

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia yang mempunyai fungsi penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini secara eksplisit tercantum pada Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945. Dari tiga elemen tersebut, termasuk pulalah di dalamnya tanah.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Dimana tanah merupakan salah satu modal utama dalam pemenuhan kebutuhan primer masyarakat yakni kebutuhan atas papan (tempat tinggal).

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan sebagai *capital asset*. Sebagai sosial asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan

dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Permintaan atas kebutuhan primer yang meningkat akibat pesatnya angka pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan akan tanah pun meningkat juga. Pada hakikatnya ketersediaan tanah tetap sedangkan manusia bertumbuh dan pembangunan semakin meningkat dan membutuhkan lahan untuk hidup dalam kemakmuran. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karna tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan.<sup>2</sup>

Sebagai kebutuhan manusia, tanah memiliki status secara hukum yang berfungsi sebagai identitas hukum dan juga dasar untuk dilakukannya perbuatan hukum atas tanah tersebut. Secara sederhana, jenis status tanah secara hukum meliputi: (i) tanah negara; dan (ii) tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang belum dilekati dengan hak atas tanah berdasarkan UUPA<sup>3</sup>, sedangkan tanah hak adalah tanah yang sudah dilekati dengan hak atas tanah sebagaimana yang dikenal dalam UUPA. Maria S.W. Sumardjono berpendapat bahwa berdasarkan konsepsi hubungan antara Negara

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hal 1

<sup>2</sup> Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, hal 11.

<sup>3</sup> Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 yang menyatakan bahwa Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.

dengan tanah maka dihasilkan 3 (tiga) entitas tanah, yaitu: (i) tanah Negara; (ii) tanah ulayat; dan (iii) tanah hak.<sup>4</sup>

Tanah hak adalah tanah yang sudah dilekati dengan hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak terbatas lainnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan: “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Artinya, HM dapat beralih secara (tanpa suatu perbuatan hukum) dan dapat juga dialihkan (dengan perbuatan hukum), misalnya dengan jual-beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat, dan lain-lain.

Mengenai peralihan tanah secara turun temurun, Sudargo Gautama memaknai ‘turun-temurun’ sebagai hak yang ‘dapat diwarisi dan diwariskan’.<sup>5</sup> A.P. Parlindungan menafsirkan ‘turuntemurun’ tersebut sebagai hak yang “dapat diwariskan berturut-turut ataupun dan diturunkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali ketika terjadi pemindahan hak”.<sup>6</sup>

Sedangkan, peralihan tanah dengan perbuatan hukum di atur pada Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Menurut Penjelasan Pasal 26, pengawasan pemindahan HM ini antara

---

<sup>4</sup> Maria SW. Sumardjono, 2010, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal.22.

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Cetakan VIII, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 124.

<sup>6</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Cetakan VI, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1991, hal. 122

lain bertujuan untuk melindungi pihak ekonomi lemah, yang bisa saja WNI ‘asli’ maupun ‘tidak asli’.

Oleh karena itu, manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya yang termasuk juga kebutuhan atas tanah tidak terlepas dari adanya bantuan dan kerjasama-kerjasama yang dilakukan yang seringkali di dalamnya telah dibuat suatu perjanjian untuk pelaksanaan pekerjaan terhadap kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya untuk pemenuhan suatu prestasi, termasuk didalamnya dalam hal perniagaan yang dilakukan khususnya pada transaksi jual beli. Jual-beli demikian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut : “Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Perjanjian jual beli yang dibuatkan secara sah bersifat mengikat bagi para pihak dalam perjanjian dan juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, sebagaimana berdasarkan pada asas *Pacta Sunt Servanda*. Tetapi dalam prakteknya tidak sedikit dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian jual beli, melakukan pelanggaran-pelanggaran dengan berbagai macam alasan dan argumen yang cenderung untuk membenarkan mengapa mereka melanggar perjanjian tersebut, sehingga menyebabkan perjanjian tidak dapat dipenuhi. Tidak jarang pula dalam praktek ada pihak-pihak yang secara sengaja menghindar dari eksekusi perjanjian jual beli tersebut bahkan dalam kenyataannya ada pihak yang melakukan perjanjian yang sama dengan pihak yang berbeda atas objek hukum yang sama pula. Padahal, yang sebelumnya telah mereka buat termasuk perjanjian jual beli yang telah dibuat secara

notariel, sehingga memiliki kekuatan pembuktian hukum. Hal tersebut di atas merupakan bentuk dari wanprestasi.

Secara mendasar, ada berbagai bentuk tindakan yang menyimpulkan bahwa tidak terbentuk prestasinya, walaupun sebelumnya sudah disepakati untuk melakukan perjanjian itu. Model-model wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhipestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Didalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila.<sup>7</sup>

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya.
2. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan.
3. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.

Salah satu persoalan hukum di bidang pertanahan berkaitan dengan alur wanprestasi yang dijelaskan di atas terjadi dengan objek jual-beli berupa 2 (dua) bidang tanah. Hal ini terjadi sebagaimana pada Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., dimana antara Tuan Salim sebagai penggugat melawan para tergugat yakni: Nyonya Emilia Maruto, Rudy Marutosebagai penjual tanah dan

---

<sup>7</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *JualBeli Seri Hukum Perikatan. Cet 1. Jakarta, Raja Grafindo, hal 30*

Sofyan Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Depok (BPN-Kota Depok), Djurnawati Soetarmono, SH (Notaris & PPAT) selaku pembeli kedua tanah yang telah dijual kepada Tuan Salim.

Peristiwa hukum tersebut memiliki kronologi kasus sebagai berikut:

Nyonya Emilia Maruto dan Rudy Maruto adalah ahli waris sah dari Alm. Tjioe Gien Swie. Kemudian Tuan Salim membeli dua bidang tanah tersebut dari Nyonya Emilia Maruto dan Rudy Maruto di hadapan Notaris/PPAT Haji Zarius Yan, SH di Kantor Notaris Jakarta pada tanggal 16 November 2011. Namun, Surat Hak Milik salah satu bidang tanah tidak dapat ditemukan sampai dengan ditandatangani PPJB No.07 tanggal 16 November 2011, maka pembayaran dari jual-beli tanah-tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat (SALIM/pembeli), meskipun Sertipikat Hak Milik tanah pertama sudah diserahkan kepada Penggugat dan tidak ada masalah, namun proses Akta Jual beli (AJB) belum dapat dilakukan.

