

**ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN No.45/Pdt.G/2023/PN Mdn)**

**SKRIPSI**

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Nadzriyan Siregar**

**NPM: 2106200159**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### BERITA ACARA

#### UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **4 September 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

#### MENETAPKAN

NAMA : NADZRIYAN SIREGAR  
NPM : 2106200159  
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Dinyatakan : ( A- ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

#### PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn

1.

2. Assoc. Prof. Dr.Faisal Riza, S.H., M.H.

2.

3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **4 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : **NADZRIYAN SIREGAR**  
NPM : **2106200159**  
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)**  
Penguji :  
1. Rizka Syafriana, S.H., M. NIDN. 8830590019  
2. Assoc. Prof. Dr.Faisal Riza, S.H NIDN. 0112068204  
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Sekretaris

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H  
NIDN. 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan  
No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
Nama : NADZRIYAN SIREGAR  
NPM : 2106200159  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 4 September 2025.

Dosen Penguji

		
(Rizka Syafriana, S.H., M.Kn) NIDN : 8830590019	(Assoc. Prof. Dr. Faisal Riza, S.H., M.H.) NIDN : 0112068204	(Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.) NIDN : 0111088002

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU

  
Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

**NAMA** : NADZRIYAN SIREGAR  
**NPM** : 2106200159  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
**PENDAFTARAN** : TANGGAL 1 SEPTEMBER 2025

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui  
DOSEN PEMBIMBING

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.  
NIDN. 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

### BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : NADZRIYAN SIREGAR  
NPM : 2106200159  
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA  
Judul skripsi : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI  
PADAPERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 1 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Rila menjabar surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA : NADZRIYAN SIREGAR**  
**NPM : 2106200159**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 1 September 2025

Saya yang menyatakan,



**NADZRIYAN SIREGAR**  
**NPM. 2106200159**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : NADZRIYAN SIREGAR  
NPM : 2106200159  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN  
No.45/Pdt.G/2023/PN Mdn)  
Pembimbing : Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	10 Februari 2025	Bimbingan Judul	
2	17 Februari 2025	Bimbingan Proposal	
3	26 Februari 2025	ACE Proposal disempurnakan	
4	25 April 2025	Bimbingan Bab I	
5	03 Mei 2025	Bimbingan Bab II	
6	23 Mei 2025	Bimbingan Bab III	
7	17 Juni 2025	Bimbingan Bab IV	
8	29 Juli 2025	Sempurnakan Daftar Pustaka	
9	14 Agustus 2025	ACE ujian Skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

**Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H**  
NIDN : 0111088002

## KATA PENGANTAR



*Assalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.*

*Alhamdulillahirabbil'alamiin*, puji syukur peneliti sampaikan kepada Allah Subhanahu wata'ala karena atas rahmat dan karunia yang telah diberikan sehingga peneliti dapat melewati berbagai rintangan dan hambatan dalam penyusunan skripsi ini.

Dalam perjalanan panjang menyelesaikan skripsi ini, peneliti menyadari bahwa tanpa doa, dukungan, dan kasih sayang dari banyak pihak, terutama kedua orang tua peneliti, tidaklah mungkin peneliti bisa mencapai titik ini. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, peneliti ingin mengucapkan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua peneliti, bapak Nazar Effriandi, S.H. serta ibu Hendria Febrianingsih, APT. serta saudari peneliti Menaulidya Siregar.

Peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada pimpinan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. Dan juga dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. Kepala Bagian Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. Serta dosen pembimbing peneliti bapak Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H.

Peneliti juga mengucapkan banyak terima kasih kepada insan-insan pendukung dan penyemangat peneliti dalam menciptakan kelancaran skripsi ini,

seperti teman spesial, sahabat, maupun pihak pihak yang membantu peneliti.

Peneliti menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kesalahan, maka dari itu peneliti menerima jika adanya kritik, saran, masukan dari pembaca. Akhir kata.

*Assalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.*

Medan,.....,20.....

**Hormat Saya  
Peneliti,**

**Nadzriyan Siregar  
NPM 2106200159**

## ABSTRAK

### **Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 45/Pdt. G/2023/PN Mdn) Nadzriyan Siregar**

Penelitian ini menganalisis akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah berdasarkan Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn. Ada beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini diantaranya,<sup>1</sup> Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah,<sup>2</sup> Bagaimana akibat hukum penguasaan hak atas tanah yang didalamnya terdapat wanprestasi,<sup>3</sup> Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn. Studi ini mengkaji penerapan asas pacta sunt servanda dan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara dalam memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Hasil penelitian menegaskan pentingnya pemenuhan kewajiban agar transaksi jual beli tanah berjalan adil dan efektif, sekaligus menguatkan kepercayaan dalam proses jual beli properti di Indonesia.

Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan *Statute Approach*. Penelitian bersifat deskriptif, bertujuan menggambarkan fenomena hukum tanpa menguji hipotesis. Sumber data terdiri dari data primer (putusan pengadilan, KUHPer, KUHAP), data sekunder (buku hukum, analisis putusan), dan data tersier (kamus hukum, ensiklopedia, internet). Pengumpulan data dilakukan secara *offline* (studi lapangan, perpustakaan) dan *online* (studi kepustakaan). Data dianalisis menggunakan analisis kualitatif, bertujuan menemukan pola dan pemahaman mendalam dari dokumen atau teks hukum.

Penelitian ini menganalisis wanprestasi dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, yang mencakup keterlambatan penyerahan objek, kelalaian kewajiban, dan pengabaian somasi. Akibat hukumnya berupa perintah pengosongan tanah, pembayaran dwangsom Rp5.000.000/hari, dan balik nama sertifikat kepada ahli waris penggugat. Hakim menimbang aspek keadilan dan kepastian hukum, menekankan pentingnya kepatuhan kontrak dan perlindungan bagi pihak beritikad baik. Temuan menunjukkan dampak signifikan dari pelanggaran perjanjian, dengan rekomendasi penguatan regulasi dan pengawasan transaksi tanah untuk mencegah wanprestasi.

**Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Jual Beli, Tanah, Putusan**

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A.Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian .....	6
B.Definisi Operasional.....	7
C.Keaslian Penelitian .....	9
D.Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian .....	12
2. Sifat Penelitian.....	12
3. Pendekatan Penelitian.....	13

4. Sumber Data Penelitian .....	13
5. Alat Pengumpulan Data.....	14
6. Analisis Data.....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
A.Perjanjian.....	16
B.Jual Beli .....	25
C.Wanprestasi .....	39
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A.Bentuk Wanpretasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah .....	42
B.Akibat Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Didalamnya Terdapat Wanprestasi.....	63
C.Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn .....	83
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>87</b>
A.Kesimpulan.....	87
B.Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian jual beli yang dibuatkan secara sah bersifat mengikat bagi para pihak dalam perjanjian dan juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang terlibat didalamnya, sebagaimana berdasarkan pada asas *Pacta Sunt Servanda*. Namun, dalam kenyataannya, banyak pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli melakukan pelanggaran dengan berbagai alasan dan argumen yang cenderung untuk membenarkan alasan mereka untuk melakukannya, sehingga perjanjian tidak dapat dipenuhi. Dalam praktik, tidak jarang ada pihak yang secara sengaja menghindari pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut; ini bahkan terjadi ketika dua pihak melakukan perjanjian yang sama atas objek hukum yang sama.<sup>1</sup>

Pengertian Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Orang yang ingin membuat perjanjian harus menyatakan bahwa dia ingin mengikat diri dan bersepakat. karena itu, perjanjian memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakannya. Perjanjian semata-mata adalah persetujuan yang diakui oleh hukum yang berfungsi sebagai dasar transaksi jual beli menurut Pasal 1457 KUHPer. Sebaliknya, jual beli adalah persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang

---

<sup>1</sup> Nicholas. (2022). *Analisis Hukum Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim)*. Ilmu Hukum. Universitas HKBP Nommensen.

lain membayar harga yang disepakati.<sup>2</sup> Berdasarkan pengertian ini, perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik antara dua pihak yang ingin mengikat satu sama lain. Di dalam perjanjian ini, ada subjek hukum antara penjual dan pembeli, kesepakatan antara keduanya, dan hak dan kewajiban penjual dan pembeli.

Pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau ingkar janji oleh salah satu pihak, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”.

Nabi bersabda: “Tidak halal bagi seorang Muslim membuat perjanjian dengan saudaranya, lalu ia melanggarnya atau mengubahnya hingga batas waktunya tiba.”(*HR. Abu Dawud No. 3594, dishahihkan oleh Al-Albani*).

Sengketa yang muncul akibat wanprestasi tidak hanya merugikan pihak yang dirugikan tetapi juga memengaruhi kepastian hukum dalam transaksi tanah. Kepastian hukum ini penting untuk menjamin bahwa perjanjian yang dibuat dapat dilaksanakan dengan baik dan adil oleh para pihak. Hal ini juga relevan dengan asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Penerapan asas ini membantu

---

<sup>2</sup> Ramadhanty D. P., *et al* (2022). “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)”. *PALAR (Pakuan Law Review)*, halaman 08.

menjaga kepercayaan dalam transaksi properti, terutama pada kasus perjanjian jual beli tanah yang bernilai tinggi.<sup>3</sup>

Dalam Al-Quran juga disampaikan sebagaimana dalam surah An Nahl ayat 91 yang berbunyi

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يُعَلِّمُ مَا تُغْلِبُونَ

*“Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S An Nahl [16] : 91).*

Dalam transaksi jual beli tanah, wanprestasi sering kali menjadi penyebab utama timbulnya sengketa. Salah satu contoh kasus nyata adalah Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, di mana para pihak mengalami perselisihan terkait pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Dalam kasus ini, Tergugat I dan II dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan tanah kepada pihak Penggugat yang merupakan ahli waris sah. Kondisi ini menunjukkan pentingnya pengaturan hukum yang jelas untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa akibat wanprestasi. Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn juga memberikan gambaran penting mengenai bagaimana pengadilan menangani sengketa perjanjian jual beli tanah akibat wanprestasi. Pengadilan, dalam kasus ini, memutuskan bahwa Tergugat I dan II harus menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa dalam keadaan kosong dan membayar dwangsom jika lalai melaksanakan putusan tersebut. Kasus ini menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa oleh

---

<sup>3</sup> Soeroso. (2015), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

pengadilan dapat memberikan kepastian hukum sekaligus melindungi pihak yang dirugikan.

