

Skripsi yang berjudul, "ANALISIS YURIDIS TERHADAP KREDITUR YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH DAN BANGUNANNYA BERDASARKAN HUKUM PERDATA(Studi Putusan Nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn)", Oleh Salmiati Berutu Npm 20600041 telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan Pada tanggal 27 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. Ketua : Besty Habeahan SH.,MH
NIDN. 0107046201
2. Sekretaris : August P Silaen, S.H., MH
NIDN. 0101086201
3. Pembimbing I : Erita W, Sitohang, S.H., MKn
NIDN. 0128056202
4. Pembimbing II : Roida Nababari, SH.MH
NIDN. 0111026501
5. Penguji I : Dr. Debora, S.H.,MH
NIDN. 0109088302
6. Penguji II : Dr : Janpatar Simamora, S.H.,MH
NIDN. 0114018101
7. Penguji III : Eritha W. Sitohang, S.H.,MKn
NIDN. 0128056202

(*Besty*)

(*August*)

(*Erita*)

(*Roida*)

(*Debora*)

(*Janpatar*)

(*Eritha*)

Medan, April 2024
Mengesahkan



Janpatar
Dr. Janpatar Simamora, S.H., M.H
NIDN. 0114018101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Perjanjian jual beli sudah lama dilakukan oleh masyarakat luas, berawal dari jual beli yang dilakukan secara sederhana dengan melakukan barter kebutuhan pokok, barang dengan barang. Kegiatan barter ini merupakan suatu sistem perdagangan yang dilakukan masyarakat dahulu untuk mencukupi berbagai kebutuhan jasa dan barang. Perjanjian jual beli diatur dalam kitab undang-undang bagian kesatu pasal 1457 KUHPerdara menyatakan¹ “ *Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*” Unsur pokok dalam perjanjian jual beli yaitu barang dan harga dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang, sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi” *jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.*” Jadi suatu perjanjian jual beli wajib memuat ketentuan-ketentuan agar perjanjian tersebut sah berdasarkan hukum perjanjian yang berlaku sebagai suatu perjanjian maka perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli harus sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat syarat perjanjian bahwa” Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

¹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(Burgerlijk Weatbook)

2. Kecakapan untuk memuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal²

Setelah syarat sahnya suatu perjanjian tersebut dipenuhi maka kedua pihak yang melakukan perjanjian harus menyetujui kewajibannya terhadap objek atau barang yang diperjanjikan. Objek dalam perjanjian pada dasarnya dinamakan dengan prestasi dapat meliputi tidak melakukan sesuatu perbuatan, menyerahkan suatu barang maupun melakukan sesuatu perbuatan, sehingga prestasi dapat diartikan barang sesuatu yang dapat dituntut dalam perjanjian. Perjanjian akan mengikat bagi mereka yang sudah memenuhi apa yang sudah dipersyaratkan didalam hukum perjanjian sebagai syarat sahnya suatu perjanjian jual beli. Beberapa keadaan adakalanya perjanjian yang telah disepakati tidak berjalan mulus dan tidak terpenuhinya hak salah satu pihak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara³” *Penggantian biaya rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah dimulai mewajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya*”

⁴ Perjanjian jual beli tanah memiliki makna sebagai urutan atau prosedur yang harus dilalui dalam melakukan aksi jual beli tanah diantara dua belah pihak, Langkah awal yang dilakukan dalam proses perjanjian jual beli tanah adalah dengan melakukan perjanjian pengikat jual dan beli yang dimaksud secara sah sesuai ukuran yang telah diperjanjikan keberadaan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perlu ada, karena syarat pertama yang harus dipenuhi

² Pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata syarat sahnya suatu perjanjian

³ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Penggantian Biaya Kerugian

⁴ Kamaluddin paradi . *Pemberian kuasa dalam perjanjian jual beli tanah gamma press jakarta, 2010 Hal.*

untuk selanjutnya mendapatkan akta jual dan beli perlu ada keterangan PPJB yang diketahui oleh kedua belah pihak yang dibuat dihadapan Notaris Atau PPAT atau bahkan pihak lainnya. PPJB dibuat berdasarkan ketentuan pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata. Akta jual beli tanah sendiri adalah bukti otentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi tentang aset tanah ini diatur dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdara⁵ dimana dalam pasal tersebut menerangkan bahwa proses jual beli tanah yang sah adalah pengumuman akta otentik dan pembukuan register yang jelas PPAT Membuat akta jual beli dalam praktik, seringkali melihat banyak peningkatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan , tanpa melalui akta notaris hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan.

Namun secara khusus diatur dalam Pasal 19 Ayat 2 Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok (UUPA)⁶ Jo Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Akta jual beli(AJB) merupakan bukti yang sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 didalam pasal 19 menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan surat akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, Sebagai bukti pemberian akta tanah.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, real, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat real berarti bahwa dengan mengucapkan dengan

⁵ Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hulum Perdata Tentang Proses Jual Beli Tanah

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia tentang Peraturan Pokok-Pokok Jo Pasal 37 Ayat 1 Tentang Pendaftaran Tanah,1997 Hal,218

kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya menurut peraturan yang tertulis yang berlaku. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan harga yang telah disepakati.⁷

Dengan dilakukannya jual beli tanah dan bangunannya tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, Pada kenyataannya didalam masyarakat perjanjian jual beli tanah dan bangunan adakalanya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan oleh salah satu pihak yang sudah sepakat diawal perjanjian dan permasalahan tersebut bisa diartikan sebagai wanprestasi/ingkar janji. Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, dan ketika salah satu pihak tidak memenuhi janjinya dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunannya dikarenakan salah satu pihak tidak menyerahkan surat kepemilikan tanah dan bangunan kepada si pembeli maka salah satu pihak dapat dianggap telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.⁸ Jadi, mengenai keabsahan perjanjian pendahuluan yang dilakukan dengan penjual yang melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi persyaratan perjanjian dan tidak menyerahkan surat kepemilikan atas tanah. Wanprestasi diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara menyatakan “ si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

⁷ Suopomo, *Tentang Hukum Tanah Adat*, Pradnya Paramita jakarta 1993 Hal 91

⁸ Agus Yuda Hernoko. *Hukum Perjanjian Tentang Wanprestasi* Hal. 260

Berkaitan dengan study putusan Nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn terdapat suatu permasalahan wanprestasi yang dimana yang melibatkan penggugat Hendri dengan tergugat PT. Agung Cemara Healty. Permasalahan tersebut bermula dari pada tanggal 19 september 2012 penggugat dan tergugat telah melakukan perjanjian dan sudah menandatangani surat perjanjian dihadapan notaris berupa sebidang tanah dan bangunannya seluas kurang lebih 64m²(enam puluh empat meter persegi) yang terletak dikompleks takapuna residence blok C nomor 36 kabupaten deli serdang provinsi sumatera utara. Berdasarkan surat perjanjian akan melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunannya yang telah siap huni kepada pihak kedua selambat-lambatnya setelah cicilan angsuran si tergugat hendri telah selesai dibayarkan kepada si tergugat (pihak pertama).

