm .26*

<sup>33</sup> *Ibit. J. Satrio, hlm.366*

apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Berikut contoh kasus ialah pembetulan jual beli online secara sepihak oleh lazada. Pada tanggal 6 juli 2016 pukul 18:43 wib, antoni melakukan pembelian sebuah jam tangan seharga Rp. 69.0000 melalui pemesanan dan melakukan pembayaran melalui atm mandiri ke virtual akun lazada.co.id dengan nomor pemesanan 384328595 dihari yang sama pada pukul 20:28 wib, dan akan diterima pada tanggal 30 juli-06 agustus 2016. Pada tanggal 7 juni antoni melakukan pengecekan pemesanan, pihak lazada menginformasikan bahwa pesanan sudah diverifikasi dan akan dimasukkan dalam proses pengiriman, dimana pengiriman akan dimulai 3 hari kerja ke depan. Pada tanggal 14 juni 2016, lazada menginformasikan bahwa pesanan sudah dalam pengiriman dari hongkong melalui kurir chinapost dengan estimasi pengiriman 35 hari kerja dengan nomor resi RG286735551.<sup>34</sup> Pada tanggal 22 juni 2016, pukul 11:26 wib, lazada memberitahukan pembatalan pengiriman pesanan dikarenakan sitem. Lazana menginformasikan rekening refund nomor 384328595 dan meminta formulir pengembalian dana, namun sampai tanggal 24 juni 2016, tidak ada balasan dan setelah dihubungi lazada bahwa pembayaran belum ditemukan dan meminta bukti mutasi rekening sejak tanggal transaksi hingga 7 hari kerja kedepan. Karena transaksi dilakukan secara online melalui atm dimana bukti atau resi pembayaran sudah rusak dan transaksi online melalui atm dan harus dicetak ulang dikantor bca dan harus menunggu beberapa hari. Pihak lazada tidak dapat memenuhi janjinya atau wanprestasi dan sangat merugikan konsumen secara sepihak.

3. Pelaksanaan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Contoh pelaksanaan perjanjian dengan etikad baik yaitu dengan mengadakan negosiasi terlebih dahulu dilakukan antara pembeli dan penjual, setelah harga sudah ditentukan oleh kedua belah pihak. Maka sipembeli akan membeli barang dari sipenjual, apabila pembeli tidak membeli barang yang sudah di negosiasikan dengan penjual, maka sipembeli dapat dikatakan menipu oleh sipembeli karena tidak membeli barang yang diperjanjikan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Pengertian jual beli menurut peraturan perundang-undangan, diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata berbunyi *“Pengertian jual beli adalah suatu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayarkan*

---

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm.243

*harga yang telah dijanjikan*".<sup>35</sup> Jual beli secara etimologis, berarti menukar menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual.

Pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu ;

1. Menurut R. Subekti jual beli adalah suatu perjanjian yang bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>36</sup>
2. Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>37</sup>

Selanjutnya

3. Menurut pendapat Volmar, yang dikutip dari R.M. Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya pembeli (*laper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh

---

<sup>35</sup> <https://scholarhub.ui.ac.id> Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 19:25 Wib

<sup>36</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1

<sup>37</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm.17

pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu berwujud uang.<sup>38</sup>

4. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli yang berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>39</sup>

Pengertian jual beli menurut peneliti dapat disimpulkan dari pengertian menurut undang-undang serta menurut para ahli, bahwa pengertian jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Contoh jual beli antara lain kegiatan jual beli barang di lingkungan sekitar. Di mana penjual menjual barang berupa sayuran, buah-buahan, daging, dan bahan makanan lainnya, dan pembeli membeli bahan makanan yang dijual oleh penjual tersebut untuk kemudian dikonsumsi sebagai bahan makanan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak pembeli dengan mana pihak penjual

---

<sup>38</sup> Menurut Pendapat Volmar Dikutip Dari R.M Suryodiningrat,*Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, arsito, Bandung, 1996,hlm.14