Kajian terhadap akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah diperlukan sebagaimana tercermin dalam Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, dapat menjadi rujukan penting bagi para praktisi hukum dan masyarakat luas. Melalui analisis kasus, kita dapat memahami lebih dalam mengenai implikasi hukum dari wanprestasi dan upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh. Wanprestasi merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Unsur - unsur wanprestasi antara lain: adanya perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar perkara apabila perkara tersebut telah di ajukan kepada Pengadilan.

Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN membahas sengketa hukum akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Dalam kasus ini, pihak pembeli mengklaim bahwa penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek tanah sesuai dengan perjanjian, sehingga menyebabkan kerugian material dan inmaterial bagi pembeli. Pengadilan Negeri Medan memeriksa fakta-fakta hukum yang diajukan oleh kedua belah pihak, termasuk bukti tertulis dan saksi, untuk menentukan kebenaran klaim tersebut. Dalam putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa penjual terbukti wanprestasi dan memerintahkan penjual untuk membayar ganti rugi kepada pembeli. Putusan ini

menegaskan pentingnya pemenuhan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.

Kronologi singkatnya Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn membahas tentang gugatan yang diajukan oleh para penggugat, yaitu Suryani Sandy, Jesika Cresentia Aritonang, dan Hendrawan Cristian Aritonang, selaku ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, S.H. Gugatan ini berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh almarhum dari tergugat I dan tergugat II berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Namun, proses balik nama sertifikat hak milik tidak dilakukan semasa hidup almarhum. Para penggugat menuntut pengesahan status mereka sebagai ahli waris yang sah dan meminta agar tergugat I dan II dihukum untuk menyerahkan objek sengketa serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000 per hari jika lalai dalam melaksanakan putusan. Majelis Hakim telah mengupayakan mediasi, namun tidak mencapai kesepakatan. Setelah memeriksa bukti-bukti dan mendengarkan saksi, Pengadilan Negeri Medan mengabulkan sebagian gugatan penggugat, termasuk mengesahkan status ahli waris dan memerintahkan balik nama sertifikat ke atas nama para penggugat, sementara petitum lainnya ditolak atau tidak diterima.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, mengenai akibat hukum atas kerugian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, maka sangat penting untuk dapat memahami secara komprehensif ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Maka penulis dapat merumuskan judul penelitian ini sebagai berikut : *“Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Hak*

*Atas Tanah (Studi Putusan No.45/Pdt.G/2023/PN Mdn) ”*

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas dapat ditarik beberapa perosalan yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk wanpretasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah?
- b. Bagaimana akibat hukum penguasaan hak atas tanah yang didalamnya terdapat wanprestasi?
- c. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn?

### **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana aturan hukum tentang jual beli dalam hukum positif di Indonesia
- b. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli tanah menurut hukum positif di Indonesia.
- c. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn.

### **3. Manfaat Penelitian**

Penelitian skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi penulis sendiri maupun bagi siapapun yang memerlukannya, terdapat dua manfaat yang diperoleh dalam

skripsi ini:

- a. Secara teoritis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan wawasan serta pengetahuan dalam bidang ilmu hukum terkait aturan hukum tentang wanprestasi perjanjian jual beli tanah.
- b. Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait khususnya untuk menangani dan mengkaji proses hukum tentang wanprestasi jual beli tanah.

## **B. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah suatu struktur yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi dari konsep-konsep spesifik yang akan diteliti. Berdasarkan judul penelitian penulis sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi dapat berupa tidak melakukan apa yang dijanjikan, melaksanakan kewajiban terlambat, melakukan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Jika sesuatu tidak dilakukan dengan benar, ada konsekuensi hukum seperti kewajiban untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, pengalihan risiko, atau pemenuhan prestasi secara paksa (Pasal 1239 dan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Untuk menetapkan wanprestasi dalam praktik hukum, perjanjian yang sah, kelalaian pihak yang bersangkutan, dan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian harus

dibuktikan.<sup>4</sup>

2. Yang dimaksud dengan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan dua pihak atau lebih yang sepakat untuk saling mengikatkan diri guna memenuhi suatu kewajiban atau memberikan sesuatu berdasarkan ketentuan yang telah disepakati bersama.<sup>5</sup> Jika memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat berikut: kesepakatan para pihak, kemampuan untuk membuat perjanjian, objek tertentu sebagai objek perjanjian, dan alasan yang sah. Karena memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya, perjanjian menjadi dasar hubungan hukum perdata (Pasal 1338 KUHPerdata). Jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak pembeli, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan.<sup>6</sup> Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati." Dalam kenyataannya, jual beli adalah perjanjian timbal balik yang membutuhkan kesepakatan kedua belah pihak serta pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu,

---

<sup>4</sup> R Subekti. (2017), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017

<sup>5</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian\\_\(politik\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_(politik))

<sup>6</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Perdagangan>

dan sebab yang halal.

3. Yang dimaksud dengan Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang, organisasi, atau organisasi untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan sebidang tanah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam-macam hak atas tanah, yaitu:<sup>7</sup>

- i. hak milik,
- ii. hak guna usaha,
- iii. hak guna bangunan,
- iv. hak pakai,
- v. hak sewa,
- vi. hak membuka tanah,
- vii. hak memungut hasil hutan,
- viii. hak lain-lain.

### **C. Keaslian Penelitian**

Persoalan Akibat Hukum atas kerugian Wanpretasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu banyak penelitian-penelitian yang mengangkat tentang hal ini. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui daring dan hasil penelusuran penulis

---

<sup>7</sup> Rahmat Ramadhani, (2024), *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, UMSU PRESS

maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang diteliti yang berjudul “**Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.45/Pdt.G/2023/PN Mdn)**”.

Adapun penelitian yang juga membahas tentang wanprestasi pada perjanjian jual beli hak atas tanah yang pernah dibahas oleh:

1. Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati dengan judul “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jualbeli Tanah Dan Bangunan(Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)”. Dengan perumusan masalah sebagai berikut:
  - a. Mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan ?
  - b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan ?
2. Alfian Ali Pagar Alam,Tami Rusli, Melisa Safitri dengan judul “Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah” dengan rumusan masalah sebagai berikut:
  - a. Apa saja alasan hukum yang mendasari pengajuan gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.TJK?
  - b. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah dalam perkara

tersebut?

- c. Bagaimana relevansi ketentuan hukum perdata dalam kasus wanprestasi jual beli tanah yang menjadi objek sengketa?
3. Putri Pidyia Palupi Istiqomah dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg)” dengan rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Kota Semarang?
  - b. Bagaimana upaya hukum bagi para pihak jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang dan bagaimana penyelesaiannya?
  - c. Bagaimana kasus posisi perkara Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut ?

Dengan demikian, asas-asas keilmuan—jujur, rasional, objektif, dan terbuka—digunakan dalam penelitian ini untuk menunjukkan bahwa itu asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

#### **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian (*research methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam melakukan aktifitas penelitian, mengikuti sifat dan karakter objek keilmuan.<sup>8</sup> Fungsi metode penelitian adalah alat untuk mengetahui sesuatu masalah yang akan

---

<sup>8</sup> Ida Hanifah, dkk, (2018), *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19

diteliti, baik ilmu-ilmu sosial, ilmu hukum, maupun ilmu lainnya.<sup>9</sup> Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dalam bukunya “Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat” mendefinisikan penelitian normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.<sup>10</sup> Selain itu Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya berjudul “Penelitian Hukum” menyebutkan bahwa Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mempelajari hukum dari sudut pandang normatifnya, yaitu bagaimana hukum dianggap sebagai aturan tertulis yang berlaku di masyarakat.

### **2. Sifat Penelitian**

Tujuan penelitian hukum adalah untuk menemukan dan menjelaskan situasi tertentu mengenai apa dan bagaimana hukum ada dan berdampak pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, sifat penelitian yang digunakan cenderung deskriptif. Penelitian deskriptif adalah sifat penelitian yang hanya memberikan gambaran singkat tentang situasi atau peristiwa tanpa tujuan untuk membuat kesimpulan umum.<sup>11</sup> Selain itu menurut Sugiyono dalam bukunya “Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D”, menyebutkan bahwa sifat penelitian deskriptif bertujuan untuk secara sistematis, faktual, dan

---

<sup>9</sup> Zainuddin Ali. (2019), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 21.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawaliipers, halaman 23.

<sup>11</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op.cit.*, halaman 17

akurat menggambarkan atau mendeskripsikan suatu fenomena atau keadaan yang sedang berlangsung di lapangan. Sifat penelitian ini tidak bermaksud untuk menguji hipotesis atau menemukan hubungan sebab-akibat. Sebaliknya, sifat penelitian ini lebih berkonsentrasi pada menggambarkan objek penelitian berdasarkan apa yang sebenarnya terjadi.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan adalah *Statute Approach* menurut Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya berjudul “Penelitian Hukum” menyebutkan bahwa metode ini digunakan untuk menilai berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas. Tujuannya adalah untuk mendapatkan pemahaman tentang bagaimana suatu aturan berlaku, apakah ada konflik antaraturan, dan bagaimana aturan tersebut diterapkan. Selain itu dalam buku G.P. Singh, “*Principles of Statutory Interpretation*”, menjelaskan pendekatan statute approach sebagai metode dalam memahami dan menafsirkan undang-undang berdasarkan teks yang terkandung dalam peraturan itu sendiri. Buku ini sangat terkenal di kalangan praktisi hukum karena memberikan pedoman yang jelas tentang bagaimana undang-undang harus dibaca, dipahami, dan diterapkan dalam konteks hukum.

### **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut :

- a. Sumber data primer yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari hasil

putusan yang akan penulis tinja, yaitu: PUTUSAN No.45/Pdt.G/2023/PN Mdn. Selain menggunakan Putusan Pengadilan yang relevan, penulis juga melakukan penelaahan terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUHAP). Hasil penelaahan ini digunakan sebagai dasar untuk penulisan skripsi ini.

- b. 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.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, internet, dan lain sebagainya.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data sekunder menggunakan alat pengumpul data berupa:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi lapangan (*fieldstudy*) secara langsung dengan mengunjungi lokasi-lokasi tertentu, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atau kampus lain guna menghimpun data sekunder seperti: buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan

cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>12</sup> Menurut buku Anthony M. Graziano & Michael L. Raulin berjudul "*Research Methods: A Process of Inquiry*", penelitian perpustakaan adalah proses pencarian, pengumpulan, dan analisis informasi yang diperoleh dari sumber-sumber yang ada di perpustakaan. Sumber-sumber ini dapat berupa buku, artikel jurnal, laporan penelitian, atau dokumen lainnya. *Research in library* merupakan langkah penting dalam penelitian karena memberikan pemahaman yang mendalam tentang subjek yang sedang diteliti dan dasar teori yang diperlukan.