Pihak sitergugat PT Agung Cemara Healty belum melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diuraikan diatas kepada hendri (penggugat), maka penggugat telah beberapa kali mendatangi kantor PT. Agung Cemara Healty namun tergugat selalu memberikaan alasan-alasan yang tidak jelas. Dan karena penggugat tidak pernah memperoleh jawaban yang pasti dari tergugat maka pada tanggal 22 april 2020 penggugat dari kuasa hukum penggugat telah melayangkan surat teguran(SOMASI) Kepada tergugat supaya tergugat melaksanakan kewajibannya. Akan tetapi sitergugat tidak juga melakukan kewajibannya maka tergugat telah melakukan wanprestasi/cedera janji atas surat perjanjian akan melakukan jual beli sehingga demikian wanprestasi/cedera janji tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi si penggugat.

Berdasarkan putusan yang penulis teliti adalah putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn antara Penggugat (Hendri) Dan PT.Agung cemara Healty sebagai (tergugat)' Dasar dari gugatan ini adalah tergugat belum menyerahkan surat kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada penggugat dikarenakan sitergugat selalu menghindar dan tidak ada balasan kepada tergugat.

Melalui perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak ada kepastian dari tergugat sehingga mengakibatkan kerugian terhadap penggugat, secara hukum penggugat akan dilindungi hukum karena penggugat telah dirugikan oleh tergugat sehingga penggugat akan meminta pertanggungjawaban kepada tergugat melalui Pengadilan negeri medan karena tergugat telah melakukan wanprestasi/ cidera janji terhadap penggugat.

banyaknya kasus yang terkait tentang wanprestasi atau cidera janji yang mengakibatkan seseorang rugi dalam perjanjian tersebut seperti contoh yaitu:

1. Pertama, Putusan nomor 558/Pdt.G/2021/PN,Mdn

Pada tanggal 29 juli 2017 penggugat melakukan jual beli sebidang tanah beerta dengan bangunan yang siap pakai terhadap tergugat 1 suami dari tergugat 2 yaitu melinda. Didalam perjanjian antara tergugat 1 dan tergugat 2 telah melakukan perjanjian jual beli tanah jika sipenggugat telah melunasi uang cicilan melalui dua tahap. Pertama harus melunasi Rp 205.000.000(dua ratus lima juta rupiah. Dan sisanya membayar Rp 185.000.000(seratus delapan puluh lima juta rupiah) setelah penggugat membayar cicilan tersebut penggugat mendatangi tergugat 1 dan ingin menanyakan tentang pergantian nama sertifikat setelah ditempati bangunan tersebut dan tidak ada jawaban dari penggugat 1.

1. Kedua perjanjian jual beli antara perusahaan yanni shoes garment dengan toko yolo yang dirugikan di toko denpasar

Dalam kasus ini yanni shoes berkewajiban memberikan suatu produk dengan kualitas bahan yang sesuai dengan isi perjanjian serta memenuhi beberapa kewajiban yang telan tertera dalam perjanjian yang telah disepakati namun terjadi wanprestasi yang dikarenakan yanni shoes tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana yang

diperjanjikan terhadap pihak toko yolo concept store dikarenakan adanya kendala yang menyebabkan yanni shoes tidak melakukan perjanjian. Faktor penyebab yanni shoes tidak melakukan prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang pertama adalah kurang telitinya pemilik yanni shoesterhadap pesanan-pesanan sebelumnya maupun pesanan konsumen baru sehingga membuat kewalahan didalam perusahaan itu sendiri. Kedua, karena kurangnya pengetahuan pekerja freelance atau pemahaman mengenai bahan-bahan pembuatan pesanan sandal tapi tidak boleh disepelekan. Dapat dikatakan yanni shoes memberi prestasi namun tidak sebagaimana mestinya.

2. Ketiga putusan nomor 72/Pdt.G/2019/PN.Pya

Bahwa berawal pada tahun 2005 penggugat datang ke rumah tergugat untuk menawarkan jual beli tanah sawah yang diakui sebagai tanah hak miliknya penggugat, yaitu beberapa bidang yang terletak didesa aek mual. Pada sat itu pihak tergugat sangat sibuk dengan urusan politik sebagai salah satu pasangan calon bupati lombok , sehingga penggugat hanya berbicara tawar menawar dan sepakat jual beli atas tanah objek sengketa dengan istri tergugat menyatakan hendak menjual sebesar Rp 3.000.000 per area. setelah itu penggugat tidak pernah datang sebagaimana biasanya selama berbulan-bulan bahkan tahun untuk mengambil uang pembayaran tanah objek yang diperhitungkan tersisa sejumlah 156.000.000 kemudian penggugat meminta harga atas sebagian tanah sisa yang belum dibayar dapat ditetapkan kembali. dalam kaitan hukum penggugat dan tergugat secara yuridis menunjukan bahwa dengan telah dilakukannya penguasaan secara fisik tergugat karena tidak membayar seluruh cicilan yang telah disepakati.

Kekuatan hukum perjanjian jual beli terkait fenomena-fenomena dalam masyarakat tentang kasus wanprestasi yang terjadi dikalangan masyarakat yaitu satu langkah hukum

yang dapat dilakukan hukum yang dapat dilakukan wanprestasi adalah melaporkan debitur kepada pihak kepolisian dengan tuduhan melakukan tindakan penipuan. Dan pertimbangan hakim dalam mengadili perkara nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn terhadap perjanjian jual beli terkait kasus wanprestasi dalam masyarakat. Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai

berikut :

bahwa penggugat dan tergugat sama-sama mengakui dan tidak di sangkal tentang persamaan dasar perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian akan jual beli. Bahwa tergugat dan tergugat intervensi mengakui dan tidak menyangkal bahwa penggugat telah melakukan kewajiban melakukan pembayaran untuk sebidang tanah.