<sup>39</sup> Salim H.S,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003,hlm.49

menyerahkan objek barang, sedangkan pihak lain pembeli membayarkan harga dari objek barang yang ditentukan.<sup>40</sup>

## **2. Hak Dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

### 1. Hak penjual dan pembeli

- a. Hak dari penjual yaitu harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.
- b. Hak dari pembeli yaitu menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

### 2. Kewajiban penjual dan pembeli

#### 1. Kewajiban Penjual

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual dalam penguasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak, dan benda tidak bertubuh.
- b) Penyerahan benda bergerak, penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 KUHPerdara yang berbunyi “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan

---

<sup>40</sup> <https://megapolitan.okezone.com/berikut-sejumlah-kasus-penipuan-jual-beli-rumah>. Diakses Tanggal 08 Mei 2023 Pukul 20:01 Wib

itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”.

- c) Penyerahan benda tidak bergerak, penyerahan benda tidak bergerak atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
- d) Penyerahan benda tidak bertubuh diatur dalam pasal 613 KUHPerdara berbunyi “Penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya”.<sup>41</sup>

## 2. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak aka nada artinya tanpa pembeyaran harga. Pasal 1513 KUHPerdara ayat 1 berbunyi “kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.” Menurut Abdulkadir kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu

---

<sup>41</sup> [https://law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2013/09/ISI\\_Komplet\\_20230.pdf](https://law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2013/09/ISI_Komplet_20230.pdf) Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 19 : 18 Wib

menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.<sup>42</sup>

### 3. Tujuan Jual Beli

Sesuai dengan kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tujuan jual beli pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan jual beli, yaitu pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Tujuan jual beli adalah untuk mendapatkan keuntungan dari kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli. Karena dengan begitu pihak pembeli mendapatkan barang/jasa dari pihak penjual, sedangkan pihak penjual mendapatkan hasil/untung dari pihak pembeli.<sup>43</sup>

Abdulkadir Muhammad memberikan pendapatnya tujuan diadakannya proses transaksi jual-beli adalah ialah sebagai berikut :

- a. Jual beli merupakan kegiatan tukar–menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang untuk memperoleh keuntungan antara kedua belah pihak.
- b. Jual beli bertujuan melibatkan dua pihak yakni penjual dan pembeli dimana kegiatan ini dilaksanakan dipasar, pusat perdagangan, pusatperbelanjaan, toko, dan lain sebagainya.
- c. Jual beli bertujuan sebagai hubungan timbal balik yang saling menguntungkan antara penjual dan pembeli. Bagi pembeli, barang yang ditawarkan penjual akan digunakan manfaatnya atau biasa disebut dengan mengkonsumsi suatu

---

<sup>42</sup> Ibid. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Alumni 2010 hlm.244

<sup>43</sup> <https://brainly.co.id/tugas/> Diakses Tanggal 21 April 2023 Pukul 11:20 Wib

produk sedangkan bagi penjual, pembeli tersebut memberikan umpan balik berupa uang sebagai alat tukar yang sah.<sup>44</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Pengertian wanprestasi menurut peraturan perundang-undangan, diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi “wanprestasi apabila tidak dilaksanakannya prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan”.<sup>45</sup> Secara bahasa, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie” yang tersusun dari kata “wan” dan “prestatie”. Wan dalam bahasa Belanda memiliki arti kata buruk dan jelek, sedangkanan prestatite berarti kewajiban yang harus dipenuhi seorang debitur atau pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perikatan. Sehingga secara bahasa, wanprestasi berarti prestasi (pemenuhan kewajiban) artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut kamus hukum wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau tidak dilakukan menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau

---

<sup>44</sup> [https://perpustakaan.pancabudi.ac.id/dl\\_file/penelitian/20179\\_1\\_BAB\\_I.pdf](https://perpustakaan.pancabudi.ac.id/dl_file/penelitian/20179_1_BAB_I.pdf) Diakses Tanggal 08 Mei 2023 Pukul 18 : 03 Wib