Namun diperjanjikan bahwa bilamana jika Surat Hak Milik Tanah kedua telah diketahui dan diteliti keabsahannya, maka Tuan Salim diwajibkan membayar sisa uang sebesar Rp. 50 juta tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 minggu sejak hari dan tanggal pengecekan Surat Hak Milik tersebut. Setelah Surat Hak Milik ditemukan, sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli diatas, maka Tuan Salim langsung pergi menuju Kantor Pertanahan/BPN Kotamadya Depok (Turut Tergugat II) untuk mengecek kebenaran/keabsahan Surat Hak Milik tersebut. Ternyata setelah Surat Hak Milik tersebut di cek keabsahannya, oleh Tergugat IV (Kantor Pertanahan/BPN Kota Depok) hasilnya Surat Hak Milik No.79/Cilangkap a.n Tjioe Gien swie adalah bukan produk Kantor Pertanahan Kotamadya Depok/Tidak Tercatat-Terdaftar.

Namun ternyata, Kantor Pertanahan Kotamadya Depok mengeluarkan surat Nomor 300.8/400-32.76/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019 yang menyatakan bahwa Surat Hak Milik Tanah Kedua tersebut atas nama Tjioe Gien Sie sudah dibalik nama ke nama Sofyan Ginting (Tergugat III) melalui perjanjian jual beli. Padahal, sebelum surat itu dikeluarkan, telah ada perjanjian jual-beli antara Tuan Salim dengan Nyonya Emilia Maruto dan Rudy Maruto. Tuan Salim merasa sangat kecewa dan dirugikan secara materiil oleh para tergugat.

Oleh karena itu Tuan Salim mengajukan gugatan aquo kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur (vide Pasal 7 Akta Perikatan Jual-Beli), untuk memperoleh kepastian dan keadilan agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengesahkan Perjanjian/Perikatan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan sekaligus menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya Pemilik sah atas kedua bidang tanah tersebut.

Untuk melindungi masyarakat dari bentuk-bentuk wanprestasi seperti kasus tersebut di atas, negara telah mengatur secara hukum mengenai ganti kerugian. Ganti kerugian merupakan bagian pembahasan dari hukum perdata oleh karenanya patut terlebih dahulu didefinisikan apakah itu hukum perdata. Hukum Perdata merupakan peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar orang yang satu dengan orang yang lainnya. Dalam pengertian di atas terdapat beberapa unsur antara lain unsur peraturan hukum, yang dimaksud dengan peraturan hukum adalah rangkaian ketentuan mengenai ketertiban dan berbentuk tertulis dan tidak tertulis dan mempunyai sanksi yang tegas.

Unsur selanjutnya adalah unsur hubungan hukum, yang dimaksud dengan hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum hubungan yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban orang perorang, sedangkan unsur yang terakhir adalah unsur orang, yang dimaksud dengan orang adalah subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, pendukung hak dan kewajiban itu dapat berupa manusia pribadi ataupun badan hukum.<sup>8</sup>

Sebagaimana dalam putusan yang diteliti bahwasanya Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda dan kerugian atas keterlambatan memenuhi Isi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 16 November 2011 dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris H. Zairus Yan, kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ).

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.<sup>9</sup> Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmentnya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>10</sup>

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Pertama ( Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990), hal. 1-2.*

<sup>9</sup> M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan Pertama, ( Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hal. 11.*

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Cetakan Pertama (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 223*

<sup>11</sup> *Ibid*

1. Biaya
2. Rugi.
3. Bunga

( Vide Pasal 1239, 1243 ).

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.

Atas dasar-dasar dan penjelasan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Analisis Hukum Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan No. 628/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Tim) “**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka penulis mengangkat rumusan masalah:

1. Bagaimana pertimbangan hakim untuk memutus penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ditinjau dari Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.?
2. Bagaimana bentuk-bentuk ganti rugi ditinjau dari aspek Hukum Perdata dalam kasus posisi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui pertimbangan hakim untuk memutus penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ditinjau dari Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.
2. Mengetahui bentuk-bentuk ganti rugi ditinjau dari aspek Hukum Perdata dalam kasus posisi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan uraian diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Secara Praktis yaitu mempelajari pertimbangan hakim untuk memutus penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ditinjau dari Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. dan mempelajari bentuk-bentuk ganti rugi ditinjau dari aspek Hukum Perdata dalam kasus posisi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim serta memberikan masukan dari kajian yang diperoleh dari sudut pandang ilmu hukum.
2. Secara Teoritis yaitu untuk memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan pertimbangan hakim untuk memutus penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bentuk-bentuk ganti rugi ditinjau dari aspek Hukum Perdata.
3. Bagi Peneliti dengan melakukan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, ilmu pengetahuan, kemampuan menulis dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Univeritas HKBP Nomensen Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata dalam pasal 1313 KUHPerdata yang mana dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Istilah perjanjian sering disebut dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.<sup>12</sup> Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.<sup>13</sup>

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>14</sup> Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogensrechtelijke bettrekking*) antara dua pihak, dimana pihak yang satu

---

<sup>12</sup> Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia, Yogyakarta, LP3M UMY, 2014, Hal 43*

<sup>13</sup> R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, hal.1.*

<sup>14</sup> R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di bawah tangan, Jakarta, Sinar Grafika, hal.3.*

berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.<sup>15</sup> Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>16</sup>

Defenisi perjanjian juga menurut Sudikno Mertokusumo mengemukakan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua (*een twezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>17</sup> Berdasarkan pengertian perjanjian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya.

## **2 . Asas-Asas Perjanjian**

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.

---

<sup>15</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2013, Hal 207-208.*

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, Cet VIII, Bandung, Sumur, hal. 11.*

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Yogyakarta, Liberty, 2003, Hal 110.*

### a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.<sup>18</sup> Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.<sup>19</sup>

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :<sup>20</sup>

- 1) Perjanjian Formal, yaitu perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu.  
Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin;
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

---

<sup>18</sup> Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hal. 17

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 43.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 46

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.<sup>21</sup>

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.<sup>22</sup>

#### **b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini

---

<sup>21</sup> *Sopnar Maru Hutagalung, 2013, Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law, Jakarta : Sinar Grafika, hal 49.*

<sup>22</sup> *Ibid*

adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.<sup>23</sup> Asas kebebasan berkontrak atau dalam sistem *common law* dikenal dengan istilah *freedom of contract* dan dalam sistem *civil law* dikenal dengan istilah *private autonomy*. Pengertian kebebasan berkontrak dalam *common law*, yaitu:<sup>24</sup>

- 1) Tidak seorang pun terikat untuk membuat kontrak apapun jika ia tidak menghendakinya (*nobody was bound to enter into any contracts at all if he didnot chose todo so*);
- 2) Setiap orang memiliki pilihan orang dengan siapa ia akan membuat kontrak (*everyone had a choice of persons with whom he could contract*);
- 3) Orang dapat membuat pelbagai macam (bentuk) kontrak (*people could make virtually any kind of contract*);
- 4) Orang dapat membuat berbagai kontrak dengan isi dan persyaratan yang dipilihnya (*people could make any kind of contract on an term they chose*).