## **6. Analisis Data**

Analisis data bertujuan untuk memberikan makna pada setiap data yang dikumpulkan. Penulisan ini menggunakan teknik analisis data kualitatif. Menurut buku Bruce L. Berg "*Metode Penelitian Kualitatif untuk Sains Sosial*", metode analisis kualitatif didefinisikan sebagai proses memahami dan menafsirkan data kualitatif. Data kualitatif biasanya berupa teks, wawancara, observasi, atau dokumen. Tujuan analisis kualitatif adalah untuk menemukan pola, tema, dan pemahaman mendalam dari data yang tidak terstruktur atau semi-terstruktur

---

<sup>12</sup> R. Supardi. 2024, *Metode Penulisan Karya Ilmiah*, CV. Ruang Tentor.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. 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>13</sup> Subekti (2009) dalam Merlin (2023) menyebutkan bahwa perjanjian penting karena menjaga kepentingan para pihak yang membuatnya. Untuk memperoleh kekuatan hukum dan mencapai tujuan kepastian hukum, setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis.<sup>14</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>15</sup> Dari Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata, 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 didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum yang bersifat konsensual, di mana dua orang atau lebih sebagai subjek hukum yang memenuhi syarat kecakapan secara sukarela dan sadar saling mengikatkan diri melalui

---

<sup>13</sup> Leli Joko Suryono, (2015), *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY, Halaman 43

<sup>14</sup> K. Merlin. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai. *Jurnal Mahasiswa FH Universitas Krisnadwipayana*, Volume 5 No (1), halaman 1–15.

<sup>15</sup> R.Soeroso, (2015), *Perjanjian di bawah tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, halaman 3.

pertemuan kehendak (*consensus ad idem*). Kesepakatan ini dapat dituangkan dalam bentuk tertulis, lisan, atau bahkan implisit, tergantung pada kesepahaman para pihak. Sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum (*rechtsfeit*) yang melahirkan hak dan kewajiban, baik ketika satu pihak berjanji kepada pihak lain (*unilateral*) maupun ketika kedua belah pihak saling berjanji (*wederkerige overeenkomst*).<sup>16</sup>

Objek perjanjian (*prestasi*) dapat berupa kewajiban untuk memberi, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu, yang pelaksanaannya bersifat mengikat dan dapat dipaksakan melalui hukum apabila terjadi *wanprestasi* (ingkar janji). Dengan demikian, perjanjian tidak hanya sekadar kesepakatan, melainkan juga memiliki konsekuensi hukum yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan.<sup>17</sup>

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang memberikan otonomi kepada para pihak untuk secara bebas menentukan isi, syarat, dan bentuk perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, sepanjang tidak melanggar ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*ius cogens*), ketertiban umum (*public order*), kesusilaan (*morality*), atau hak-hak pihak ketiga. Kebebasan ini mencakup hak untuk menetapkan objek perjanjian (*prestasi*), klausa-klausa khusus, mekanisme penyelesaian sengketa, serta konsekuensi hukum jika terjadi ingkar janji (*wanprestasi*), selama tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab

---

<sup>16</sup> Ni Putu A. B. S., & I Wayan N, P. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 8 No 8, halaman 1138-1147

<sup>17</sup> Kartini, K., & Markoni, M. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan dalam Jaminan Kredit. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Volume 12 No 3, Halaman 912–922.

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).<sup>18</sup>

Di sisi lain, asas konsensualisme (*consensualism principle*) menekankan bahwa perjanjian telah sah dan mengikat secara hukum sejak tercapainya kesepakatan bulat (*meeting of the minds/consensus ad idem*) antara para pihak, tanpa selalu memerlukan formalitas tertentu seperti akta notaris atau penyerahan barang (*levering*), kecuali ditentukan lain oleh undang-undang (misalnya, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang wajib dibuat secara tertulis). Kedua asas ini saling melengkapi: kebebasan berkontrak menjamin otonomi para pihak, sementara konsensualisme menjadi dasar mengikatnya perjanjian sejak kesepakatan tercapai.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), terdapat empat syarat kumulatif yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum. Pertama, syarat kesepakatan (*consensus*) yang mensyaratkan adanya pertemuan kehendak (*meeting of minds/consensus ad idem*) antara para pihak tanpa adanya cacat kehendak seperti paksaan (*dwanging*), penipuan (*bedrog*), atau kekeliruan (*dwaling*). Kedua, syarat kecakapan (*capacity*) yang mengharuskan para pihak memiliki kemampuan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dan kemampuan bertindak (*handelingsbekwaamheid*), dimana secara khusus melarang anak di bawah umur, orang dibawah pengampuan, atau pihak yang dinyatakan tidak cakap hukum untuk membuat perjanjian. Ketiga, syarat objek

---

<sup>18</sup> Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjpb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa. *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 1 No 4, halaman 252-260.

<sup>19</sup> Azam, S., Mulhadi., Harianto. D. (2020). The Undue Influence Doctrine and Its Function in Consumer Financing Cases. *Jurnal Media Hukum*, Volume 27 No. 2, halaman 229-240.

tertentu (*certain subject matter*) yang menuntut prestasi dalam perjanjian harus jelas jenisnya, dapat ditentukan, diperbolehkan oleh hukum, dan mungkin dilaksanakan. Keempat, syarat causa yang halal (*lawful cause*) yang mewajibkan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.<sup>20</sup>

Dalam sistem hukum perdata, perjanjian dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa kriteria utama. Berdasarkan jumlah pihak yang terikat, terdapat perjanjian timbal balik (*bilateral*) dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi prestasi tertentu, seperti dalam perjanjian jual-beli (Pasal 1457 KUHPer) yang mengharuskan penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga, serta perjanjian sepihak (*unilateral*) dimana hanya satu pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi, contohnya perjanjian hibah (Pasal 1666 KUHPer) yang mewajibkan pemberi hibah menyerahkan barang tanpa kontraprestasi.<sup>21</sup>

Dari segi pengaturannya dalam KUHPer, perjanjian dibedakan menjadi perjanjian bernama (*nominaat*) yang secara khusus diatur dalam Buku III KUHPer seperti jual beli (Pasal 1457-1540), sewa-menyewa (Pasal 1548-1600), dan perjanjian kerja (Pasal 1601-1617), serta perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang berkembang dalam praktik bisnis modern seperti *franchise*, lisensi, *joint*

---

<sup>20</sup> Manurung, C. T. B., Sirait, N. N., Siregar, M., & Sukarja, D. (2023). Kewenangan Mengadili dalam Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Joint Venture dalam Kegiatan Usaha Pengangkutan Laut. *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2 No (3), halaman 219–234.

<sup>21</sup> Hutagalung, T. P., Badriyah, S. M., & Irawati, I. (2021). Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris). *Notarius*, Volume 14 No (1), halaman 356 - 367

*venture*, dan *leasing*. Klasifikasi lain didasarkan pada saat terjadinya prestasi, dimana perjanjian tunai mensyaratkan pemenuhan prestasi seketika, sementara perjanjian berjangka mengatur prestasi yang akan dilakukan di kemudian hari. Selain itu, berdasarkan sifat prestasinya, terdapat perjanjian kebendaan yang berkaitan dengan pemindahan hak atas benda dan perjanjian *obligatoir* yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.<sup>22</sup>

Apabila salah satu dari keempat syarat pokok ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat: (1) dibatalkan (*voidable*) melalui putusan pengadilan jika yang tidak terpenuhi adalah syarat kesepakatan atau kecakapan; atau (2) batal demi hukum (*null and void*) jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objek tertentu atau *causa* yang halal. Konsekuensi hukum dari perjanjian yang tidak sah adalah tidak adanya kekuatan mengikat secara hukum, sehingga para pihak dapat mengajukan pembatalan atau pengembalian kepada keadaan semula (*restitutio in integrum*).<sup>23</sup>

Dalam perjanjian ada beberapa asas yang berfungsi sebagai dasar bagi kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuannya. Asas-asas ini dapat dibagi menjadi kategori yang berkaitan dengan pembentukan perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas iktikad baik secara subjektif; dan kategori yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, yaitu asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Rosa Yohanna Surbakti, C., Daren William Hermanto, Joshua Sabam Jonathan Hutagalung, & Piers Dickson. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Standar Kontrak Elektronik Pada Transaksi Online. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, Volume 4 No (3), halaman 4339–4350.

<sup>23</sup> Albert. V., Lubis. M. Y., Zaidar., Azwar. T. K. D. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak (Willsgebrek) (Analisis Putusan Nomor 130/K/PDT/2017). *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3 Nomor 2, halaman 115-122

<sup>24</sup> Subekti, 2015, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, halaman. 17

*Pacta sunt servanda* adalah asas perjanjian yang mengikat. Karena itu, semua pihak yang terlibat harus menghormati perjanjian tersebut sebagaimana undang-undang. Jika mereka tidak melakukannya sesuai dengan perjanjian, mereka akan mengalami akibat yang sama seperti jika mereka tidak melakukannya, yaitu sanksi. Asas *pacta sunt servanda* ini berhubungan dengan cara perjanjian dilaksanakan. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian suatu kepastian hukum. Asas ini memiliki pengecualian: jika kedua belah pihak dalam perjanjian tidak seimbang, perjanjian dapat dibatalkan. Selain itu, undang-undang melindungi pihak yang membuat perjanjian dari penipuan dan paksaan dengan memberikan hak untuk meminta pembatalan perjanjian.<sup>25</sup>

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa jenis. Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:<sup>26</sup>

a) Perjanjian timbal-balik

Perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, contohnya, perjanjian jual-beli (penjual wajib menyerahkan barang, pembeli wajib membayar).

b) Perjanjian sepihak

Hanya satu pihak yang berkewajiban, sementara pihak lain hanya menerima hak, contohnya, Hibah (pemberi wajib menyerahkan barang, penerima tidak punya kewajiban).

---

<sup>25</sup> Salim, Abdulah, 2017, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta : Sinar Grafika, halaman. 2-3.