Banyaknya terkait kasus wanprestasi dikalangan masyarakat sebagai penulis tertarik mengangkat kasus tersebut untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Terhadap Kreditur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Dan Bangunannya Berdasarkan Hukum Perdata(Study Putusab Nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn)**”

B. Rumusan masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam mengadili perkara perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunannya terhadap kreditur yang wanprestasi/cidera janji menurut putusan perkara nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunannya berdasarkan putusan perkara nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum dari perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunannya sesuai putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam mengadili perkara perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunannya terhadap kreditur yang wanprestasi atau cidera janji atas putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn

A. Manfaat Penelitian

1. Secara Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran dan pengetahuan bagi permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunannya

2. Secara Praktis

Sebagai bahan informasi, masukan dan pedoman yang mendalam bagi penegak hukum seperti hakim, jaksa, polisi, notaris konsultan hakim dalam menyelesaikan kasus-kasus tentang wanprestasi.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Sebagai suatu syarat dalam menyelesaikan pendidikan program sarjana(S1) Di fakultas hukum universitas HKBP Nommensen

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut peraturan perundang-undangan diatur dalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"⁹. Menurut kitab undang-undang hukum perdata suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (consensus) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya layaknya mengikatnya suatu undang-undang.¹⁰ Dalam berbagai hukum perjanjian apabila perjanjian telah memenuhi syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi syarat perjanjian mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum dengan kata lain, perjanjian ini menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait sebagaimana tertuang dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang berbunyi " semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Pada perjanjian ini merupakan sumber perikatan yang terpenting karena perikatan adalah suatu

⁹ <http://repository.uim-suska.ac.id/7058/4/bab%20III>. Pada tgl 16-12-2023 pukul 19.00 WIB

¹⁰ Pasal 1313 KUHPerdata *tentang pengertian perjanjian*

pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian. Didalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual.¹¹ Sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak atau konsensus para pihak yang membuat kontrak adanya konsensus dari para pihak maka kesepakatan menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang.

Menurut kamus besar bahasa indonesia, kontrak perjanjian adakah kontrak lisan atau tertulis yang disepaati oleh dua belah pihak atau lebih dan berjanji untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam kontrak perjanjian.¹² Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda yaitu "overeenkomst" dan "verbintenis. diberbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti: Dalam KUHperdata digunakan istilah perikatan untuk verbintenis perjanjian untuk overeenkomst. Uterecht dalam bukunya pengantar hukum indonesia menggunakan istilah perutusan untuk verbintenis dan perjanjian untuk overeenkomst.

Pengertian perjanjian menurut para ahli adalah, Subekti, mengatakan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹³ R, Wirjono Prodjikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal.¹⁴ R. Setiawan,

¹¹<http://repository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/31939/bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> pada tgl 16-11-2023 pukul 19.00 WIB

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹³ Subekti, R, *Hukum Perjanjian jakarta, 2009 intermasa hal 84*

¹⁴ Wirjono Prodjikoro (1) *Hukum Perjanjian Tentang Perjanjian-Perjanjian tertentu sumur bandung* , jakarta 1981, hal 11

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁵

Pengertian perjanjian menurut peneliti adalah sepakat antara satu atau lebih pihak yang melakukan perjanjian mengenai hal yang ditentukan yang disetujui oleh kedua belah pihak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Asas – Asas Perjanjian

Dalam penyusunan kontrak perjanjian, baik yang bersifat nasional maupun internasional harus berdasarkan pada asas-asas hukum. Ada beberapa asas ataupun prinsip dasar yang lazim dan harus mendapat perhatian serta diterapkan dalam penyusunan kontrak perjanjian supaya kontrak tersebut baik, sehingga tidak akan merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian yang disepakati.¹⁶Dari beberapa teori dan praktik ada beberapa asas-asas perjanjian yang menjadi dasar penyusunan kontrak,yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah open system atau freedom of contact. Berdasarkan asas ini para pihak berhak menentukan apa yang ingin di perjanjikan dan sekaligus untuk menentukan apa yang tidak dikehendaki untuk di cantumkan didalam perjanjian, namun tidak berarti tidak tanpa batas. Dalam hal ini negara turut campur untuk melindungi pihak yang lemah.

¹⁵ R. Surbukti *hukum perjanjian* jakarta, 1779 hal 1

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerduta Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan* Bandung, 2015 hal 91

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam pasal 1338 Kitab undang-undang hukum perdata menentukan :¹⁷

- a. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat terhadap kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Asas Konsensualisme Atau Sepakat

Kata konsensualisme atau sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (toesteming) jika ia memang menghendaki apa yang di sepakati atau dengan kata lain sepakat adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu beertemunya para penawaran dan permintaan. Asas ini juga dikenal dengan prinsip “penawaran¹⁸ dan penerimaan” diantara para pihak.¹⁹

3. Asas Mengikatnya Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat perjanjian akan terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut, karena perjanjian mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang hal ini dapat

¹⁷ Djohari, Santoso, dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum yogyakarta, 1989, hal 45

¹⁹ Diakses dari <http://mh.uma.ac.id/asas-asas-hukum-perjanjian/com> pada tgl 16-11-2023. pukul 19:15

dilihat pada pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya²⁰

4. Asas Kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan sebagainya.²¹ Tetapi juga hal-hal yang menjadi kebiasaan yang diikuti masyarakat umum. Dalam kuhperdata asas ini diatur tegas dalam 2 pasal yaitu, Pertama pasal 1339 KUHPerduta yang menyatakan “Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, atau undang-undang. Kedua, pasal 1347 menyatakan, hal-hal yang membuat kebiasaan selamanya di perjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

5. Asas Itikad Baik

“Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” didalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud dengan itikad baik.²² Didalam kamus besar bahasa indonesia (KBBI) dikatakan Itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemampuan yang baik²³

6. Asas Kepatuhan

²⁰ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung, 2006 hal 89

²² Diakses dari <https://www.hukum.com/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian.com> pada tgl 16-11-2023 pukul 20:12

²³ Kamus Besar Bahasa Indonesia

Asas ini dituangkan dalam pasal 1338 KUH Perdata. Asas kepatuhan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian menurut hemat penulis,²⁴ asas kepatuhan ini harus di pertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.²⁵

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Suatu kontrak perjanjian dianggap sah dan mengikat maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata pasal 1320 ada empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:²⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya syarat pertama merupakan awal dari terbentuknya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan. Oleh karena itu, timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan oleh tiga hal yaitu, adanya unsur paksaan, penipuan, dan kekeliruan. Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakannya, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak. Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya.