Asas kebebasan berkontrak memang secara kongkrit tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun kedudukan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian memiliki pengaruh yang kuat dan posisi yang sentral berkaitan dengan isi suatu perjanjian. Hal ini didasarkan pada hak yang dimiliki setiap orang untuk melakukan perjanjian dengan siapapun serta bebas menentukan apapun isi ataupun bentuk dari suatu perjanjian, yang mana merupakan realisasi dari asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan

---

<sup>23</sup> <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>

<sup>24</sup> Sri Rahayu Oktoberina dan Niken Savitri, *Butir-Butir Pemikiran dalam Hukum*, Aditama, Bandung, 2008, Hal 259.

dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu.<sup>25</sup>

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :<sup>26</sup>

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdara, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat sesuatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Cet. Ke-IV, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, Hal 109.*

<sup>26</sup> Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 15-16.*

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebeb-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

Asas kebebasan berkontrak ini adalah sebagai konsekuensi dari “sistem terbuka” (*open system*) dari hukum kontrak atau hukum perjanjian<sup>27</sup> yang tertuang di dalam Buku III KUH Perdata berkenaan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Asas kebebasan membuat kontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:<sup>28</sup>

- 1) Semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 2) Kontrak itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- 3) Kontrak-kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

---

<sup>27</sup>Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Edisi Pertama, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, Hal 186.*

<sup>28</sup>Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Pratik Hukum-Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Mandar Maju, Bandung, 2012, Hal 82.*

Ketentuan-ketentuan normatif dalam Pasal 1338 KUH Perdata pada dasarnya memiliki daya mengikat seperti undang-undang bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian sepanjang dibuat secara sah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga salah satu pihak tidak dapat melepaskan dirinya secara sepihak kecuali dengan adanya kesepakatan atau karena undang-undang menyatakan cukup untuk itu.

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada subyek hukum untuk menentukan dengan siapa seorang akan mengadakan perjanjian/kontrak, apa bentuk perjanjian/kontrak serta memberikan kebebasan kepada subyek hukum untuk menentukan isi perjanjian/kontrak.<sup>29</sup> Meskipun para pihak memiliki hak bebas menentukan isi perjanjian, perlu diketahui bahwa dalam asas kebebasan berkontrak tetap harus mencerminkan keadilan yang mana keadilan merupakan tujuan utama hukum. Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika menuju peraturan yang adil, artinya peraturan dimana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi.<sup>30</sup> Adapun menurut Satjipto Raharjo bahwa merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.<sup>31</sup>

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>32</sup>

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.;

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, dkk, *Dinamika Hukum Kontrak*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2013, Hal 48.

<sup>30</sup> L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, Hal 11.

<sup>31</sup> <http://www.academia.edu.com> dikunjungi pada tanggal 09 Juli pukul 23.00.

<sup>32</sup> Sultan Remi Sjahdeini dalam *Buku Agus Yudha Hernoko*, Op.cit, Hal 110.

- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Namun, perlu diketahui bahwa kebebasan dalam berkontrak tidak sepenuhnya bersifat mutlak. Hal ini dikarenakan terdapat pembatasan-pembatasan terhadap kebebasan dalam berkontrak yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang berisi, “*Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.*”.

Pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak didasarkan pada beberapa faktor. Menurut Ridwan Khairandy, faktor-faktor yang mempengaruhi pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak, yaitu:<sup>33</sup>

- 1) Semakin berpengaruhnya ajaran iktikad baik, yang tidak hanya ada pada pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontrak;
- 2) Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).

Adapun pendapat lain yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Maschoen Sofwan mengenai faktor-faktor yang membatasi asas kebebasan berkontrak, yaitu:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Pascasarjana Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2003, Hal 2.*

- a) Perkembangan masyarakat di bidang sosial ekonomi (misal: karena adanya penggabungan atau sentralisasi perusahaan);
- b) Adanya campur tangan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah;
- c) Adanya aliran dalam masyarakat yang menginginkan adanya kesejahteraan sosial.

**c. Asas *Pacta Sunt Servanda***

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.<sup>35</sup>

Asas *pacta sunt servandai* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai

---

<sup>34</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan dalam buku Ridwan Khairandy, *Ibid*.

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 21

pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.<sup>36</sup>

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.<sup>37</sup>

Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja. Di dalam hukum Gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sacral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. adapun *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 22

<sup>37</sup> Salim, Abdulah, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 2-3.

<sup>38</sup> *Ibid*

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.<sup>39</sup>

#### **d. Asas itikad baik**

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>40</sup> Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepantasan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.<sup>41</sup>

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 91.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal 30

<sup>41</sup> J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 374

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 375.

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak;
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.<sup>43</sup>

Itikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>44</sup> Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak

---

<sup>43</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 67.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

dalam soal “nasihat mengikat” (*binded advises*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak (*Partij Beslissing*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaras dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.<sup>45</sup>

Iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.<sup>46</sup>

#### **e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)**

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.<sup>47</sup>

#### **f. Asas Persamaan Hukum**

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Mariam Darus Badruzaman dkk, op.cit., hal. 87*

lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.<sup>48</sup>

#### **g. Asas Kepatutan**

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>49</sup> Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

#### **h. Asas Keseimbangan**

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setimpat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang

---

<sup>48</sup> *Ibid.,hal. 88.*

<sup>49</sup> *Ibid.,hal.89.*

(*evenwicht, everendig*) bermakna imbangan, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian).<sup>50</sup>

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.<sup>51</sup>

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.<sup>52</sup>

### **3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian**

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri dari:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>50</sup> Tim Penyusun Kamus Pembinaan dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 97.

<sup>51</sup> Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 97.

<sup>52</sup> Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 318-319.

Berarti bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan.<sup>53</sup>

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap untuk membuat suatu perjanjian sama halnya dengan cakap secara hukum. Cakap hukum (*bekwaan*) berarti memiliki kemampuan atau kecakapan sesuai dengan hukum atau memenuhi syarat bertindak dengan bertanggungjawab<sup>54</sup>. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada:<sup>55</sup>

- 1) Pribadi (*person*), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejarig*);  
dan
- 2) Badan hukum (*rechspersoon*, diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Adapun yang digolongkan sebagai tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yang mana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang terdiri dari:

a) Orang-orang yang belum dewasa;

Menurut Pasal 330 KUHPerdata, mereka adalah orang yang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut hukum.