<sup>45</sup> <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2021/08/12/wanprestasi> Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pulul 19:56 Wib

kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.<sup>46</sup>

Pengertian wanprestasi menurut para ahli, yaitu :

1. Menurut M.Yahya Harahap wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.<sup>47</sup>
2. Menurut Wijono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Barang kali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya untuk melakukan wanprestasi. Wanprestasi menurut Pasal 1338 KUH Perdata dikatakan wanprestasi apabila tidak dilaksanakannya prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.<sup>48</sup>

Pengertian wanprestasi menurut peneliti dapat disimpulkan dari pengertian menurut undang-undang serta menurut para ahli, bahwa pengertian wanprestasi adalah suatu perjanjian antara kedua belah pihak, yang dimana pihak yang satu lalai dalam melakukan prestasi, sehingga dalam melaksanakan suatu prestasi tidak sepatutnya atau selayaknya.

Adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat

---

<sup>46</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata*, Sinar Grafika ,Jakarta, 20005, hlm.180

<sup>47</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.83

<sup>48</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm.17

antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Contoh wanprestasi yaitu janji melakukan suatu hal, namun tidak ditepati, terlambat memenuhi janji, melaksanakan kewajiban, namun tidak sesuai kesepakatan, dan melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.

## **2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut :

### **1. Tidak Melaksanakan Sesuatu yang Dijanjikan**

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika suatu pihak tidak melaksanakan janji sesuai kesepakatan di awal. Penyebabnya bisa karena yang bersangkutan tidak mampu memenuhi janji atau berubah pikiran di tengah jalan. Contohnya adalah ketika seseorang berjanji akan mengembalikan uang pinjaman dalam jangka waktu satu bulan, tetapi pada kenyataannya uang pinjaman tersebut tidak kunjung dikembalikan atau bahkan tidak pernah kembali.<sup>49</sup>

### **2. Terlambat Memenuhi Janji**

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika suatu pihak memenuhi janji tetapi melampaui waktu yang telah disepakati. Janji yang terlambat dipenuhi itu bisa menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Contohnya ketika seseorang berjanji akan segera melunasi hutangnya dalam waktu satu bulan. Akan tetapi, karena ada berbagai macam alasan yang bersangkutan baru bisa melunasi hutang tersebut dua bulan setelah pinjaman ia

---

<sup>49</sup> <https://misaelandpartners.com/teman-ingkar-janji-apa-yang-bisa-kita-lakukan/> Diakses Tanggal 18 Mei 2023 Pukul 21:11 Wib

ajukan. Meskipun ia menepati janji tersebut, tetapi karena adanya keterlambatan dari kesepakatan di awal, maka tindakan tersebut termasuk dalam tindakan wanprestasi. Hal ini karena salah satu pihak tetap mendapatkan kerugian, dikarenakan kelalaian dari pihak yang lainnya.

### 3. Melakukan Janji tapi Tidak Sesuai Kesepakatan

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan janji tepat waktu, tetapi yang dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, biasanya di bawah standar kesepakatan awal. Contoh ketiga dari wanprestasi adalah tindakan seseorang yang melaksanakan kewajibannya, tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian di awal. Hal ini juga termasuk dalam tindakan wanprestasi, dikarenakan dapat merugikan pihak lainnya yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Contohnya adalah ketika kreditur membayar hutang, tetapi dengan nominal yang tidak sesuai dengan jumlah hutangnya. Hal ini tentu saja akan membuat debitur merasa dirugikan, karena uang yang dipinjamkan tidak kembali sesuai dengan kesepakatan awal.<sup>50</sup>

### 4. Melakukan Hal yang Dilarang dalam Perjanjian

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang dalam perjanjian di awal, sehingga kemudian merugikan pihak yang lain. Contohnya adalah kasus jual beli pabrik pupuk