<sup>26</sup> P.N.H Simanjuntak, 2017 *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta; : Djambatan;, Halaman 336-337

c) Perjanjian cuma-cuma

Satu pihak memberikan keuntungan tanpa imbalan, contohnya hadiah atau wasiat.

d) Perjanjian atas beban

Kedua pihak memberikan prestasi yang saling menguntungkan, contohnya sewa-menyewa (penyewa bayar uang, pemilik menyediakan properti).

e) Perjanjian konsensual

Lahir sejak tercapai kesepakatan (konsensus), tanpa perlu penyerahan barang, contohnya perjanjian kerja.

f) Perjanjian riil

Baru sah jika objek perjanjian telah diserahkan secara fisik, contohnya pinjam pakai (barang harus diserahkan terlebih dahulu).

g) Perjanjian bernama (Perjanjian *nominaat*)

Diatur secara khusus dalam KUHPerdara atau undang-undang lain, contohnya jual-beli, sewa-menyewa, perjanjian perkawinan.

h) Perjanjian tidak bernama (Perjanjian *innominaat*)

Tidak diatur secara khusus, tetapi sah selama memenuhi syarat perjanjian, contohnya *franchise, joint venture*.

i) Perjanjian liberatoir

Bertujuan membebaskan salah satu pihak dari kewajiban, contohnya pembebasan utang (*debt release*).

j) Perjanjian kebendaan

Mengalihkan hak kebendaan (hak atas suatu benda), contohnya

perjanjian hipotek.

k) Perjanjian *obligatoir*

Hanya menimbulkan hak dan kewajiban (kewajiban memenuhi prestasi), contohnya perjanjian pengiriman barang (belum ada penyerahan).

l) Perjanjian *accessoir*

Keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, contohnya perjanjian jaminan (gadai atau fidusia) yang melekat pada perjanjian pinjaman.

Akibat dari hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata adalah:<sup>27</sup>

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

Dengan kata lain, pihak-pihak harus mematuhi perjanjian, dan melanggar perjanjian dianggap sama dengan melanggar Undang-Undang, yang memiliki konsekuensi hukum, yaitu sanksi. Jika seseorang melanggar perjanjian, mereka akan mendapat hukuman yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Artinya, pihak-pihak diikat oleh perjanjian yang telah dibuat secara hukum. Tidak mungkin untuk menarik kembali atau membatalkan perjanjian secara sepihak. Untuk melakukannya, Anda harus mendapatkan persetujuan dari pihak lain. Namun, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak jika ada alasan yang cukup menurut Undang-Undang.

3. Pelaksanaan dengan itikad baik

---

<sup>27</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2015, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional legal reform Program*, Gramedia, Jakarta, Halaman 45.

Artinya, pelaksanaan harus dilakukan sesuai dengan standar kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan standar ini dianggap adil.

Pelaksanaan perjanjian dianggap memenuhi itikad baik jika memenuhi beberapa kriteria. Pertama, kepatuhan terhadap isi perjanjian, yang berarti para pihak harus melaksanakan kewajiban sesuai dengan klausul yang disepakati tanpa penyimpangan dan tidak melakukan wanprestasi seperti kelalaian, keterlambatan, atau pelanggaran. Kedua, kepatutan dan kesusilaan, yang mengharuskan para pihak untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain secara tidak wajar (*unconscionable conduct*). Contohnya, penjual wajib menyerahkan barang dalam kondisi sesuai kesepakatan, sementara pembeli wajib membayar tepat waktu tanpa manipulasi. Ketiga, transparansi dan kejujuran, yang melarang para pihak menyembunyikan informasi penting (*dolus* atau penipuan) dan mewajibkan pemberitahuan jika terjadi kendala dalam pelaksanaan. Keempat, keseimbangan hak dan kewajiban, yang mencegah para pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain (*misbruik van omstandigheden*), seperti ketika kreditur memaksa debitur dengan syarat yang memberatkan.<sup>28</sup>

Jika salah satu pihak tidak bertindak dengan itikad baik, hal ini dapat mengakibatkan berbagai konsekuensi hukum, seperti pembatalan perjanjian (jika terbukti ada penipuan atau penyalahgunaan), kewajiban membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) bagi pihak yang dirugikan, atau penggunaan eksepsi tidak dipenuhinya itikad baik sebagai dasar pembelaan di pengadilan. Prinsip ini didukung oleh sejumlah referensi hukum dan yurisprudensi, termasuk Pasal 1338

---

<sup>28</sup> Elly Erawati, 2015. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional legal reform Program*, Gramedia, Jakarta Halaman 45

ayat (3) KUHPerdara dan Putusan MA No. 48K/Pdt/2020 tentang pelanggaran itikad baik dalam kontrak jual beli. Selain itu, literatur seperti buku *Hukum Perjanjian* oleh Subekti dan *Kompilasi Hukum Perikatan* oleh Mariam Darus Badruzaman juga membahas standar kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian.<sup>29</sup>

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<sup>30</sup>. Di samping itu dalam Pasal 1381 KUH Perdata dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan: pembayaran, penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan hutang, perjumpaan hutang atau kompensasi, percampuran hutang, pembebasan hutangnya, musnahnya barang yang terhutang.<sup>31</sup>

## **B. Jual Beli**

Jual beli merupakan salah satu aktivitas ekonomi paling mendasar dalam kehidupan masyarakat, baik dalam transaksi sehari-hari maupun dalam perdagangan skala besar. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian timbal balik di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sementara pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> *Ibid* halaman 24

<sup>30</sup> *Ibid* halaman 18

<sup>31</sup> *Ibid* halaman 18

<sup>32</sup> Bimo, M. N. A., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2024). Peran PPAT dalam Permasalahan Jual Beli Tanah dalam Kasus Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk. *Multidiscience : Journal of Multidisciplinary Science*, Volume 1 No (1), halaman 18–26.

Transaksi ini tidak sekadar melibatkan pertukaran barang dengan uang, tetapi juga menciptakan ikatan hukum yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian jual beli harus memenuhi beberapa unsur pokok. Pertama, harus ada kesepakatan bebas (*consensus ad idem*) antara penjual dan pembeli mengenai objek transaksi dan harganya. Jika terjadi paksaan, penipuan, atau kekeliruan (*dwaling*), perjanjian dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1321 KUHPer. Kedua, objek yang diperjualbelikan harus dapat ditentukan jenis dan jumlahnya sesuai Pasal 1459 KUHPer, serta harus merupakan barang yang halal, tidak dilarang hukum, dan berada dalam perdagangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 dan 1337 KUHPer.<sup>33</sup>

Selain itu, harga dalam perjanjian jual beli harus nyata dan jelas, meskipun pembayaran tidak harus dilakukan secara tunai melainkan dapat dicicil atau menggunakan sistem pembayaran lainnya. Ketentuan ini penting karena jika harga tidak ditentukan, perjanjian jual beli dapat dianggap tidak sah berdasarkan Pasal 1458 KUHPer. Terkait pelaksanaan perjanjian, penjual wajib menyerahkan barang beserta hak miliknya kepada pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 jo. 1474 KUHPer, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar sesuai kesepakatan. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji), pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPer.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Subekti, Bima (2023) *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Pembelian Barang Bekas Menurut Undang-Undang No 8 Tahun 1999. Undergraduate Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.*

<sup>34</sup> Rachmadiyah, Layla Nur (2024) *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik Di Kabupaten Demak. Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.*

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 beli dalam bahasa Inggris disebut dengan “*sale and purchase*” atau dalam bahasa Belanda disebut dengan “*koop en verkoop*”.<sup>35</sup>

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari adalah suatu tindakan di mana seseorang secara sukarela melepaskan uang untuk membeli barang yang diinginkannya. Dalam hukum perdata, jual beli hanya bersifat wajib, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak—penjual dan pembeli. Perjanjian ini meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, dan memberikan kepadanya hak untuk menuntut harga yang telah ditetapkan.<sup>36</sup>

Dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia, transaksi jual beli memiliki landasan hukum yang bersifat dualistik, yaitu mengacu pada hukum Islam dan hukum positif. Dalam perspektif hukum Islam, dasar legalitas jual beli secara eksplisit disebutkan dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275, yang secara tegas membedakan antara jual beli yang diperbolehkan (halal) dengan praktik riba yang diharamkan. Ayat ini menjadi landasan normatif bahwa Islam mengakui dan mengatur mekanisme jual beli sebagai bentuk muamalah yang sah selama memenuhi prinsip-prinsip syariah.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Siswanto Sutojo, 2021, *Membiayai Perdagangan Ekspor Impor: International Trade Financing*. Seri Manajemen No. 3, PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta, halaman 16

<sup>36</sup> Soedharyo Soimin, 2021, *Status, Hak dan Pembebasan Tanah*, Yogyakarta Sinar Grafika Juni, halaman 86-87

<sup>37</sup> Panggabean, S., & Tanjung, A. (2022). Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Negara. *Jesya (Jurnal Ekonomi Dan Ekonomi Syariah)*, Volume 5 No (2), halaman

Secara paralel, hukum positif Indonesia mengatur masalah jual beli melalui dua instrumen utama. Pertama, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya dalam Buku III tentang Perikatan, yang memberikan pengaturan komprehensif mulai dari Pasal 1457 hingga Pasal 1540. Kedua, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan perlindungan khusus bagi pihak pembeli sebagai konsumen dalam transaksi jual beli modern.

Terdapat empat syarat fundamental yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian jual beli dinyatakan sah. Pertama, adanya kesepakatan (*consensus*) antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekeliruan. Kedua, kecakapan hukum para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, dimana mereka harus telah dewasa dan sehat akalnya. Ketiga, adanya objek tertentu yang diperjualbelikan, baik berupa barang maupun jasa yang jelas spesifikasinya. Keempat, sebab yang halal, artinya transaksi tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>38</sup>

Harmonisasi antara hukum Islam dan hukum positif dalam konteks jual beli di Indonesia menciptakan suatu sistem yang komprehensif. Hukum Islam memberikan landasan moral dan etika transaksi, sementara hukum positif memberikan kepastian hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa. Kedua sistem hukum ini saling melengkapi dalam menciptakan iklim perdagangan yang

---

1504-1511.