---

<sup>53</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2013, Hal 207-208.*

<sup>54</sup> Marwan&Jimmy P, *Op.cit, Hal 120.*

<sup>55</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Indonesia, Widya Utama, Yogyakarta, 2001, Hal 161.*

Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, mereka adalah orang yang memiliki kriteria sebagai berikut :

(1) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.

(2) Seseorang dewasa yang boros.

c) Perempuan yang telah menikah

Dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang yang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Menurut Pasal 108 KUHPerdara, seorang istri tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, tanpa banyuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apapun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.<sup>56</sup>

Menurut Pasal 1467 KUHPerdara, antara suami istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut:

1) Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.

---

<sup>56</sup> Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, hal. 5.

2) Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.

d) Suatu hal tertentu

Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan sejenisnya. Selanjutnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) BW ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.<sup>57</sup>

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdata). Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

e) Suatu sebab yang halal

Mengenai syarat ini, Pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>58</sup> Dalam hal tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut, terdapat akibat-akibat hukum yang timbul yaitu, jika syarat 1 dan 2 (syarat subyektif) tidak terpenuhi adalah perjanjian yang telah disepakati dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang

---

<sup>57</sup> Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hal 210.

<sup>58</sup> *Ibid*, Hal 211.

prestasinya tidak terpenuhi. Sehingga, selama tidak ada permintaan pembatalan perjanjian ke pengadilan atau melalui hakim, maka perjanjian tersebut tetap mengikat pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut. Dan jika syarat 3 dan 4 (syarat obyektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Dalam membuat suatu perjanjian, isi daripada perjanjian tersebut yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>59</sup> Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, pada dasarnya tidak dapat hanya berdasarkan syarat-syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) dan 1339 KUH Perdata mengatur lebih lanjut mengenai syarat tambahan yang juga berlaku untuk semua bentuk dan jenis perjanjian yang diatur, yaitu:

- (1) Perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik;
- (2) Perjanjian mengikat sesuai kepatutan;
- (3) Perjanjian mengikat sesuai kebiasaan;
- (4) Perjanjian harus sesuai dengan undang-undang (hanya terhadap yang bersifat hukum memaksa); dan
- (5) Perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

Syarat tambahan tersebut memang bukanlah syarat sahnya suatu perjanjian dan unsur dari perjanjian. Namun, syarat tambahan tersebut berkesinambungan dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dibuktikan jika perjanjian dibuat tidak

---

<sup>59</sup> *Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, Hukum Perdata dan Dagang, Bandung, CV. Amrico, hal.42.*

dengan iktikad baik maka sama saja perjanjian tersebut bertentangan dengan syarat keempat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mana dalam pembuatan suatu perjanjian harus didasari kausa yang halal.

Selain itu, terdapat juga unsur-unsur dalam suatu perjanjian. Unsur-unsur dalam perjanjian yang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu unsur *essentialia* dan unsur *non-essentialia*. Unsur *non-essentialia* ini terbagi lagi menjadi dua yaitu unsur *naturalia* dan unsur *accidentalia*. Unsur *essentialia* adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian. Keberadaan dari suatu perjanjian ditentukan dengan adanya unsur *essentialia* ini. Misal unsur *essentialia* dalam suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat.<sup>60</sup>

Unsur *naturalia* adalah unsur dalam perjanjian yang ditentukan oleh undang-undang. Jadi pada dasarnya unsur *naturalia* ini ada karena ketentuan undang-undang. Namun walaupun unsur *naturalia* ada karena ketentuan undang-undang, para pihak boleh untuk mengesampingkannya. Hal tersebut karena ketentuan undang-undang dalam unsur *naturalia* bersifat mengatur atau menambah Unsur *accidentalia* adalah unsur tambahan dalam suatu perjanjian undang-undang tidak mengatur adanya ketentuan ini. Sesuai dengan namanya, unsur *accidentalia* adalah unsur yang sewaktu-waktu dapat ditambahkan oleh para pihak apabila unsur tersebut diperlukan. Unsur *accidentalia* ini adalah unsur yang bersifat tambahan.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Herlien Budiono, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum Op.Cit.*, hal 67

<sup>61</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 43-44

#### 4. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa jenis. Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:<sup>62</sup>

a. Perjanjian timbal-balik

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

b. Perjanjian sepihak

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-ganti, dan sebagainya.

c. Perjanjian cuma-Cuma

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai, dan sebagainya.

d. Perjanjian atas beban

Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

---

<sup>62</sup> P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta; : Djambatan;, 2007, Hal 336-337*

e. Perjanjian konsensuil

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

f. Perjanjian *riil*

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya. Contohnya: perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai, dan sebagainya.

g. Perjanjian bernama (Perjanjian *nominaat*)

Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

h. Perjanjian tidak bernama (Perjanjian *innominaat*)

Adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya: leasing, fiducia.

i. Perjanjian *liberatoir*

Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu. Contohnya: pembebasan utang.

j. Perjanjian kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan. Contohnya: perjanjian jual-beli.

k. Perjanjian *obligatoir*

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.

1. Perjanjian *accessoir*

Adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya: hipotik, gadai, dan *borgtocht*.

**5. Akibat Hukum Perjanjian**

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara adalah:

a. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

Artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

b. 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, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut UndangUndang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

c. 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.

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka. Di samping itu masih ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian, yaitu apabila :<sup>63</sup>

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi.
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhir para pihak sepakat mengakhirinya.
- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh Undang-undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Didalam Undang-undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan:<sup>64</sup>

- a) Pembayaran;
- b) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c) Pembaharuan Hutang;
- d) Perjumpaan Hutang atau Kompensasi;
- e) Percampuran Hutang;
- f) Pembebasan Hutangnya;
- g) Musnahnya barang yang terhutang;

---

<sup>63</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional legal reform Program, Gramedia, Jakarta, 2010, Hal45.*

<sup>64</sup> Salim H.S, 2011, *Op.cit*, hal. 163.