²⁴ <https://pn-go.id/pembatasan-asas.freedom.of.contract.perjanjian.komersial.com> pada tgl 16-11-2023 pukul 20:30

²⁶ H, Joni Emirjon, *Hukum Kontrak, syarat sahnya suatu perjanjian*, jakarta 2021, hal 50

Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut.²⁷ Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat ketentuan- ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya. Menurut perjanjian konsensual kesepakatan terjadi pada saat diterimanya penawaran terakhir yang diajukan. KUH-Perdata menyatakan bahwa dalam perjanjian konsensual dengan adanya kesepakatan maka lahir perjanjian yang pada saat bersamaan juga melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dengan lahirnya perikatan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur. Pasal 1236 KUH-Perdata menegaskan bahwa debitur wajib memberi penggantian berupa biaya, ganti rugi dan bunga dalam hal debitur itu tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada saat penyusunan kontrak para pihak secara hukum telah dewasa atau cakap berbuat atau belum dewasa tetapi ada walinya.²⁸ Kecakapan para pihak dalam konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi subjek adalah pihak-pihak

²⁷https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sahnya-suatuperjanjian/dimata.hukum.lt62736695_75348.
Pada tgl 27-12-2024 pukul 22:10 wib

²⁸ Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, cet. 1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1329 KUH Perdata menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Terkait siapa yang dinyatakan tidak cakap, Pasal 1330 KUH Perdata menerangkan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.²⁹ Orang yang dinyatakan tidak cakap adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu “tidak”.³² Orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak cakap, sedang orang yang tak cakap adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hubungannya dengan pembicaraan kita, tidak cakap menutup perjanjian tertentu (secara sah). Dengan demikian, kata “kewenangan” dalam Pasal 1329 KUH-Perdata yang tertuju kepada kewenangan umum, harus dibaca “kecakapan” sedang Pasal 1330 sub 3 anak kalimat terakhir, kata “kecakapan bertindak” yang tertuju kepada kewenangan khusus harus dibaca “kewenangan bertindak”.³⁴ Pasal 1330 KUH-Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu : 1) orang-orang yang belum dewasa; 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu. Suatu hal tertentu

²⁹ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Tidak Cakap Membuat Persetujuan

secara yuridis suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu yang telah disetujui suatu hal tertentu disini adalah objek perjanjian dan isi perjanjian.³⁰

3. Suatu sebab yang halal

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Ketertiban umum dan kesusilaan pasal 1337 KUHPerdara. Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menerangkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

4. Tujuan Perjanjian

Tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri dalam menentukan isi perjanjian meskipun didasarkan atas kebebasan berkontrak.³¹ Akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-

³⁰ Diakses dari <http://lib.ui.ac.id/file=digital/131047-T%2027417-pembaralan%20akta-analisis>. Pada tgl 16-11-2023 pukul 20:40

³¹ Muskibah, Hukum Perjanjian Diindonesia. Yogyakarta, 2022 hal 178

undang.³² Hal yang di perjanjikan berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu masing-masing pihak berhak menerima apa yang diperjanjikan oleh pihak lain bagi pihak yang gagal melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan, pihak lain dapat menggunakan otoritas lembaga pengadilan. Dengan memperhatikan hal diatas, diharapkan tujuan pembuatan perjanjian adalah terciptanya keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum. Para pihak melakukan suatu perjanjian lazimnya dilandasi suatu tujuan atau maksud tertentu yang dilandaskan pada kehendak yang telah diungkapkan, yaitu dalam bentuk janji-janji diantara para pihak yang terkait. Di dalam dunia ekonomi perjanjian merupakan instrumen yang terpenting untuk mewujudkan perubahan-perubahan ekonomi dalam pembagian barang dan jasa. Perjanjian memiliki tujuan untuk menciptakan keadaan yang lebih baik bagi kedua belah pihak.³³

Dalam pandangan patrick S. Atiyah, perjanjian memiliki tiga tujuan dasar, sebagai berikut :³⁴

1. Memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya
2. Mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar
3. To prevent certaintind kinds of harm

Disamping ketiga tujuan yang disebutkan di atas, Herlien Budiono menambahkan tujuan keempat dari perjanjian yaitu mencapai keseimbangan. Antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait dari pihak lawan, yang diturunkan dari asas laras (harmoni) didalam memperluas dengan meningkatkan pengharapan untuk mencapai prestasi yang dipercayakan di

³² Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian Sinar Grafika, jakarta,2021, hal 12*

³³ Soedjono Dirdjosisworo, *Hukum Bisnis, Mandar Maju, Bandung, 2003,hal 28*

³⁴ Stephen A, Smith dan Patrick S, Atiyah, *An Introduction to the law of contract, edisi 5 New York Oxford University Press, 1995,hal 35*

kemudian hari.³⁵ dalam tiap-tiap perikatan memberikan sesuatu termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal-hal yang ditunjuk dalam bab yang bersangkutan.

B. Tinjauan Hukum jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual beli menurut peraturan perundang- undangan diatur dalam KUHPerduta pasal 1457 menyatakan “ jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar yang telah di perjanjikan”³⁶ pasal ini menerangkan bahwa perjanjian jual beli lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak, mengenai barang yang diserahkan penjual dalam jual beli dan harga yang dibayarkan oleh pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak.