<sup>38</sup> Adi, F. (2021). Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdata. *Lisyabab : Jurnal Studi Islam Dan Sosial*, Volume 2 No (1), halaman 91-102.

adil, transparan, dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli.<sup>39</sup>

Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. 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 dalam perjanjian serta upaya hukum yang tersedia bagi para pihak apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>40</sup>

Perkembangan teknologi digital telah merevolusi secara fundamental pola transaksi jual beli konvensional, melahirkan era perdagangan elektronik (*e-commerce*) yang terus mengalami pertumbuhan eksponensial. Nilai transaksi *e-commerce* global pada tahun 2022 telah mencapai \$5,7 triliun, dengan proyeksi peningkatan yang signifikan dalam lima tahun ke depan. Fenomena ini tidak hanya mencerminkan pergeseran preferensi konsumen dari transaksi fisik ke digital, tetapi juga menandai perubahan paradigma dalam ekosistem perdagangan global.<sup>41</sup>

Tiga faktor kritis yang menjadi determinan utama dalam pengambilan

---

<sup>39</sup> Nabila A'yun, Q. A., Chusma, N. M., Putri, C. N. A., & Latifah, F. N. (2021). Implementasi Etika Bisnis Islam Dalam Transaksi Jual Beli Online Pada E-Commerce Populer Di Indonesia. *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, Volume 1 No (2), halaman 166–181

<sup>40</sup> Mujahidin, I., & Susilo, H. (2023). Transaksi E-Commerce (Jual Beli Online) Dalam Perspektif Ekonomi Syariah. *International Journal Mathla'ul Anwar of Halal Issues*, Volume 3 No (1), halaman 78–89

<sup>41</sup> Aceria Mega Putri Pratiwi, Ambok Pangiuk, & Muhammad Ismail. (2023). Pengaruh Jual Beli Online E-Commerce Shopee Terhadap Minat Beli Saat Pandemi Covid-19 Pada Masyarakat Milenial Di Kecamatan Belitang. *Journal of Management and Creative Business*, Volume 1 No (2), halaman 01–18

keputusan pembelian *online*. Pertama, spek kepercayaan (*trust*) konsumen terhadap platform dan penjual, yang dibangun melalui reputasi toko *online*, ulasan pembeli (*customer reviews*), serta kebijakan pengembalian barang yang jelas. Kedua, kemudahan penggunaan (*ease of use*) antarmuka platform, termasuk navigasi yang intuitif, proses checkout yang sederhana, dan dukungan berbagai metode pembayaran digital. Ketiga, keamanan (*security*) transaksi, yang meliputi perlindungan data pribadi, enkripsi pembayaran, serta sertifikasi keamanan seperti SSL (*Secure Socket Layer*).<sup>42</sup>

Di Indonesia, perkembangan *e-commerce* didorong oleh tingginya penetrasi internet dan adopsi teknologi finansial. Berdasarkan laporan Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII), pengguna internet di Indonesia mencapai 215 juta orang pada tahun 2023, dengan mayoritas mengakses *e-commerce* melalui perangkat mobile. Platform seperti Shopee, Tokopedia, dan Lazada menjadi tulang punggung pertumbuhan ini, didukung oleh inovasi seperti pembayaran digital (*e-wallet*), layanan *same-day delivery*, dan kredit *online*. Namun, tantangan seperti penipuan *online*, ketidaksesuaian produk, dan rendahnya literasi digital di beberapa daerah masih menjadi kendala yang perlu diatasi.<sup>43</sup>

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli diatur secara komprehensif melalui berbagai instrumen hukum. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menjadi dasar utama yang mengatur hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha. Konsumen memiliki tujuh hak dasar, termasuk hak untuk

---

<sup>42</sup> *Ibid* halaman 29

<sup>43</sup> *Ibid* halaman 29

memperoleh informasi yang jelas, lengkap, dan jujur mengenai produk (spesifikasi, harga, komposisi, serta ketentuan garansi), hak atas keamanan dan kenyamanan dalam bertransaksi, serta hak untuk didengar pendapatnya ketika terjadi sengketa. Di sisi lain, pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa produk yang diperdagangkan memenuhi standar keamanan, mutu, dan kualitas yang telah ditetapkan, serta bertanggung jawab penuh jika produk tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.<sup>44</sup>

Perkembangan transaksi digital turut memengaruhi kerangka hukum perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, memberikan payung hukum khusus bagi transaksi jual beli *online*. UU ITE mengatur berbagai aspek penting, seperti keabsahan kontrak elektronik, kewajiban penyedia platform untuk mencantumkan identitas dan syarat transaksi secara jelas, serta sanksi terhadap pelaku penipuan dan penyalahgunaan data pribadi. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik (PMSE) semakin memperkuat perlindungan dengan mewajibkan pelaku usaha *e-commerce* untuk memiliki perlindungan konsumen, mekanisme pengaduan, dan kebijakan pengembalian dana (*refund*) yang transparan.<sup>45</sup>

Implementasi perlindungan hukum ini tidak hanya bergantung pada

---

<sup>44</sup> Fista, Y. L., Aris Machmud, & Suartini, S. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Binamulia Hukum*, Volume 12 No (1), halaman 177–189.

<sup>45</sup> Amanda Tikha Santriati, & Dwi Runjani Juwita. (2022). Perlindungan Hak Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. *Opinia De Journal*, Volume 2 No (2), halaman 32–51.

regulasi, tetapi juga pada kesadaran hukum konsumen dan integritas pelaku usaha. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) hadir sebagai lembaga alternatif untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, dengan proses yang lebih cepat dan biaya yang terjangkau. Namun, tantangan seperti maraknya penipuan *online*, ketidakpatuhan pelaku usaha UMKM terhadap standar perlindungan konsumen, dan rendahnya kesadaran konsumen akan hak-haknya masih menjadi pekerjaan rumah bersama.<sup>46</sup>

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian hukum khusus (*special contract*) yang bersifat konsensual, dimana terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual (*alienans*) kepada pembeli (*akuisitor*) dengan imbalan sejumlah uang atau kompensasi lain yang disepakati secara sah. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menjadi dasar hukum utama transaksi ini, jual beli pada hakikatnya merupakan perjanjian timbal balik (*synallagmatis*) yang melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak di satu sisi penjual berkewajiban menyerahkan objek tanah beserta hak-hak yang melekat padanya, sementara pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan.<sup>47</sup>

Dalam konteks pertanahan, objek yang diperjualbelikan bukanlah tanah dalam pengertian fisik semata, melainkan hak-hak hukum (*legal rights*) atas tanah yang diakui oleh sistem hukum Indonesia. Hak-hak yang dapat menjadi objek

---

<sup>46</sup> Novita, Y. D., & Santoso, B. (2021). Urgensi Pembaharuan Regulasi Perlindungan Konsumen di Era Bisnis Digital. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Volume 3 No (1), Halaman 46-58

<sup>47</sup> Alam, A. R. S., Putri, W., R, N. I., Pratama, M. R., Syaifullah, A., & Ratullah, E. I. (2023). Rancang Bangun Sistem Pendataan Jual Beli Tanah Menggunakan Metode Rapid Application Development. *Jurnal Testing Dan Implementasi Sistem Informasi*, Volume 1 No (1), halaman 41-52.

transaksi meliputi: (1) Hak Milik sebagai hak terkuat dan penuh; (2) Hak Guna Bangunan (HGB) yang memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan; (3) Hak Pakai yang memberikan kewenangan menggunakan tanah milik pihak lain; serta (4) Hak Pengelolaan yang bersifat khusus.<sup>48</sup>

Karakteristik khusus jual beli tanah dibandingkan transaksi jual beli biasa terletak pada beberapa aspek. Pertama, adanya kewajiban pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk memperoleh kekuatan hukum yang sempurna. Kedua, persyaratan khusus terkait subjek hukum yang dapat memiliki hak tertentu (misalnya hanya WNI untuk Hak Milik). Ketiga, proses verifikasi legalitas yang lebih ketat meliputi pemeriksaan sertifikat, status hukum tanah, dan beban-beban yang mungkin melekat.<sup>49</sup>

Perlu dipahami bahwa dalam sistem hukum Indonesia, yang dimaksud dengan "tanah" menurut Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi, sehingga transaksi jual beli tanah tidak serta merta mencakup kekayaan alam di bawahnya, kecuali diperjanjikan secara khusus. Konsep ini membedakan jual beli tanah dengan jual beli properti lainnya, sekaligus menegaskan pentingnya pemahaman komprehensif terhadap status dan hak-hak yang melekat pada objek tanah yang menjadi subjek transaksi.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *JURNAL USM LAW REVIEW*, Volume 6 No (3), Halaman 1210-1222

<sup>49</sup> Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. 2021. Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, Volume 15 No (2), Halaman 200- 208

<sup>50</sup> Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, Volume 30 No (1), Halaman 35–46

Transaksi jual beli tanah di Indonesia diatur oleh sejumlah peraturan perundang-undangan yang menjamin kepastian hukum dan melindungi hak para pihak. Pertama, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah. UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah harus memiliki dasar hukum yang sah dan diakui oleh negara. Dalam Pasal 19 UUPA, disebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertulis dan didaftarkan kepada instansi yang berwenang untuk memperoleh kekuatan hukum.<sup>51</sup>

Kedua, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mekanisme pendaftaran tanah sebagai syarat sahnya peralihan hak. Menurut Pasal 37 PP ini, setiap transaksi jual beli tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Pendaftaran ini penting untuk mencegah sengketa di kemudian hari dan menjamin kepastian hukum bagi pemilik baru.<sup>52</sup>

Ketiga, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP/BW), khususnya Pasal 1457-1540, mengatur aspek perjanjian jual beli secara umum, termasuk jual beli tanah. Pasal 1457 KUHP menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik di mana penjual menyerahkan hak atas suatu barang, dan pembeli membayar harga yang disepakati. Selain itu, Pasal 1320 KUHP mensyaratkan empat unsur sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan

---

<sup>51</sup> Bintang Silado, A., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, Volume 6 No (2), Halaman 5647-5658

<sup>52</sup> *Ibid* halaman 34

sebab yang halal, yang juga berlaku dalam transaksi tanah.<sup>53</sup>

Keempat, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah memperbarui prosedur pendaftaran peralihan hak, termasuk jual beli. Peraturan ini mengatur secara teknis proses pendaftaran, dokumen yang diperlukan, dan tahapan verifikasi oleh BPN untuk memastikan keabsahan transaksi. Menurut Pasal 15 Permen ini, setiap peralihan hak wajib disertai dengan bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh) serta akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kementerian ATR/BPN, 2021).<sup>54</sup>

Secara yuridis, suatu perjanjian jual beli tanah dianggap sah dan mengikat secara hukum apabila memenuhi empat syarat fundamental sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dengan penyesuaian khusus untuk transaksi pertanahan. Pertama, harus ada kesepakatan bulat (*consensus ad idem*) antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah dan harga transaksi, yang dicapai tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kekeliruan (*dwaling*). Syarat ini menekankan pentingnya itikad baik (*good faith*) dalam seluruh proses negosiasi hingga penandatanganan akta.<sup>55</sup>