- h) Kebatalan atau Pembatalan;
- i) Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j) Lewatnya Waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

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

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

Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>65</sup>

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, berpendapat bahwa : “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.”<sup>66</sup> Jual beli adalah suatu kontrak dimana 1 (satu) pihak yakni yang disebut dengan pihak penjual, mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya yang disebut dengan pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga dari benda tersebut seharga yang telah disepakati bersama.<sup>67</sup>

Jual beli merupakan kontrak yang sangat populer dan sangat banyak digunakan orang, baik jual beli yang besar-besar sampai dengan jual beli yang kecil-kecil. Jual

---

<sup>65</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313

<sup>66</sup> *Wirjono Rodjodikoro, Asas - Asas Hukum Perjanjian, Mazdar Madju, Bandung, 2000, hal. 4*

<sup>67</sup> *Ibid, hal 15*

beli dalam bahasa Inggris disebut dengan “*sale and purchase*” atau dalam bahasa Belanda disebut dengan “*koop en verkoop*”.<sup>68</sup>

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.<sup>69</sup>

Jadi dapat diartikan juga bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak, antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada. Pada setiap jual beli sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak penjual yang berkewajiban menyerahkan barang objek jual beli dan pihak pembeli yang berkewajiban membayar

---

<sup>68</sup> Siswanto Sutojo, *Membiayai Perdagangan Ekspor Impor: International Trade Financing. Seri Manajemen No. 3*, PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2001, hal 16

<sup>69</sup> Soedharyo Soimin, *Status, Hak dan Pembebasan Tanah*, Yogyakarta Sinar Grafika Juni 2001hal. 86-87.

harga pembelian. Dalam hubungan dengan kewajiban pihak penjual, dalam suatu kontrak jual beli, di samping kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang kepada pihak penjual tersebut oleh hukum juga dibebankan kewajiban untuk “menanggung”, maksudnya adalah bahwa pihak penjual demi hukum mempunyai kewajiban untuk menjamin dua hal sebagai berikut :<sup>70</sup>

- a. Menanggung/menjamin bahwa penguasaan benda adalah aman dan tenteram, maksudnya aman dari klaim pihak ketiga atas benda tersebut.
- b. Menanggung/menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi.

Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat. Suatu jenis perjanjian jual beli barang dibuat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Perjanjian tersebut akan meliputi subjek dan objek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian serta upaya hukum yang tersedia bagi para pihak apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan bentuk dan isi jenis perjanjian yang mereka buat. Akan tetapi kebebasan yang mereka buat menjadi berbeda bila

---

<sup>70</sup> *Ibid. Hal 18*

dilakukan dalam lingkungan yang lebih luas yang melibatkan para pihak dari negara-negara yang memiliki sistem hukum yang berbeda.

Berdasarkan uraian di atas dapat dianalisis bahwa jual beli merupakan proses untuk memperoleh kesepakatan terhadap harga suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Apabila pihak pembeli menyatakan menerima harga barang dan penjual menyepakati harga tersebut maka telah terjadi suatu kegiatan jual beli. Kata kerugian berasal dari kata rugi yang berarti tidak untung atau penjualan di bawah pokok. Dalam hal pengangkutan, hal yang dapat dikategorikan sebagai kerugian adalah rusaknya barang yang diangkut baik sebagian maupun seluruhnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kerugian adalah derita yang ditanggung seseorang, dalam hal ini yang menderita kerugian adalah pengirim akibat adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengangkut. Seseorang yang lalai yang melaksanakan kewajibannya, kemudian diperingatkan maka orang tersebut masih diperbolehkan untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Persoalan ini lazim dinamakan persoalan kemungkinan bagi pihak yang lalai untuk membersihkan dirinya dari kelalaiannya. Kadang-kadang seseorang tidak mudah dikatakan lalai karena dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan suatu prestasi yang telah dijanjikan. Untuk menetapkan orang yang melakukan wanprestasi jika dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian-perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan jika dalam perjanjian tersebut tidak ditetapkan waktu, seseorang dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pelaksanaan prestasi harus lebih dulu ditagih atau diperingatkan.

## 2. Syarat Pelaksanaan Jual Beli

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

### a. Barang/benda

Barang/benda yang diperjualbelikan Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdota, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdota mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdota yaitu:

- 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- 3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdota sebagaimana berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdota);
- 2) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdota).

- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPdata). b. Harga Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.<sup>71</sup>

### **b. Pembayaran**

Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut.<sup>72</sup>

#### a) Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

#### b) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

---

<sup>71</sup> *Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: PT Alumni, 1986, hal. 182. 11*

<sup>72</sup> *Muhammad Ariesta Sadewa, Pertanggungjawaban Toko Online Terhadap Konsumen Yang Dirugikan, Skripsi, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2017, hal 10-11*

c) Jual Beli dengan Pemesanan/Indent

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

### **3. Hak dan Kewajiban Penjual**

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli melalui jasa perantara ini adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual. Menurut Pasal 1513 KUHPerdata menjelaskan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan, hal tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Selanjutnya, dalam Pasal 1517 KUHPerdata diatur juga jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan sewa beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.

Pembatalan jual beli dapat dilakukan oleh penjual jika pembeli tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran. Adapun kewajiban utama penjual, yaitu:<sup>73</sup>

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

---

<sup>73</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1982, hal. 8.

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

#### **4. Hak dan Kewajiban Pembeli**

Pengaturan tentang hak dan kewajiban penjual sebagai konsumen yaitu diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 UUPK. Hak konsumen diatur dalam Pasal 4, yaitu:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keseluruhan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak konsumen yang diatur dalam Pasal 4 UUPK lebih luas dari pada hak-hak dasar konsumen sebagaimana yang pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat Jhon. F. Kennedy di depan kongres pada tanggal 15 Maret 1962, sebagaimana yang dikutip oleh Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo<sup>74</sup>, yaitu terdiri atas:

- 1) Hak memperoleh keamanan Aspek ini terutama ditujukan pada perlindungan konsumen terhadap pemasaran barang dan/atau jasa yang membahayakan keselamatan jiwa atau diri konsumen. Dalam rangka penggunaan hal ini, pemerintah mempunyai peranan dan tanggung jawab yang sangat penting. Berbagai bentuk peraturan perundang-undangan harus ada dan telah dibentuk untuk penanggulangannya, sekalipun dibanding dengan mengikatnya produksi, karena pembangunan ribuan jenis barang dan/atau jasa dirasakan peraturan untuk menjaga keselamatan dan keamanan tersebut masih kurang.

---

<sup>74</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 39.