Perjanjian Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata) barang dan harga inilah menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut pasal 1517 KUHPerduta, jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka ini merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut

³⁵ Herlien Budiono, *Het Evenwichtbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrecht*, Holland: Diss Leiden, 2001, hal.64

³⁶ Pasal 1457 Kitab undang-undang hukum perdata pengertian jual beli

ganti rugi ataupun pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHP data harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

Pengertian perjanjian jual beli menurut para ahli adalah sebagai berikut :

- A. Menurut Hanafiyah, menyatakan bahwa jual beli dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.³⁷
1. Arti khusus yaitu, jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar menukar barang dengan uang menurut cara yang khusus.
 2. Arti umum yaitu, jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang umum harta mencakup zat (barang) atau uang.
- B. Menurut Syafi'ah memberikan definisi jual beli adalah suatu akad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.³⁸
- C. Menurut Hanabilah Memberikan pengertian jual beli sebagai tukar menukar harta dengan harta, atau tukar menukar manfaat yang mudah untuk waktu selamanya bukan riba dan bukan hutang.³⁹

Dari beberapa definisi diatas, dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan

³⁷Hanafi'ah diakses dari [Http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/shautuna/article/view/14919/9021](http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/shautuna/article/view/14919/9021) pada 17-11-2023 pukul 17:30

³⁸Syafi'ah diakses dari <https://repository.uib.ac.id/154/5/S-0951015> pada tgl 17-11-2023 pukul 19:40

³⁹Hanafiyah, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Tentang Penipuan Jual Beli Barang di Indonesia* 2015
hal 8

perjanjian dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syarat dan disepakati. Proses tukar menukar barang atau sesuatu oleh seseorang (penjual) dengan seseorang yang lain (pembeli), yang dilakukan dengan cara-cara tertentu yang menyatakan kepemilikan untuk selamanya dan didasari atas saling merelakan tidak ada unsur keterpaksaan atau pemaksaan pada keduanya.

Dengan demikian walaupun terdapat beberapa macam perjanjian jual beli yang melibatkan pihak ketiga dalam pembayaran harga barang yang dibeli namun dalam masyarakat dikenal dengan nama jual beli cicilan/angsuran. Berdasarkan pasal 1475 KUHPerdara penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan barang yang diperjualbelikan tersebut. Di bawah ini merupakan pengertian penyerahan jual beli, Adapun cara penyerahan tersebut sebagai berikut :⁴⁰

1. Barang bergerak bertubuh, cara penyerahannya adalah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ke tangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ketangan tersebut tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat dilakukan dengan simbol-simbol tertentu (penyerahan simbolis), misalnya penyerahan kunci gudang sebagai simbol dari penyerahan barang yang ada dalam gudang tersebut.
2. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyelesaiannya adalah dengan melalui akta dibawah tangan atau akta autentik. Akan tetapi, agar penyerahan

⁴⁰ Prodjudikoro Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1961 hal, 21

piutang atas nama tersebut mengikat bagi siberutang penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada berutang atau disetujui secara tertulis oleh si berutang.⁴¹

3. Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah melalui pendaftaran atau balik nama.

2. Tujuan Perjanjian Jual Beli

Tujuan perjanjian jual beli adalah untuk memperkuat kedudukan kreditur terhadap debitur, sekaligus juga memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga.⁴² Akan tetapi karena syarat pembuktiannya adalah berat dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali mengenai barang yang tidak bergerak seperti tanah dan atau rumah selalu terjadi dengan suatu akta autentik sehingga sulit bagi debitur untuk membuktikan akta tersebut tidak sah dan sering kali penjual atau debitur tidak berhasil untuk membuktikan bahwa yang sebenarnya terjadi ialah hutang piutang. Dapat dikatakan dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali terdapat keadaan yang tidak seimbang sehingga salah satu pihak ada yang dirugikan karena ada penyalahgunaan keadaan/kesempatan ataupun penyalahgunaan ekonomis.

⁴³Didalam melakukan perjanjian jual beli terdapat tujuan dilakukan perjanjian jual beli yaitu melindungi pembeli dan penjual terhadap hal-hal yang tidak diinginkan seperti penipuan, wanprestasi atau ingkar janji sehingga menyebabkan salah satu pihak rugi dalam perjanjian tersebut. perjanjian jual beli dilakukan agar pembeli dan penjual terlindungi oleh undang-undang yang berlaku saat ini. Dari penjelasan diatas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli dengan

⁴¹ Diakses Dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian-4e3b8693275c3#:~:text=Perjanjian%2C%20persetujuan%20dan%20kontrak%20pada,yang%20melahirkan%20adanya%20hubungan%20hukum> Pada Tgl 11-12-2023 Pukul 12:14

⁴² Soedjono Dirdjosisworo, *Hukum Bisnis, Mandar Maju*, Bandung, 2003, hal 28

⁴³ Agus yudha hernoko (*Kencana 2015*) *hukum perjanjian Adalah Sepakat Antara Satu Atau Lebih Pihak Yang Melakukan Perjanjian Dalam Suatu Bentuk Kontrak Kerjasama* hal 14

hak membeli kembali adalah perjanjian hutang piutang yang terselubung (semu), artinya dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan.

Sehingga dapat diamati bahwa inkronketo bagi hukum yang terjadi bukan jual beli, melainkan persetujuan hutang dengan agunan yang bersifat seolah olah hubungan gadai yakni peminjaman dengan jaminan. Sehingga, menjadikan orang yang kaya semakin kaya dan orang miskin semakin miskin karena ada penggantian biaya yang harus dibayarkan pemilik barang kepada si pembeli, selain dari pembayaran biaya yang semula didapatkan oleh pemilik barang dari menjual barangnya kepada pembeli.⁴⁴ Sehingga dapatlah dikatakan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali sama saja seperti hutang piutang dengan agunan, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan dan pembayarannya melebihi dari biaya pembayaran semula.

3. Perlindungan Hukum Perjanjian Jual Beli

Perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian jual beli dibawah tangan terdapat didalam perjanjian apabila didalam perjanjian disebutkan secara khusus dalam klausula-klausula yang telah di sepakati dalam perjanjian. Perlindungan hukum yang terdapat diluar perjanjian yaitu dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu KUHPerduta dan undang-undang.⁴⁵ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang penting dalam menjamin terpenuhinya hak-hak hukum seseorang. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan memiliki tujuan lain yaitu guna mewujudkan kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan keadilan bagi para pihak. Perlindungan hukum yang diberikan dapat bersifat prefentif atau (mencegah) maupun refresif (memperbaiki), perjanjian yang disepakati

⁴⁴ Diakses dari <http://jurnal.16.ghea.kiranti.shalilah.co.id> pada tgl 18-12-2023 pukul 20:20