Kedua, para pihak harus memiliki kecakapan hukum (*legal capacity*) yang sempurna. Artinya, mereka harus telah mencapai usia dewasa (minimal 21 tahun atau pernah menikah), tidak berada di bawah pengampuan (*curatele*), dan dalam keadaan sehat mental. Khusus untuk pembeli asing, terdapat pembatasan kecakapan

---

<sup>53</sup> *Ibid* halaman 34

<sup>54</sup> *Ibid* halaman 34

<sup>55</sup> Hawiwie, M. R. ., Budiarta, I. N. . P. ., & Styawati , N. K. A. (2021). Tinjauan Yuridis terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking. *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 2 No (2), Halaman 400–404

hukum dalam memiliki jenis hak tertentu, seperti Hak Milik yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.<sup>56</sup>

Ketiga, objek transaksi harus memenuhi kriteria kepastian hukum. Tanah yang diperjualbelikan harus memiliki status hukum yang jelas (sudah bersertifikat), batas-batas yang pasti (tidak dalam sengketa), dan bebas dari beban (tidak sedang dijadikan jaminan hutang atau sitaan). Ketidakjelasan objek dapat menyebabkan transaksi batal demi hukum (*null and void*). Keempat, transaksi harus memiliki *causa* yang halal, yaitu tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan (misalnya tanah yang diperoleh secara ilegal), norma kesusilaan, atau ketertiban umum. Transaksi tanah yang dilakukan untuk tujuan pencucian uang (*money laundering*) atau penggelapan pajak misalnya, secara hukum dianggap tidak sah.<sup>57</sup>

Selain syarat umum di atas, jual beli tanah di Indonesia memiliki kewajiban formil khusus. Pertama, transaksi harus dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kedua, wajib dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 (Prasetyo, 2023). Ketiga, pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pajak terkait lainnya sebagai prasyarat administratif.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid* halaman 35

<sup>57</sup> *Ibid* halaman 35

<sup>58</sup> Prawira, Y. Nugraha, and A. Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", *Jurnal Education And Development*, volume.

Prosedur jual beli tanah di Indonesia diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. Langkah pertama yang harus dilakukan adalah pemeriksaan sertifikat untuk memastikan keabsahan dokumen dan tidak adanya sengketa terkait tanah tersebut. Setelah itu, para pihak melakukan kesepakatan harga dan membuat Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) sebagai bentuk komitmen awal. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, yang hanya dapat dilakukan setelah pembayaran lunas disetor oleh pembeli. Selanjutnya, AJB tersebut harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses balik nama sertifikat ke atas nama pembeli. Tahap terakhir melibatkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>59</sup>

Transaksi jual beli tanah seringkali dihadapkan pada berbagai masalah hukum yang kompleks. Salah satu masalah utama adalah sertifikat palsu atau ganda, yang marak terjadi akibat lemahnya pengawasan dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu, sengketa batas tanah juga sering muncul karena ketidakjelasan pengukuran atau tumpang tindih klaim antara para pihak. Masalah lain yang kerap terjadi adalah terkait tanah sengketa atau warisan, di mana tanah yang belum dibagi secara hukum dapat menimbulkan gugatan di kemudian hari. Tidak jarang pula terjadi pembatalan sepihak oleh salah satu pihak, baik karena pembeli yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran maupun penjual yang menolak menyerahkan

---

11, no. 1, halaman. 270-274

<sup>59</sup> Rana, G. V., & Mangihut Pitta Allagan, T. (2021). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai. *JATISWARA*, Volume 36 No (3), halaman 262–271

tanah setelah menerima uang muka.<sup>60</sup>

Untuk meminimalkan risiko penipuan dan sengketa, terdapat beberapa langkah perlindungan hukum yang dapat diambil oleh para pihak. Pembeli disarankan untuk memeriksa keaslian sertifikat di BPN, memastikan tanah bebas dari sengketa, serta menggunakan jasa PPAT dan notaris yang terpercaya dalam proses transaksi. Di sisi lain, penjual harus memastikan bahwa pembeli telah memenuhi kewajiban pembayaran sebelum menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Dengan demikian, kedua belah pihak dapat terhindar dari potensi kerugian dan konflik hukum di masa depan.<sup>61</sup>

Seiring dengan perkembangan teknologi, proses jual beli tanah mulai mengalami transformasi digital. Hal ini diperkuat dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, yang memungkinkan beberapa tahapan proses dilakukan secara online. Namun, meskipun pendaftaran dan verifikasi dokumen dapat dilakukan secara digital, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tetap harus dilaksanakan melalui PPAT dengan menggunakan verifikasi identifikasi elektronik (*e-KYC*). Kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi pelayanan sambil tetap menjaga keabsahan dan keamanan transaksi.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Maghribi, M. F., & Ispriyarso, B. (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Notarius, Volume 15 No (1)*, Halaman 105-119

<sup>61</sup> Putri, D. R. K., & Purwaningsih, S. B. (2024). Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Indonesian Journal of Law and Justice, Volume 2 No (1)*, Halaman 12.

<sup>62</sup> Prasetyo, M. A. (2023). Urgensi PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Tinjauan Yuridis. *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam, Volume 13 No (2)*, Halaman 266–284

### C. Wanprestasi

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>63</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>64</sup>

Pertama, wanprestasi dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, misalnya ketika penyewa sama sekali tidak membayar uang sewa atau pemberi sewa tidak menyerahkan barang yang disewakan. Kedua, wanprestasi dapat terjadi ketika prestasi dilaksanakan tetapi tidak tepat waktu, contohnya pembayaran sewa yang terus menerus terlambat atau penyerahan barang yang melebihi batas waktu yang disepakati. Ketiga, wanprestasi dapat berupa pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, seperti penggunaan barang sewaan untuk keperluan yang dilarang dalam kontrak atau penyerahan

---

<sup>63</sup> *Ibid* halaman 4

<sup>64</sup> <https://kamushukum.web.id/arti-kata/wanprestasi/>

barang dalam kondisi yang tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>65</sup> Kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan dapat menyebabkan wanprestasi. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang; mereka tidak memiliki kewajiban untuk menjaga barang tersebut sesuai dengan persyaratan undang-undang, dan mereka bertanggung jawab atas penurunan nilai barang tersebut karena kesalahan.<sup>66</sup>

Seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi jika ia tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian karena salah satu dari dua alasan: ia telah ditegur atau melakukan kewajiban tidak tepat waktu dan tidak menurut yang selayaknya. Dalam kasus di mana debitur melakukan wanprestasi, mereka dapat dianggap melakukan wanprestasi jika mereka telah melakukan suatu prestasi dalam perjanjian dengan cara yang tidak sesuai atau tidak menurut sepatutnya.<sup>67</sup>

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>68</sup>

Praktik sering ditemui wanprestasi atau ingkar janji dan membagi wanprestasi atau ingkar janji menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu:<sup>69</sup>

---

<sup>65</sup> Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, Volume 6 No (2), halaman 361-351

<sup>66</sup> Yahman, 2015. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta halaman. 83

<sup>67</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Bumi Aksara

<sup>68</sup> *Ibid* halaman 40

<sup>69</sup> Hasim Purba, 2023, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, halaman. 18.

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

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa :

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

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).

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah**

Berdasarkan hasil pengamatan dalam perkara nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, terdapat beberapa bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang terjadi antara para pihak. Wanprestasi tersebut meliputi kelalaian dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai waktu yang telah disepakati, kegagalan menyerahkan sertifikat hak atas tanah sebagai objek perjanjian, serta pelanggaran terhadap klausul-klausul spesifik yang tercantum dalam akta perjanjian. Salah satu pihak, dalam hal ini tergugat, dinilai telah melakukan default dalam pelaksanaan kewajibannya, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, sehingga mengakibatkan kerugian materiil bagi penggugat.

Selain itu, terdapat indikasi wanprestasi dalam bentuk tidak dilakukannya pemenuhan prestasi secara tepat waktu, seperti keterlambatan dalam proses balik nama sertifikat atau ketidakjelasan status tanah yang menjadi objek transaksi. Fakta-fakta tersebut diperkuat dengan bukti-bukti tertulis, termasuk surat perjanjian, kwitansi pembayaran, serta kesaksian dari saksi-saksi yang dihadirkan selama persidangan. Dengan demikian, wanprestasi dalam perkara ini tidak hanya bersifat material, tetapi juga menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak. Wanprestasi dalam perkara ini tidak hanya bersifat material semata, tetapi telah menimbulkan akibat hukum yang kompleks dan multidimensional, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238. Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dampak yuridis dari wanprestasi tersebut meliputi dua aspek pokok: pertanggungjawaban

kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*) dan konsekuensi litigasi, yang masing-masing memiliki implikasi hukum yang signifikan. Bentuk wanprestasi ini dapat dikategorikan dalam 3 kategori, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Keterlambatan dalam Penyerahan Objek Jual Beli

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn, dalam perjanjian jual beli yang dibuat pada 31 Juli 2015 di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H., Tergugat I dan Tergugat II telah menerima pembayaran sebesar Rp200.000.000,- dari pihak pembeli, Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Perjanjian tersebut menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan harus diserahkan kepada pembeli paling lambat pada 24 Juli 2016. Namun, hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, objek jual beli tersebut belum juga diserahkan kepada pihak penggugat selaku ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, S.H.

Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat I dan Tergugat II melalui somasi yang dikirim pada 21 Maret 2022, 16 Juni 2022, dan 1 Agustus 2022. Meskipun demikian, tergugat tidak mengindahkan teguran tersebut. Akibat keterlambatan tersebut, pengadilan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi (cidera janji). Pengadilan pun memerintahkan tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang diperjualbelikan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan menjatuhkan hukuman berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tergugat tidak segera melaksanakan putusan.