- 2) Hak memilih Hak ini bagi konsumen sebenarnya ditujukan pada apakah ia akan membeli atau tidak membeli suatu produk barang dan/atau jasa yang dibutuhkannya.
- 3) Hak mendapat informasi  
Hak yang sangat fundamental bagi konsumen tentang informasi yang lengkap mengenai barang dan/atau jasa yang akan dibelinya, baik secara langsung maupun secara umum melalui media komunikasi agar tidak menyesatkan.
- 4) Hak untuk didengar Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepada konsumen bahwa kepentingannya harus diperhatikan dan tercermin dalam pola kebijaksanaan pemerintah termasuk di dalamnya turut didengar dalam pembentukan kebijaksanaan tersebut.<sup>75</sup>

Memperhatikan hak-hak yang disebut di atas, maka secara keseluruhan pada dasarnya dikenal 10 (sepuluh) macam hak konsumen yaitu:

- 1) Hak atas keamanan dan keselamatan;
- 2) Hak untuk memperoleh informasi;
- 3) Hak untuk memilih;
- 4) Hak untuk didengar;
- 5) Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup;
- 6) Hak untuk memperoleh ganti kerugian;
- 7) Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen;
- 8) Hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat;

---

<sup>75</sup> Ari Purwadi, *Aspek Hukum Perdata pada Perlindungan Konsumen*, *Majalah Yudika, FH. UNAIR*, 1992, hal. 49-50.

## 5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :<sup>76</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian

jual beli berakhir, antara lain :

- 1) Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- 2) Karena pembeli jatuh pailit berdasarkan putusan hakim;
- 3) Karena pembeli meninggal dunia.

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

---

<sup>76</sup> Nasution Az, 1995, *Konsumen dan Hukum*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hal. 103

## C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan sesuatu untuk dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para pihak inilah yang dimaksudkan dengan prestasi. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi dapat berwujud :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.<sup>77</sup> Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam 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.<sup>78</sup>

Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> R. Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hal.50.

<sup>78</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hal.

<sup>79</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal 59

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Menurut M. Yahya Harahap merumuskan wanprestasi sebagai :

“Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.”<sup>80</sup> Wanprestasi hanya dapat terjadi setelah adanya perjanjian yang sah dimata hukum. Dalam bahasa Inggris, wanprestasi dikenal dengan istilah “*default*”, “*nonfulfillment*”, atau “*breach of contract*”. Pengertian dan arti kata wanprestasi berdasarkan Kamus Hukum adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>81</sup>

Menurut Munir Fuady, wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu atau para pihak.<sup>82</sup> Pendapat lain mengenai pengertian dari wanprestasi dikemukakan oleh J. Satrio yaitu, suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 60.

<sup>81</sup> <https://kamushukum.web.id/arti-kata/wanprestasi/>, dikunjungi pada tanggal 10 Juli 2022, pukul 20.00.

<sup>82</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal 87.

<sup>83</sup> J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, Hal 3.

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.<sup>84</sup>

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: “ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika dalam melakukan pelaksanaan suatu prestasi dalam perjanjian telah lalai, yang mengakibatkan keterlambatan dari jadwal waktu yang telah ditentukan ataupun si debitur dalam melakukan pelaksanaan suatu prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya. Dalam membicarakan wanprestasi kita tidak bisa terlepas dari masalah pernyataan lalai dan kelalaian.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain,

---

<sup>84</sup> *Abdulkadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Bandung, Alumni, hal. 122*

wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.<sup>85</sup>

## 2. Penentuan Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan.<sup>86</sup>

Yang dimaksud adanya kesalahan, harus dipenuhi syarat-syarat yaitu sebagai berikut .<sup>87</sup>

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.”

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur obyektif dan subyektif. Memenuhi unsur obyektif apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan memenuhi unsur subyektif apabila akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja. Kesengajaan timbul dari perbuatan yang dilakukan dengan unsur diketahui dan dikehendaki. Saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya

---

<sup>85</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, Hal 340.

<sup>86</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 83

<sup>87</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit*.

maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan. Di mana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya dalam jual beli barang tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.<sup>88</sup>

### **3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Menurut Setiawan menjelaskan bahwa dalam praktik sering ditemui wanprestasi atau ingkar janji dan membagi wanprestasi atau ingkar janji menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu :<sup>89</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Apabila si debitur tidak mampu memenuhi prestasi, maka debitur akan dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Apabila debitur dapat diharapkan

---

<sup>88</sup> R. Subekti, *Op.Cit.* hal 46

<sup>89</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta Bandung, 1978, hal. 18.*

memenuhi prestasinya melalui kemampuannya, maka masih digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi. Jika tidak memenuhi prestasi dengan baik, maka debitur dianggap terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik.

Menurut Subekti merumuskan bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu :<sup>90</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

#### **4. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Terhadap Suatu Perjanjian**

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa :<sup>91</sup>

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara);
- b. Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);

---

<sup>90</sup> R. Subekti, *Op. cit.*, hal. 45.

<sup>91</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.”

Menurut Abdulkadir Muhammad, akibat hukum wanprestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian yaitu sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil dari suatu peristiwa hukum yang mengadakan perjanjian kerjasama dan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi :

- a. Mengganti kerugian yang diderita kreditur.
- b. Membatalkan atau melaksanakan perjanjian lewat hakim.
- c. Risiko beralih sejak terjadi wanprestasi.
- d. Membayar ongkos perkara jika diperkarakan di pengadilan.
- e. Memenuhi janji jika masih dapat dilaksanakan atau membatalkan perjanjian disertai ganti rugi.<sup>92</sup>

Akibat Wanprestasi yang ditimbulkan oleh pihak Debitur, maka menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran gantikerugian (pasal 1267 KUH Perdata), Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata), Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan (pasal 181 ayat 1 HIR).

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk

---

<sup>92</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 29*

memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada salah satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut<sup>93</sup>. Terkait dengan kerugian akibat wanprestasi, Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa, “*Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*”. Selain itu, apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu:<sup>94</sup>

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi kerugian;
- 3) Ganti kerugian;
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti kerugian.

Beberapa tuntutan tersebut, pada dasarnya merupakan hak yang diperoleh oleh kreditur yang mana berupa perlindungan hukum untuk mempertahankan kepentingan yang dimiliki kreditur terhadap debitur yang terbukti melakukan wanprestasi.

Namun, perlu diketahui bahwa seorang debitur yang dinyatakan wanprestasi masih dimungkinkan untuk melakukan pembelaan, antara lain:<sup>95</sup>

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*);
- 2) Mengajukan bahwa sikreditur sendiri juga telah lalai (*exemptio non adimpleti contractus*); dan

---

<sup>93</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hal 88.

<sup>94</sup> Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hal 220.

<sup>95</sup> Subekti I, *Op.cit*, Hal 53

- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).