⁴⁵ Keri santosa, "perlindungan hukum bagi perjanjian jual beli semarang, 2017

dalam perjanjian jual beli dibawah ini menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya hubungan hukum sendiri merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang setiap perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum harus memiliki perlindungan hukum, terlebih disaat terjadi suatu sengketa diantara para pihaknya. Dibawah ini perlindungan hukum terhadap perjanjian jual beli yaitu :⁴⁶

1. Perlindungan hukum terhadap penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.⁴⁷ namun jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan pasal 1514 kuhperdata pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

2. Perlindungan Terhadap Pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan buktipemilikan hak atas benda yang menjadi objek perjanjian pembeli berdasar pada pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.⁴⁸ Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua yaitu perlindungan hukum refresif yang bertujuan untuk

⁴⁶ <https://journal.fh.unpad.ac.id/index.php/jphp/article/view/247>. Diakses pada tgl 18-12-2023pukul 10:20

⁴⁷ Pasal 1515 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perlindungan Hukum Perjanjian Jual Beli dalam KUHPerdara

⁴⁸ Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Menjamin Objek Perjanjian Dalam Penguasaan Yang Dijual

menyelesaikan permasalahan atau sengeta yang timbul perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sangsi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum kekeadaan sebenarnya. Peraturan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengeta.

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.⁴⁹ Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (bandingkan *wanbeheer*, yang berarti pengurusan buruk, *wanddad* perbuatan buruk).⁵⁰ Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 *Burgelijk wetboek* (BW) (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 BW menyatakan “ Bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberi atau dibuat

⁴⁹ Yahman *karakteristik wanprestasi Tentang Pengertian Wanprestasi* Jurnal Ilmu Hukum Jakarta 2022 hal 81

⁵⁰ Diakses Dari <https://www.ocbc.id/id/article/2021/08/12/wanprestasi/com> pada tgl 19-12-2023 pukul 22:10

dalam tenggang waktu yang telah dilampaui. Menurut **Surbekti** ⁵¹ Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu, Pertama tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Menurut **Setiawan**,⁵² Dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji yaitu, pertama, tidak memenuhi prestasi sama sekali. Kedua, terlambat memenuhi prestasi. Ketiga, memenuhi prestasi secara tidak baik. Menurut **Salim**, wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁵³ Menurut Wirjono prodjodikoro wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian. Kata lain dalam wanprestasi adalah ingkar janji yaitu tidak melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, melakukan tetapi tidak tepat waktu dan melakukan sesuatu yang dilarang didalam perjanjian.⁵⁴

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang disengaja maupun tidak disengaja yang mengakibatkan kerugian, dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak dapat memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Didalam pasal

⁵¹ Surbekti, Hukum Perjanjian jakarta, 1979 hal 45

⁵² Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta Bandung, 1978, hal 18

⁵³ Salim HS *Pengantar hukum perdata* Jurnal Ilmu Hukum jakarta PT, Arga Printing 2007, hal 147

⁵⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata* Cetakan VI Bandung, 1974 hal 17

1266 KUH Perdata atau menggunakan pasal 1338 ayat (2) kreditur dapat meminta untuk pembatalan terhadap perjanjian tersebut.⁵⁵

Wanprestasi atau tidak menepati janji didalam prakteknya dapat saja terjadi, baik yang dilakukan antara individu dengan individu lainnya individu dengan badan hukum ataupun badan hukum dengan badan hukum lainnya yang terdiri dari beberapa macam bentuk sebagai berikut :⁵⁶

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetap tetapi tidak tepat waktunya.⁵⁷
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.
4. Memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

Dibawah ini ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi wanprestasi walaupun sebelumnya sudah setuju untuk melaksanakannya model-model tersebut menurut munir fuadi adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi

⁵⁵ Diakses Dari <https://repository.uin-suska.ac.id/wanprestasi/7130/4> pada tgl 19-12-2023 pukul 23:22

⁵⁶ <http://mh.uma.ac.id/jenis-jenis-wanprestasi> diakses pada tgl 20-12-2023 pukul 23:30

⁵⁷ Gunawan Wijaya Dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta,PT Raja Grafindo Persada, 2023 hal 1

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Unsur-Unsur Wanprestasi Meliputi :

1. Perjanjian Diatas Materai

Suatu kesepakatan diatas hitam dan putih disertai materai memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak perjanjian apabila, salah satu pihak melakukan pelanggaran arau tindakan diluar perjanjian diatas materai maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.⁵⁸

2. Melakukan Pelanggaran Kesepakatan

Timbulnya wanprestasi adalah saat terdapat pihak yang melanggar kesepakatan. Kondisi demikian merupakan unsur-unsur wanprestasi karena ada pihak dirugikan atas perbuatan pelanggaran tersebut.⁵⁹

3. Dinyatakan Bersalah Tapi Tetap Melanggar Perjanjian

Unsur-unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran.⁶⁰ Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang di perjanjikan

4. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

⁵⁸ <https://www.dppferari.org/unsur-unsur-wanprestasi/> diakses pada tgl 21-12-2023 pukul 23:40

⁵⁹ <https://bursadvocates.com/macam-macam-wanprestasi> diakses pada tgl 21--12-2023 pukul 23:50

⁶⁰ Sri Soedewi, Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, Yogyakarta, 1981, hal 15

Dalam memenuhi kesepakatan, beberapa pihak melakukan janji namun terlambat. Salah pihak yang berjanji baru melakukan perjanjian di luar batas waktu yang telah disepakati. Meskipun kewajiban terpenuhi, tetapi hal ini merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian. Apabila salah satu pihak melaksanakan kewajiban dengan tepat waktu namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Sehingga terjadi wanprestasi. Hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak, karena pemenuhan kewajiban tidak sesuai dengan porsi nya. Misalnya, saat kreditur membayar kewajiban hutangnya tetapi jumlah besaran nominalnya tidak sesuai dengan jumlah hutangnya. Maka, pihak debitur akan merasa dirugikan, uang yang dipinjamkan tidak kembali sesuai besaran di awal.⁶¹

5. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini termasuk adanya pelanggaran perjanjian. Ketika salah satu pihak berani melakukan hal yang merugikan, suatu tindakan dilarang dalam perjanjian. Misalnya, pelanggaran perjanjian sewa rumah. Penyewa rumah dengan berani menjadikan rumah tersebut sebagai markas kriminalitas. Hal ini dilarang oleh pemilik rumah dan tertuang dalam kesepakatan di awal