---

<sup>50</sup> <https://www.gramedia.com/best-seller/contoh-wanprestasi/> Diakses Tanggal 17 Mei 2023 Pukul 20:28 Wib

organi milik Imam Mughni di Mojokerto, Jawa Timur. Kasus wanprestasi ini terjadi pada tahun 2007 lalu.<sup>51</sup>

Kasus wanprestasi satu ini berawal ketika Tio Sathio Suardana ingin membeli perusahaan CV Gunung Mas milik Imam Mughni. Keduanya kemudian menyepakati harga perusahaan tersebut sebesar 8,5 Miliar Rupiah. Kemudian kedua pihak itu mendatangi notaris kemudian membuat akta jual beli perusahaan. Dalam akta tersebut, ada pernyataan kesepakatan jual beli, harga yang disepakati serta cara pembayarannya. Untuk pembayaran, Tio telah membayar 500 juta rupiah dan sisanya sebesar 8 miliar rupiah dibayar dengan tiga lembar cek, masing-masing dari cek tersebut senilai 1,5 miliar rupiah, 2,5 miliar rupiah dan 2 miliar rupiah. Akan tetapi, ketiga cek yang diberikan oleh Tio tidak dapat dicairkan. Lalu, imam pun menanyakan dan menagih sisa pembayaran perusahaannya. Akan tetapi, pembayaran tidak segera dilakukan. Oleh sebab itu, Imam pun menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan perkara. Dalam persidangan tersebut, penuntut umum menyatakan bahwa Tio bersalah karena melakukan tindak pidana penipuan serta meminta hakim menjatuhkan hukuman 3 tahun penjara. Akan tetapi putusan dari PN Mojokerto menyatakan bahwa perbuatan tersebut bukanlah tindak pidana dan perusahaan dikembalikan pada Imam.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> <https://katadata.co.id/agung/ekonopedia/-contoh-wanprestasi-dan-dampak-yang-ditimbulkan>  
Diakses Tanggal 18 Mei 2023 Pukul 20:32 Wib

<sup>52</sup> <https://www.google.com/bentuk-bentuk-wanprestasi> Diakses Tanggal 19 Mei 2023 Pukul 18: 52 Wib

### 3. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum atau sangsi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara berbunyi “Biaya, ganti rugi, dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini” Biaya ganti rugi terdiri dari tiga macam, yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> <https://repository.radenintan.ac.id/3737/1/pdf>. Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 20:15  
Wib

b. Pembatalan perjanjian

Sebagai sangsi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sangsi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi. Menurut pasal 1266 KUHP rdata berbunyi “*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya*”.<sup>54</sup> Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan risiko

Dalam Pasal 1237 KUHPerdata ayat 2 berbunyi “Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya”<sup>55</sup>. Akibat wanprestasi yang berupa peralihan risiko berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang. Peralihan risiko dalam Kitab Undang-undang

---

<sup>54</sup> <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 20 18 Wib

<sup>55</sup> [https://pnbantaeng.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=&Itemid](https://pnbantaeng.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=&Itemid) Diakses Tanggal 25 Mei 2023 Pukul 20:20 Wib

Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1460-1462 KUH Perdata. Menurut Pasal 1460 KUH Perdata, risiko jual beli beralih dari penjual kepada pembeli sejak adanya kata sepakat, walaupun penyerahan barang belum terjadi. Pasal 1461 KUH Perdata menjelaskan tentang peralihan risiko terhadap barang yang dijual menurut berat, jumlah dan ukuran. Setelah barang yang diperjualbelikan ditimbang, dihitung dan diukur, maka sejak saat itu risiko beralih kepada pembeli, sedangkan untuk barang yang dijual menurut tumpukan, menurut Pasal 1462 KUH Perdata berbunyi "sejak semula risiko dibebankan kepada pembeli".<sup>56</sup>