#### **D. Tinjauan Umum tentang Ganti Rugi**

##### **1. Pengertian Ganti Rugi**

Secara yuridis, pengertian ganti rugi tercantum secara implisit pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada pasal 1365 KUH Perdata disebutkan: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”<sup>96</sup>

Menurut R. Subekti, hukum perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.<sup>97</sup> Sedangkan menurut Munir Fuadi, yang dimaksud dengan Hukum Perdata adalah seperangkat/kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia/badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihakpihak lain yang bersangkutan denganya, tanpa melibatkan kepentingan publik.<sup>98</sup>

Dalam hal memperoleh penggantian biaya kerugian atau ganti rugi yang dilakukan oleh debitur akibat dari adanya wanprestasi, pada dasarnya baru dapat diwajibkan jika debitur telah dinyatakan lalai memenuhi prestasinya dalam suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan isi dari Pasal 1243 KUH Perdata, yaitu<sup>99</sup>: “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya sesuatu perikatan,

<sup>96</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365

<sup>97</sup> C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata, Cetakan kedua (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1995), hal. 1.*

<sup>98</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Cetakan Pertama (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 1.*

<sup>99</sup> Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya". Sehingga jelas bahwa penggantian biaya kerugian atau ganti rugi tersebut merupakan ganti rugi yang timbul akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.<sup>100</sup> Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>101</sup>

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :<sup>102</sup>

1. Biaya
2. Rugi.
3. Bunga

Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi. Sedangkan yang dimaksud dengan “rugi” adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari

---

<sup>100</sup> M.A. Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hal. 11.*

<sup>101</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Cetakan Pertama (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 223*

<sup>102</sup> *Ibid.*

pihak debitur. sedangkan yang dimaksud dengan “bunga” adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.<sup>103</sup>

## 2. Persyaratan Ganti Rugi

Dalam hal kewajiban membayar ganti-kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi 4 syarat, yaitu:<sup>104</sup>

- a. Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi.
- b. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
- c. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti-rugi.
- d. Kreditur telah melakukan somasi/peringatan.

Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut KUHPerdara, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:<sup>105</sup>

- a. Komponen kerugian.
  - 1) Biaya;
  - 2) Rugi;
  - 3) Bunga.
- b. *Starting point* dari ganti rugi.

*Starting point* atau saat mulainya dihitung adanya ganti rugi adalah pada saat dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibanya ataupun jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberika, sejak saat

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal. 224.

<sup>104</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, Hal 341.

<sup>105</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Cetakan Kedua* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 139

dilampauinya tenggang waktu dimana sebenarnya debitur sudah dapat membuat atau memberikan prestasi.

- c. Bukan karena alasan *force majeure*.

Kerugian baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong ke dalam tindakan *force majeure*.

- d. Saat terjadinya kerugian.

Ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian yang benar benar telah dideritanya dan terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban.

- e. Kerugiannya dapat diduga.

Kerugian yang wajib diganti oleh pelaku perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang dapat diduga terjadinya. Maksudnya ialah kerugian timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi, atau patut diduga akan terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukanya perbuatan melawan hukum.

### **3. Jenis-jenis Ganti Rugi**

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi. Selanjutnya dalam literature

dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:<sup>106</sup>

a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian.

Yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

b. Ganti rugi ekspektasi.

Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

c. Pergantian biaya.

Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, hal. 224-228.

d. Restitusi.

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

e. *Quantum meruit*

*Quantum Meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.

f. Pelaksanaan perjanjian.

Pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim**

### **1. Pengertian Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan Hakim adalah argument atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hakim yang menjadi dasar sebelum memutus perkara. Menurut Lilik Mulyadi bahwa hakekat pada pertimbangan yuridis hakim merupakan unsur-unsur dari suatu delik apakah perbuatan terdakwa tersebut relevan terhadap amar/dictum putusan hakim<sup>107</sup>.

### **2. Jenis-jenis Pertimbangan Hukum**

Jenis-jenis pertimbangan hakim dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

#### **a. Pertimbangan Yuridis**

Hukum positif dituangkan dalam Undang-undang adalah kristalisasi kehendak masyarakat. Penguasaan atas bahasa undang-undang sangat perlu untuk memahami kehendak masyarakat tersebut agar tidak menimbulkan penafsiran yang bertentangan dengan kehendak masyarakat. Dari berbagai putusan perdata yang menggunakan Bw sebagai sengketa yang ada. Secara yuridis, tidak terdapat suatu pengaturan yang mengancam kebatalan bagi suatu putusan yang menggunakan BW terjemahan sebagai dasar pertimbangan Pasal 5 ayat (1) undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman hanya menegaskan bahwa putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga

---

<sup>107</sup> <http://e-journal.uajy.ac.id/> diakses tgl 2 juli 2021 Pkl 05.00 WIB

memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili<sup>108</sup>.

b. Pertimbangan Non-Yuridis

Pertimbangan non-yuridis dapat dilihat dari latar belakang terdakwa, kondisi terdakwa dan agama terdakwa. Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 5 ayat (1) mengatur bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Maksud dari ketentuan ini adalah agar setiap putusan hakim sesuai dengan ketentuan hukum dan rasa keadilan bagi masyarakat.

Ahmad Ali berpendapat bahwa dikalangan praktisi hukum terdapat kecenderungan untuk senantiasa melihat pranata peradilan, hanya sekedar pranata hukum belaka, yang penuh dengan hukum normatif, diikuti lagi dengan sejumlah asas-asas peradilan yang sifatnya sangat ideal dan normatif, yang dalam kenyataannya justru berbeda sama sekali dengan penggunaan kajian formal dan kajian ilmu hukum (normatif)<sup>109</sup>.

Sesuai dengan Asas Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) dan Ayat (2) Bab I Undang-undang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa " Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" serta semua peradilan diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia adalah Peradilan Negara yang diatur undang-undang. Asas tersebut merupakan induk dan kerangka umum yang meletakkan dasar dan

---

<sup>108</sup> <http://e-journal.uajy.ac.id/> diakses tgl 2 juli 2021 Pkl 05.00 WIB

<sup>109</sup> Achamad Ali, *Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan*

asas-asas Peradilan pedoman bagi ssemua lingkungan peradilan. Seandainya dalam proses di Pengadilan Negeri ada salah satu pihak untuk melakukan banding dan kasasi dan seterusnya dapat juga menggunakan upaya hukum yang luar biasa yaitu perlawanan pihak ketiga dan peninjauan kembali.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim untuk memutuskan penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ditinjau dari Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. dan mempelajari bentuk-bentuk ganti rugi ditinjau dari aspek Hukum Perdata dalam kasus posisi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.