3. Faktor- Faktor Penyebab Wanprestasi

Dalam sebuah perjanjian penyebab telah terjadinya wanprestasi merupakan ukuran yang sangat penting bagi pihak yang dirugikan untuk terlebih dahulu mengetahui penyebab dari terjadinya wanprestasi tersebut.⁶² Karena tanpa mengetahui apa penyebabnya maka tidak ada alasan bagi para pihak yang dirugikan untuk meminta ganti rugi yang telah dideritanya. Hal ini

⁶¹ Diakses Dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/> Pada Tgl 28-12-2023 Pukul 01:04

⁶² Niru Anita, Nurely Darwis *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Melaksanakan Perjanjian*, vol 7 jakarta, 2015 hal 50

dikatakan secara tegas dalam pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi “penggantian biaya rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai kewajiban apabila si berutang atau jika suatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaunya.”⁶³

Salah satu pasal yang membahas wanprestasi adalah pasal 1234 KUHPerdara yang mengatur mengenai penyebab hingga dampak yang harus dilakukan seorang debitur yang lalai dengan suatu perjanjian. Dalam pasal ini disebutkan bahwa debitur yang melanggar perjanjian diharuskan untuk mengganti biaya, kerugian, hingga bunga tertentu. Adapun pasal yang mengatur mengenai wanprestasi lainnya adalah pasal 1243 mengenai kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak. Pasal 1267 yang mengatur pemutusan kontrak perjanjian sekaligus dengan pembayaran ganti kerugian dan pasal 1237 terkait penerimaan resiko wanprestasi.

Wanprestasi bisa disebabkan oleh beberapa factor yang melatarbelakanginya. Faktor – factor penyebab tersebut akan mendorong salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Berikut beberapa factor yang mendorong terjadinya wanprestasi:

1. Kelalaian salah satu pihak

Salah satu penyebab dari wanprestasi adalah karena adanya kelalaian dari salah satu pihak. Tidak adanya rasa tanggungjawab dari pihak tersebut sehingga lalai dan menyalahi perjanjian yang telah disepakati. Tentunya, Tindakan ini akan sangat

⁶³ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Penggantian Biaya Kerugian

merugikan pihak lain yang telah bersepakat dalam perjanjian akibat dari kelalaian atau kesengajaan.⁶⁴

2. *Force Majure* (kondisi pemaksaan)

Faktor penyebab lain dari adanya wanprestasi adalah kondisi terjebak atau dalam keadaan memaksa (*force majeure*). Biasanya hal yang mendasarinya adalah kondisi di luar kendali pihak tersebut dimana ia tidak mampu menjalankan kesepakatan bukan karena kehendaknya. Dengan demikian, pihak tersebut tidak bisa disalahkan begitu saja. Unsur wanprestasi dalam kondisi ini memaksanya meliputi adanya bencana alam, obyek hilang atau di curi, obyek binasa karena adanya ketidaksengajaan.⁶⁵

3. Pihak sengaja melanggar perjanjian

Penyebab yang fatal dan sangat tidak bertanggungjawab dari wanprestasi adalah karena salah satu pihak sengaja melanggar perjanjian yang disepakati. Pihak tersebut dengan sadar dan sengaja melakukan hal – hal yang bertentangan dengan perjanjian. Akibatnya, pihak lain akan terdampak kerugian karena Tindakan yang tidak bertanggung jawab tersebut.⁶⁶

Apabila seorang debitur telah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi si debitur tidak melakukan prestasinya. Maka, debitur dikatakan dalam keadaan lalai atau alpa dan dapat dikenakan sanksi-sanksi yang dapat diterapkan kepada pihak yang telah melakukan prestasi. Atau bisa juga dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi apabila ia

⁶⁴ Agus Yuda Hernoko. *Hukum Perjanjian Tentang Wanprestasi* Hal. 270

⁶⁵ <https://Wanprestasi-Penjual Dalam-Perjanjian-Jual Beli Meubel Yati/ jim.usk .ac.id/perdata /article /view/ 13782> Diakses Pada Tgl 28-12-2024 Pukul 00:55

⁶⁶ H. Joni Emirjon, *Hukum Kontrak, syarat sahnya suatu perjanjian*, jakarta 2021, hal 50

telah diberikan sanksi oleh kreditur atau juru sita prosedur diatas telah dilakukan oleh kreditur tidak mengindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan tersebut ke pengadilan dan pengadilan akan memutuskan apakah kreditur wanprestasi atau tidak.⁶⁷ Penerapan somasi dalam hukum perjanjian diterapkan pada sesama jenis perjanjian bahwa terdapat pengecualian untuk penerapan somasi tercantum dalam pasal 1238 KUHPerdata menyatakan “ apabila para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dan telah menentukan kapan sebuah perbuatan dapat dikatakan sebagai sebuah pelanggaran dari sebuah perjanjian, jika tidak ada diatur secara khusus mengenai tata cara penentuan wanprestasi dalam perjanjian, maka pemberlakuan somasi seperti yang diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata harus diberlakukan.⁶⁸

Akibat yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perjanjian yaitu pada saat kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos bunga dan rugi yang dideritanya.⁶⁹ Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam kelalaian. Pernyataan lalai ini merupakan upaya hukum untuk sampai kepada fase dimana debitur dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi).⁷⁰

4. Akibat Hukum Wanprestasi

1. Mengganti kerugian

Ganti rugi merupakan membayar segala kerugian karena rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur.⁷¹ Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan terlebih dahulu kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan

⁶⁷ Diakses dari <http://www/hukum.com/akibat-hukum-jika-somasi-diabaikan-cl483/> pada tgl 21-01-2023 pukul 00:00

⁶⁸ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* jakarta, 1982 hal 148

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman (2) KUH Perdata Buku III *Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni Bandung, 1983 hal 24*

⁷¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, 1982. Hal 17

cadangan. Menurut pasal 1246 KUHPerdara ada tiga macam tentang ganti rugi yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya merupakan segala pengeluaran atas pengongkosan yang secara nyata dikeluarkan oleh kreditur. Bunga, merupakan segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

2. Peralihan Resiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan resiko berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, misalnya perjanjian pembiayaan lessing dalam pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 menyatakan jika si berutang lalai menyerahkannya msks semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.⁷²

3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Menurut KUHPerdara pasal 1266 syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang timbal balik, apabila salah satu pihak memenuhi kewajibannya. Apabila syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim akan leluasa menurut keadaan, atas permintaan si tergugat memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajibannya jangka waktu tersebut tidak boleh lebih dari satu bulan.⁷³

Disamping itu dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim, permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhi kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.⁷⁴ Jika syarat

⁷² Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷³ Diakses Dari, <https://budidjajastatic.sgp1.digitaloceanspaces.com/2020/08/Pasal-KUHPerdara>. Pada Tgl 28-12-2023 Pukul 12:30

⁷⁴ Yahman. Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial, Penerbit, Prenada Media, jakarta,2019 hal,15

dinyatakan tidak dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan sitergugat untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerduta). Sesuai dengan ketentuan pasal 1267 kuhperdata , maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:⁷⁵

1. Pemenuhan perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi saja
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi

Kewajiban membayar ganti rugi debitur dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat yaitu:⁷⁶

1. Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi
2. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa
3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi
4. Kreditur telah melakukan somasi/teguran.