#### d. Pembayaran biaya perkara

Biaya perkara yang dimaksudkan adalah Biaya yang dibayarkan para pihak atau masyarakat pencari keadilan pada saat mengajukan perkaranya di Pengadilan Agama Unaha termasuk biaya-biaya lain selama jalannya proses penyelesaian perkarannya tersebut. Sanksi ini hanya dapat dimintakan ketika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim sehingga debitur dapat membayar ganti rugi berupa uang yang timbul karena perselisihan dalam menyelesaikan sengketa. Menurut Surat Edaran MA No. 04 Tahun 2008 tentang Pemungutan Biaya Perkara, pembayaran biaya perkara perdata, perdata agama, dan perkara tata usaha negara harus dibayar pihak berperkara diwajibkan melalui bank. Oleh karena itu, tidak lagi dibenarkan pegawai menerima pembayaran biaya perkara secara langsung dari pihak-

---

<sup>56</sup> <https://www.pa-unaaha.go.id/standar-biaya/biaya-perkara/102> Diakses Tanggal 18 Mei 2023 Pukul 20:26 Wib

pihak berperkara. Akan tetapi, ketentuan ini dikecualikan apabila di wilayah pengadilan tersebut tidak ada bank.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/aturan-pembayaran-biaya-perkara-/> Diakses Tanggal 18 mei 2023 Pukul 20: 37 Wib

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup**

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, pengetahuan yang senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya.<sup>58</sup>

Dalam penulisan skripsi ini, sangatlah perlu ditegaskan mengenai batasan batasan ruang lingkup penelitian. Batasan itu diambil agar penelitian lebih terarah pada sasaran yang tidak mengambang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini. Adapun ruang lingkup penelitian ini adalah bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan No.778/Pdt.G/2022/PN.Mdn) dan bagaimana analisis hukum terhadap perbuatan wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan (Studi Putusan No.778/PDT.G/2022/PN.Mdn)

#### **B. Sumber Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penulisan hukum terarah pada penelitian data primer, data sekunder, dan data tersier.

---

<sup>58</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* Universitas Indonesia Jakarta: 2014, hlm.3

a) Bahan Hukum Primer

Adapun sumber data primer yang diperoleh peneliti adalah memahami dan membahas Putusan yang berkaitan dengan pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan penjual dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana perkara dalam Putusan No. 778/Pdt.G/2023/PN.Mdn.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku-buku, bahan dari internet, artikel para ahli, karya ilmiah dan jurnal.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.<sup>59</sup>

### C. Jenis Data

Penelitian yang digunakan merupakan jenis penelitian normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>59</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum> Diakses Tanggal 11 Mei 2023 Pukul 19:29 Wib

#### **D. Metode Yang Digunakan**

Metode pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini, yaitu: metode kepastakaan (*library research*). Metode kepastakaan (*library research*) merupakan salah satu jenis metode penelitian kualitatif yang lokasi dan tempat penelitiannya dilakukan di pustaka, dokumen, arsip dan sejenisnya.<sup>60</sup> Menurut Nyoman Kutha Ratna, metode kepastakaan merupakan metode penelitian yang pengumpulan datanya dilakukan melalui tempat-tempat penyimpanan hasil penelitian, yaitu perpustakaan.<sup>61</sup> Dalam metode kepastakaan (*library research*) tersebut dapat diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, memahami, dan menganalisa buku-buku, jurnal-jurnal, ensiklopedia, artikel, majalah, kamus, karya ilmiah dan sebagainya.<sup>62</sup>

#### **E. Analisis Data**

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode yuridis deskriptif. Metoda yuridis deskriptif yaitu metode yang digunakan dengan menggambarkan keyataan-kenyataan yang ada didalam masyarakat dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Mahmud, *Metode Pendidikan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm.23

<sup>61</sup> Andi Prastowo, *Dasar-Dasar Research*, (Bandung: Tarsoto, 1995), hlm.58

<sup>62</sup> <https://www.saplw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum>. Diakses Tanggal 11 april 2023 Pukul 20:10 Wib

<sup>63</sup> M. Nazir, *Metode Penelitian, Cetakan Keempat*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm.63