Pada Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim dapat dilihat adanya ganti rugi pada wanprestasi dalam perjanjian jual beli. Dimana pada kasus tersebut . Tuan Salim membeli dua bidang tanah warisan milik Nyonya Emilia Maruto dan Rudy Maruto di hadapan Notaris/PPAT namun, Surat Hak Milik salah satu bidang tanah tidak dapat ditemukan sampai dengan ditandatangani PPJB No.07 tanggal 16 November 2011, sehingga pembayaran dari jual-beli tanah-tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Tuan Salim, meskipun Sertipikat Hak Milik tanah pertama sudah diserahkan kepada Penggugat namun proses Akta Jual beli (AJB) belum dapat dilakukan. Diperjanjikan bahwa bilamana jika Surat Hak Milik Tanah kedua telah diketahui dan diteliti keabsahannya, maka Tuan Salim diwajibkan membayar sisa uang sebesar Rp. 50.000.000,- tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 minggu sejak hari dan tanggal pengecekan Surat Hak Milik tersebut. Setelah Surat Hak Milik ditemukan, sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli diatas, maka Tuan Salim langsung pergi menuju Kantor Pertanahan/BPN Kotamadya Depok (Turut Tergugat II) untuk mengecek kebenaran/keabsahan Surat Hak Milik tersebut. Ternyata setelah Surat Hak Milik tersebut di cek keabsahannya, oleh Tergugat IV (Kantor Pertanahan/BPN Kota Depok) hasilnya Surat Hak Milik No.79/Cilangkap a.n Tjioe Gien swie adalah bukan produk Kantor Pertanahan Kotamadya Depok/Tidak Tercatat-Terdaftar. Hal

ini dikarenakan, Kantor Pertanahan Kotamadya Depok mengeluarkan surat Nomor 300.8/400-32.76/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019 yang menyatakan bahwa Surat Hak Milik Tanah Kedua tersebut atas nama Tjioe Gien Sie sudah dibalik nama ke nama Sofyan Ginting (Tergugat III) melalui perjanjian jual beli. Padahal, sebelum surat itu dikeluarkan, telah ada perjanjian jual-beli antara Tuan Salim dengan Nyonya Emilia Maruto dan Rudy Maruto. Tuan Salim merasa sangat kecewa dan dirugikan secara materiil oleh para tergugat. Pertimbangan hakim yang akan dibahas dalam analisis hukum ini adalah pertimbangan terkait dengan putusan hakim mengenai ganti kerugian pada kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli, dan bentuk-bentuk ganti rugi yang akan dibahas dalam analisis hukum ini adalah ganti rugi yang termaktub dalam Hukum Perdata.

## **B. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dalam bukunya *Penelitian Hukum Normatif* mendefinisikan penelitian normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.<sup>110</sup> Bahan pustakanya merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.

### **A. Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum terbagi menjadi tiga, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah data yang diperoleh penulis secara langsung (dari tangan pertama), sementara bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh penulis dari sumber yang sudah ada. Dan bahan hukum tersier adalah bahan penunjang yang berkaitan dengan topik penelitian yang didapat dari internet, kamus hukum, dan bahan

---

<sup>110</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawaliipers, hal 23.

penunjang lainnya. Sumber data primer juga dapat berupa data yang diperoleh dari Putusan Hakim, catatan resmi yang dikeluarkan oleh pengadilan.

Sedangkan sumber bahan hukum sekunder dapat berupa buku teks yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi, catatan atau dokumentasi mengenai analisis hukum, ganti rugi, wanprestasi, dan perjanjian jual beli tanah dalam putusan gugatan Perdata.

### **1. Sumber Bahan Hukum Primer**

Sumber data primer yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari hasil putusan yang akan penulis tinjau, yaitu: Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Tim.

Selain menggunakan Putusan Pengadilan yang berkaitan menjadi bahan penulisan, penulis juga melakukan penelaahan terhadap Perundang-undangan, yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUHAP), yang hasilnya kemudian digunakan sebagai bahan acuan dalam penulisan skripsi ini.

### **2. Sumber Bahan Hukum Sekunder**

Sumber bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi, catatan atau dokumentasi mengenai analisis hukum, ganti rugi, wanprestasi, dan perjanjian jual beli tanah dalam putusan gugatan Perdata.

Dalam penulisan ini sumber bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

- a. Buku-buku ilmiah dibidang hukum;
- b. Jurnal ilmiah

### **3. Sumber Data Tersier**

Sumber data tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan ini bahan hukum tersier yang digunakan meliputi :

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b. Kamus hukum
- c. Situs internet yang berkaitan mengenai analisis hukum, ganti rugi, wanprestasi, dan perjanjian jual beli tanah dalam putusan gugatan Perdata.

## **B. Metode Pengumpulan Data**

Karya ilmiah ini menggunakan metode analisa yuridis dan studi kepustakaan. Studi, sebagaimana dikemukakan oleh Nazir. “Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan”.<sup>111</sup>

Menurut Nazir studi kepustakaan merupakan langkah yang penting dimana setelah seorang penulis menetapkan topik penulisan, langkah selanjutnya adalah melakukan kajian yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan topik penulisan.<sup>112</sup> Dalam pencarian teori, penulis akan mengumpulkan informasi sebanyak-banyaknya dari kepustakaan yang berhubungan. Sumber-sumber kepustakaan dapat diperoleh dari: buku, jurnal, majalah, hasil-hasil penulisan (tesis dan disertasi), dan sumber-sumber lainnya yang sesuai (internet, koran dll). Berdasarkan teori tersebut, studi kepustakaan, merupakan daya yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan. Studi kepustakaan dalam penulisan ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data pendukung mengenai analisis hukum, ganti rugi, wanprestasi, dan perjanjian jual beli tanah dalam putusan gugatan Perdata..

---

<sup>111</sup> M Nazir, 1998, *Metode Penulisan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 112.

<sup>112</sup> *Ibid*

### C. Metode Analisis Data

Analisis data bertujuan untuk memberikan makna pada setiap data yang dikumpulkan. Penulisan ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif. Logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus. Metode analisis dilakukan dengan melakukan telah terhadap Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.dengan dibantu oleh sumber data berkualitas tinggi karya sarjana berkualitas baik dalam bentuk buku, jurnal, maupun artikel.

Penulis melakukan pendekatan integrasi keilmuan antara perspektif ilmu hukum dengan berbagai teori hukum. Dimana dari sudut pandang teori hukum, ilmu hukum dibagi atas tiga lapisan utama, yaitu dogmatik hukum, teori hukum dan filsafat hukum.<sup>113</sup> Dimana pendekatan *conceptual approach* dengan melakukan pendekatan integrasi keilmuan antara perspektif ilmu hukum dengan teori hukum digunakan dalam mengkaji permasalahan terkait. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>114</sup>

---

<sup>113</sup> Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S. 2005. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

<sup>114</sup> Marzuki, P. M. 2005. *Penulisan Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.