Penyelesaian Wanprestasi

Dalam suatu perjanjian sengketa yang timbul tidak selalu disebabkan oleh ketidaksempurnaan dari perancangan perjanjian yang dibuat, akan tetapi sengketa juga dapat terjadi karena permasalahan-permasalahan yang tidak dapat diperhitungkan selalu mungkin terjadi walaupun perjanjian tersebut telah dirancang dengan sangat baik dari masing-masing

⁷⁵ Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷⁶ <https://www.hukum/klinik/a/kewajiban-membayar-ganti-rugi-karenamemutus-kontrak.com> diakses pada tgl 22-12-2023 pukul 19:20

pihak dalam perjanjian.⁷⁷ Banyak faktor yang mendorong terjadinya permasalahan dalam perjanjian, penyelesaian permasalahan bisa dengan mudah dilakukan dengan langkah damai (amicable settlement) melalui penyelesaian diluar pengadilan (out court of settlement), walaupun tidak sedikit yang harus diselesaikan melalui pengadilan (litigation process).⁷⁸

Ada beberapa macam bentuk ganti kerugian yang timbul akibat wanprestasi dalam suatu perjanjian yang dapat diterima oleh debitur dan kreditur :⁷⁹

1. Ganti Rugi Dalam Kontrak

Dalam hal jenis dan besarnya ganti rugi disebutkan dengan tegas dalam kontrak yang bersangkutan. Apabila ini terjadi, maka para prinsipnya ganti rugi hanya dapat dimintakan seperti yang tertulis dalam kontrak tersebut. Tidak boleh dilebih atau dikurangi kadang-kadang dalam praktek macam-macam ganti rugi timbul bentuk denda keterlambatan.

2. Ganti Rugi Ekspetasi

Ganti rugi dalam bentuk ekspetasi ini adalah cara menghitung ganti rugi dengan membayangkan seolah-olah perjanjian tidak jadi dilaksanakan jadi, yang merupakan ganti rugi dalam hal ini pada prinsipnya adalah perbedaan antara nilai seandainya perjanjian tersebut dilaksanakan penuh dengan nilai yang terjadi karena adanya wanprestasi. Oleh karena itu, dalam hal ini dapat dihitung juga keuntungan yang sebagainya diperoleh seandainya perjanjian tersebut

⁷⁷ Artadi, Ketut Dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press Denpasar, 2010, hal 10

⁷⁸ Diakses Dari <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian> Pada Tgl 28-12-2023 pukul 00:40

⁷⁹ Diakses dari <https://www.hukum.com-pengaturan-kerugian-dalam-hukum-indonesia> pada tgl 23-12-2024 pukul 20:00

dilaksanakan. Dengan demikian, kehilangan keuntungan yang diharapkan merupakan inti dari modal ganti rugi ekspetasi ini,⁸⁰

3. Pergantian Biaya

Ganti rugi berupa pergantian biaya atau yang disebut dengan ganti rugi merupakan bentuk ganti rugi dimana ganti rugi dibayar sejumlah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan dengan perjanjian tersebut.⁸¹

4. Restitusi

Restitusi adalah nilai tambahan atau manfaat yang sudah diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi, dimana nilai tambah tersebut terjadi akibat pelaksanaan prestasi dari pihak lainnya. Maka nilai tambah tersebut harus dikembalikan kepada pihak yang telah dirugikan karenanya jika nilai tambah ini tidak dikembalikan kepada pihak yang telah dirugikan maka pihak yang melakukan wanprestasi disebut dalam ilmu hukum telah memperkaya diri tanpa hak dan hal ini tidak dibenarkan, misalnya dengan kontrak tersebut salah satu pihak telah menerima manfaat atau mendapatkan barang tertentu dari pihak lainnya, maka jika pihak lain tersebut wanprestasi manfaat atau barang tersebut harus dikembalikan secara utuh.⁸²

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam sebuah penelitian ruang lingkup penelitian diperlukan agar pembahasan dalam penelitian ini tidak mengambang dan hanya terfokus kepada inti yang ingin

⁸⁰ Subekti, Hukum Perdata jakarta, 2021 hal 22

⁸¹ <https://www.hukum/klinik/a/kewajiban-membayar-ganti-rugi-karenamemutus-kontrak.com> diakses pada tgl 22-12-2023 pukul 19:20

⁸² H. Joni Emirjon, Hukum Kontrak jakarta, 2021 hal 240

diperoleh. Adapun ruang lingkup penelitian ini yaitu bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunannya sesuai putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam mengadili putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn.

B. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang di gunakan di dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan, yang berpatokan pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

C. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari putusan perkara nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn

2. Data sekunder

Data yang diperoleh dari bahan pustaka, dokumen-dokumen buku-buku, majalah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

D. Metode Pengumpulan Data

Pendekatan yang dilakukan untuk menjawab permasalahan dan mendukung hasil penelitian yang baik dalam penulisan ini teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu:

Studi Kepustakaan

Yaitu metode pengumpulan data yang diarahkan kepada pencarian data dan informasi melalui putusan nomor 334/Pdt.G/2020/PN.Mdn, buku-buku, majalah, karya ilmiah maupun dokumen elektronik yang dapat mendukung dalam proses penulisan.

E. Metode Analisis Data

Adapun metode analisis yang dilakukan penulis adalah metode analisis data yuridis deskriptif yaitu dengan melihat kekuatan-kekuatan yang ada dalam masyarakat dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku saat ini.