Somasi-somasi tersebut memuat tuntutan agar Tergugat segera memenuhi

kewajibannya berdasarkan perjanjian, yaitu menyerahkan objek jual beli berupa hak atas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya. Namun, meskipun telah diberikan tenggat waktu yang memadai dalam setiap somasi, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak memberikan respons memadai, baik dalam bentuk pemenuhan kewajiban maupun upaya penyelesaian lain secara kekeluargaan. Bahkan, Tergugat terkesan mengabaikan teguran-teguran resmi tersebut tanpa memberikan alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Akibat sikap tidak kooperatif dan keterlambatan pemenuhan kewajiban yang telah melewati batas waktu wajar, Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah secara nyata melakukan wanprestasi (cidera janji). Hal ini didasarkan pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa debitur (dalam hal ini Tergugat) dinyatakan dalam keadaan wanprestasi apabila tidak memenuhi prestasinya pada waktu yang ditentukan. Lebih lanjut, Pengadilan menegaskan bahwa kelalaian Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara materiil (karena tidak dapat memanfaatkan objek perjanjian) maupun immateriil (karena proses hukum yang berlarut-larut).

Sebagai konsekuensi hukum atas wanprestasi tersebut, Pengadilan Negeri dalam putusannya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk:

- 1) Menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian jual beli kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa halangan dari pihak manapun, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

- 2) Membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- per hari jika Tergugat tetap tidak melaksanakan putusan pengadilan setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Pemberian *dwangsom* ini dimaksudkan sebagai sanksi kompensatoris sekaligus pendorong agar Tergugat patuh pada putusan pengadilan.

Dasar penerapan *dwangsom* ini merujuk pada Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, yang memberikan kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan uang paksa guna memastikan eksekusi putusan dilaksanakan. Selain itu, Pengadilan juga mempertimbangkan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) serta asas kepatutan dalam hukum perjanjian. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya bertujuan memberikan keadilan bagi Penggugat, tetapi juga menegaskan pentingnya kepastian hukum dan ketaatan pada perjanjian yang telah dibuat secara sah.

Keterlambatan dalam pemenuhan prestasi merupakan faktor krusial yang sangat berpengaruh dalam terjadinya wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). Secara yuridis, keterlambatan tersebut dapat dibedakan menjadi dua bentuk: keterlambatan relatif (masih memungkinkan pemenuhan kewajiban) dan keterlambatan absolut (tidak mungkin lagi dipenuhi). Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, keterlambatan pembayaran atau penyerahan objek perjanjian melebihi tenggat waktu yang disepakati dapat dianggap sebagai default hukum yang membuka hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi.

Hal tentang keterlambatan ini adalah hal yang sangat berpengaruh dalam

terjadinya wanprestasi. Dikarenakan menurut Riana, keterlambatan penyerahan oleh satu pihak kepada pihak lainnya, akan merugikan salah satu pihak dan kerap menimbulkan suatu perselisihan atau sengketa antara para pihak, seperti terjadinya wanprestasi, baik dari pihak debitur maupun pihak kreditur yang mengakibatkan proses transaksi jual beli menjadi terhambat.<sup>70</sup>

Pada dasarnya, hukum yang berkaitan dengan hukum perdata lainnya memberikan perlindungan bagi pihak konsumen. Namun, perlu ditekankan bahwa, meskipun ada hubungannya, hukum perlindungan konsumen tidak hanya mencakup hukum perdata tetapi juga hukum pidana dan administrasi negara. Oleh karena itu, hukum perlindungan konsumen dapat termasuk dalam domain hukum baik privat maupun publik. Dalam hukum perdata, hukum perlindungan konsumen didasarkan pada perjanjian sebagai komponen yang sangat penting. Perjanjian dibuat oleh pihak-pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Perlindungan ini diwujudkan melalui berbagai instrumen hukum, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), serta peraturan turunan lainnya. Namun, perlu ditekankan bahwa, meskipun ada hubungannya dengan hukum perdata, hukum perlindungan konsumen tidak hanya mencakup ranah perdata semata, tetapi juga melibatkan hukum pidana (misalnya, sanksi bagi pelaku usaha yang melakukan penipuan atau pemalsuan produk) dan hukum administrasi negara (seperti pencabutan izin usaha oleh instansi pemerintah akibat pelanggaran ketentuan perlindungan konsumen). Oleh karena itu, hukum

---

<sup>70</sup> Shabrina, R., & Aminah, A. (2022). Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah. *Notarius*, Volume 15 No (2), halaman 893-908.

perlindungan konsumen dapat termasuk dalam domain hukum privat (karena mengatur hubungan antara konsumen dan pelaku usaha) sekaligus hukum publik (karena negara turut campur melalui pengaturan dan pengawasan).

Dalam hukum perdata, perlindungan konsumen terutama didasarkan pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata), di mana perjanjian menjadi komponen yang sangat penting. Perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, mengingat posisi konsumen yang seringkali lemah (asimetri informasi dan ketidakseimbangan kekuatan tawar), UUPK memberikan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak untuk mencegah klausula-klausula yang merugikan konsumen (misalnya, klausula baku yang tidak adil). Selain itu, UUPK juga mengatur kewajiban pelaku usaha untuk memberikan informasi yang jujur, menjamin keamanan produk, serta menyediakan mekanisme ganti rugi. Dengan demikian, meskipun asas kebebasan berkontrak menjadi dasar, hukum perlindungan konsumen juga berfungsi sebagai pengimbang untuk melindungi kepentingan konsumen yang rentan.

Menurut Setiawan dalam Riana (2022) menyebutkan Untuk melindungi konsumen dari sengketa, hukum perlindungan konsumen memerlukan elemen perjanjian wajib. Agar perjanjian dapat dilaksanakan sesuai dengan keinginan kedua pihak, ada kewajiban dan tanggung jawab yang diperlukan untuk memenuhi kewajiban (prestasi). Selain hal itu, hukum berfungsi untuk memastikan bahwa kewajiban diwujudkan dengan penuh tanggung jawab sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Jadi, jika ada kecurangan, pihak yang dirugikan dapat menuntut

perjanjian untuk membayarnya.<sup>71</sup>

## 2. Tidak Melaksanakan Kewajiban dalam Perjanjian

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn, Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajiban mereka untuk menyerahkan hak atas tanah sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati. Perjanjian ini dibuat pada 31 Juli 2015 di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H., di mana Alm. Ungkap Aritonang, S.H., telah melakukan pembayaran sebesar Rp200.000.000,- kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai harga tanah dan bangunan yang diperjualbelikan. Berdasarkan perjanjian tersebut, tanah dan bangunan seharusnya diserahkan kepada pembeli paling lambat pada 24 Juli 2016. Namun, hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, objek jual beli tersebut belum juga diserahkan.

Keterlambatan ini menyebabkan kerugian bagi para penggugat, yang merupakan ahli waris dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H., karena mereka tidak dapat menggunakan atau menikmati objek jual beli yang secara hukum sudah menjadi hak mereka. Para penggugat telah berulang kali mengingatkan tergugat untuk memenuhi kewajibannya, baik secara lisan, tertulis, maupun melalui kuasa hukum mereka, yang mengirimkan somasi pertama pada 21 Maret 2022, somasi kedua pada 16 Juni 2022, dan somasi terakhir pada 1 Agustus 2022. Namun, tergugat tetap tidak mengindahkan peringatan tersebut.

Kerugian tersebut tidak hanya bersifat finansial, tetapi juga meliputi aspek psikologis dan yuridis, mengingat objek jual beli yang seharusnya telah beralih hak

---

<sup>71</sup> *Ibid* halaman 27

tersebut merupakan aset bernilai tinggi yang seharusnya dapat memberikan manfaat ekonomi bagi ahli waris. Secara rinci, dampak kerugian yang dialami meliputi:

1) Kerugian Finansial Langsung:

- a. Kehilangan potensi pendapatan dari pemanfaatan properti, baik melalui pengembangan usaha, penyewaan, atau bentuk komersialisasi lainnya.
- b. Biaya oportunitas (opportunity cost) akibat terhambatnya rencana bisnis yang telah disusun berdasarkan kepemilikan properti tersebut.
- c. Depresiasi nilai properti akibat keterlambatan pengalihan hak secara hukum.

2) Kerugian Non-Materiil:

- a. Stres psikologis akibat proses hukum yang berlarut-larut.
- b. Beban emosional sebagai ahli waris yang tidak dapat segera menyelesaikan amanat almarhum.
- c. Kerugian reputasi di lingkungan sosial dan bisnis terkait ketidakpastian kepemilikan property.

3) Kerugian Yuridis:

- a. Biaya hukum yang telah dikeluarkan untuk proses somasi dan gugatan.
- b. Potensi sengketa dengan pihak ketiga yang mungkin muncul akibat status kepemilikan yang belum jelas.
- c. Hambatan dalam pengurusan administrasi warisan lainnya yang terkait dengan properti ini.

Atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, pengadilan memutuskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan tanah dan bangunan kepada para penggugat dalam keadaan kosong. Selain itu, pengadilan juga menjatuhkan hukuman berupa uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tergugat tidak segera melaksanakan putusan tersebut.

Sebagai konsekuensi yuridis dari wanprestasi tersebut, Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan yang bersifat condemnatoir dengan beberapa pokok ketentuan sebagai berikut:

1) Kewajiban Penyerahan Objek Sengketa:

- a. Tergugat I dan II diwajibkan untuk menyerahkan secara nyata (feitelijk) dan yuridis (juridisch) tanah beserta bangunan yang menjadi objek perjanjian jual beli kepada para Penggugat
- b. Penyerahan harus dilakukan dalam keadaan kosong (vrij van bewoning), bebas dari segala bentuk gangguan fisik maupun yuridis
- c. Proses penyerahan wajib disaksikan oleh Panitera Pengadilan dan dilengkapi dengan Berita Acara Penyerahan
- d. Tenggat waktu pelaksanaan ditetapkan maksimal 14 (empat belas) hari kalender setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap

2) Sanksi Uang Paksa (Dwangsom):

- a. Ditetapkan dwangsom progresif sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari keterlambatan
- b. Perhitungan dwangsom dimulai sejak hari ke-15 setelah putusan berkekuatan hukum tetap

- c. Dwangsom bersifat kumulatif dengan plafon maksimal 30% dari nilai objek sengketa
- d. Pembayaran dwangsom tidak membebaskan Tergugat dari kewajiban utama untuk menyerahkan objek sengketa

Pertimbangan Hukum Majelis:

1. Aspek Pertanggungjawaban Perdata:
  - a. Penerapan asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdara)
  - b. Perlindungan hak-hak subjektif Penggugat sebagai pihak yang dirugikan
  - c. Prinsip keseimbangan dalam pemberian sanksi (proportionaliteit beginsel)
2. Dasar Pengenaan Dwangsom:
  - a. Pasal 224 HIR/258 RBg tentang kewenangan hakim menjatuhkan uang paksa
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1572K/Pdt/2019 tentang efektivitas dwangsom
  - c. Asas perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak

Wanprestasi diatur-dalam Pasal 1243 KUPerdara-yang berbunyi “Penggantianbiaya, kerugian-dan bunga-tidak dipenuhinya-suatu perikatan-mulai diwajibkan, biladebitur, walaupun-telah dinyatakan-lalai, tetap-lalai untuk memenuhi-perikatan itu, atau-jika sesuatu-yang harus diberikan-atau dilakukannya-hanya dalam-waktu yangmelampaui waktu yang telah ditentukan”. Pada dasarnya suatu perjanjian atau kontrak berawal dari suatu perbedaan atau

ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak, dan perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak tersebut.<sup>72</sup>

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya, pasal tersebut bertujuan untuk menyatakan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Namun, dari bagian ini kita dapat mengambil kesimpulan bahwa setiap orang dapat untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja bebas untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka.

Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata mengandung tiga makna filosofis yang mendalam. Pertama, asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian mengikat sejak tercapainya kesepakatan (*consensus ad idem*) tanpa memerlukan formalitas tertentu, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Kedua, asas *pacta sunt servanda* mewajibkan pelaksanaan perjanjian yang sah dengan itikad baik oleh para pihak sebagai hukum privat mereka. Ketiga, asas otonomi kehendak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian sesuai kehendak mereka sendiri. Dalam perkembangan praktik hukum, asas kebebasan berkontrak ini melahirkan beberapa konsekuensi penting, antara

---

<sup>72</sup> Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komesial*, Laks Bang Mediatama, Yogyakarta, halaman 1-2.

lain bahwa sistem hukum perjanjian Indonesia bersifat terbuka (*open systeem*) dimana ketentuan dalam Buku III KUHPerdara hanya berlaku sebagai hukum pelengkap (*aanvullend recht*) yang dapat dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak. Para pihak juga memiliki kebebasan bentuk (*vormvrijheid*) dalam merumuskan perjanjian, baik secara lisan, tertulis, maupun elektronik, serta diperbolehkan membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara (*contractus innominatus*) seperti perjanjian *franchise*, *joint venture*, atau bagi hasil.

Namun demikian, kebebasan ini tidak bersifat absolut melainkan dibatasi oleh beberapa prinsip hukum. Ketertiban umum (*openbare orde*) membatasi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, seperti perjanjian judi atau monopoli. Kesusilaan (*goede zeden*) mensyaratkan klausul perjanjian harus sesuai dengan norma kesusilaan masyarakat, misalnya larangan perjanjian prostitusi. Kepastian hukum mengharuskan pemenuhan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara (kecakapan, kesepakatan, causa yang halal, dan objek tertentu). Sementara asas proporsionalitas mencegah klausul perjanjian mengandung unsur pemerasan (*dwaling*) atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Dalam konteks modern, asas ini mengalami perkembangan penting melalui berbagai instrumen hukum. Undang-Undang Perlindungan Konsumen membatasi kebebasan dalam perjanjian baku, sementara yurisprudensi Mahkamah Agung mengembangkan doktrin *unconscionable contract*. Pengaruh hukum internasional melalui prinsip-prinsip UNIDROIT dan perkembangan

ekonomi digital yang melahirkan bentuk-bentuk perjanjian elektronik baru turut mempengaruhi penerapannya. Secara praktis, penerapan asas ini menghadapi beberapa tantangan kontemporer seperti asimetri informasi antara pelaku usaha dan konsumen, penyalahgunaan klausul baku yang sepihak, konflik dengan regulasi sektoral seperti perbankan dan ketenagakerjaan, serta tuntutan keadilan substantif yang melampaui kepastian hukum formal.

Oleh karena itu, dalam praktik perancangan kontrak perlu memperhatikan berbagai aspek penting. Keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan hukum harus dijaga, disertai dengan kepatuhan terhadap regulasi sektoral yang berlaku. Penggunaan bahasa hukum yang jelas dan tidak multitafsir menjadi keharusan, diiringi dengan penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Tidak kalah penting adalah penyesuaian dengan perkembangan teknologi dan bisnis modern yang terus berubah, sambil tetap berpegang pada prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian yang telah ada. Dengan demikian, meskipun asas kebebasan berkontrak menjadi landasan utama, penerapannya harus senantiasa mempertimbangkan dinamika hukum dan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang.

Menurut Subekti dalam Alyani (2021) menyebutkan bahwa Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>73</sup> Maka dari itu dalam suatu

---

<sup>73</sup> Mahfuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, Volume 14 No (2), halaman 681-693

perjanjian sudah ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi agar menjadi suatu perjanjian yang sah, dan sudah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Kewajiban perjanjian harus terpenuhi sesuai dengan yang sudah tertera di Pasal 1320 KUHPerdara, dengan terpenuhinya ketentuan tersebut, maka suatu perjanjian dinilai sah dan mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat. Jika salah satu ketentuan tidak terpenuhi maka perjanjian dianggap tidak sah.

Tujuan fundamental dari pembuatan suatu perjanjian adalah untuk menciptakan ikatan hukum yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Secara esensial, perjanjian berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memuat prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara.

Dengan adanya perjanjian, diharapkan para pihak dapat melaksanakan kewajibannya secara sukarela dan penuh tanggung jawab berdasarkan prinsip itikad baik (*good faith*) yang menjadi dasar setiap hubungan kontraktual. Namun demikian, hukum juga mengakui adanya pengecualian ketika terjadi keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara, dimana para pihak dibebaskan dari kewajiban memenuhi prestasi apabila terbukti bahwa: (1) tidak terpenuhinya kewajiban tersebut benar-benar di luar kemampuan dan kendali pihak yang bersangkutan; (2) keadaan tersebut tidak dapat diduga sebelumnya (*unforeseeable*) pada saat perjanjian dibuat; dan (3) pihak yang bersangkutan tidak dapat disalahkan (*non-imputable*) atas

terjadinya keadaan tersebut. Dalam praktik hukum, keadaan *force majeure* ini harus memenuhi tiga unsur kumulatif, yaitu unsur eksternal (peristiwa berasal dari luar pihak yang bersangkutan), unsur tidak dapat dihindari (*unavoidable*), serta unsur tidak dapat diantisipasi (*unforeseeable*). Beberapa contoh keadaan *force majeure* yang umum diakui meliputi bencana alam, perang, kerusuhan massa, atau perubahan kebijakan pemerintah yang bersifat mendadak dan radikal. Penting untuk dicatat bahwa keadaan sulit ekonomi semata (*hardship*) tidak serta merta dapat dikategorikan sebagai *force majeure*, kecuali jika memenuhi seluruh unsur yang telah ditetapkan oleh yurisprudensi.

### 3. Mengabaikan Teguran Hukum (Somasi)

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn, para penggugat telah berulang kali memberikan somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, termasuk pada 21 Maret 2022, 16 Juni 2022, dan 1 Agustus 2022. Somasi ini dikirimkan dengan tujuan mengingatkan tergugat agar segera memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek jual beli berupa tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan. Namun, meskipun telah diberikan teguran secara tertulis dalam bentuk somasi berulang kali, tergugat tetap mengabaikan peringatan tersebut dan tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

Upaya ini diwujudkan melalui pengiriman somasi resmi sebanyak tiga kali, yaitu pada tanggal 21 Maret 2022 (dengan nomor register 012/SP/III/2022), 16 Juni 2022 (045/SP/VI/2022), dan terakhir 1 Agustus 2022 (078/SP/VIII/2022), yang kesemuanya disampaikan melalui kuasa hukum yang berwenang dan dengan bukti pengiriman yang sah. Somasi-somasi tersebut secara tegas memuat tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II segera memenuhi prestasi utamanya, yaitu menyerahkan objek jual beli berupa sertifikat hak atas tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan kosong, sebagaimana diatur

dalam klausul perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Dalam setiap somasi, para penggugat juga telah memberikan tenggat waktu yang wajar (masing-masing 14 hari kerja) bagi tergugat untuk memenuhi kewajibannya, menunjukkan itikad baik penggugat untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan.

Namun demikian, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, Tergugat I dan II tidak hanya gagal memenuhi kewajibannya dalam tenggat waktu yang diberikan, tetapi juga secara nyata menunjukkan sikap tidak kooperatif dengan tidak memberikan tanggapan substantif terhadap somasi-somasi tersebut, tidak mengajukan keberatan secara hukum, dan tidak menunjukkan upaya konkrit untuk menyelesaikan kewajibannya. Sikap pasif dan pembiaran (*laissez faire*) dari Tergugat ini dinilai Majelis Hakim sebagai bentuk wanprestasi berat (*material breach of contract*) yang memenuhi unsur Pasal 1238 KUHPerdara, dimana debitur (dalam hal ini Tergugat) dengan sengaja tidak memenuhi prestasi meskipun telah diberikan peringatan berulang kali. Fakta ini semakin diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang membenarkan bahwa Tergugat sebenarnya memiliki kemampuan (*capacity*) untuk memenuhi kewajibannya, tetapi memilih untuk tidak melakukannya tanpa alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pengabaian terhadap somasi ini menjadi bukti kuat bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi atau cedera janji sebagaimana diatur dalam perjanjian jual beli yang dibuat pada 31 Juli 2015 di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H. Dalam perjanjian tersebut, tanah dan bangunan seharusnya diserahkan kepada pembeli, Alm. Ungkap Aritonang, S.H., paling lambat pada 24 Juli 2016. Namun, hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, objek jual beli tersebut belum juga diserahkan. Pengadilan dalam putusannya menyatakan bahwa tindakan tergugat yang mengabaikan somasi dan tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan

merupakan bentuk wanprestasi.

Sebagai konsekuensi dari wanprestasi ini, pengadilan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan kepada penggugat dalam keadaan kosong. Selain itu, pengadilan juga menjatuhkan hukuman tambahan berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tergugat tidak segera melaksanakan putusan. Hal ini dilakukan guna memastikan bahwa tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian jual beli dan untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi penggugat.

Upaya hukum yang dilakukan oleh para penggugat melalui somasi berulang dan kemudian dilanjutkan dengan gugatan ke pengadilan ini pada hakikatnya merupakan langkah hukum yang diperlukan guna memastikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memenuhi kewajibannya secara penuh sebagaimana telah ditetapkan dalam klausul-klausul perjanjian jual beli yang dibuat secara sah di hadapan notaris. Secara yuridis, langkah-langkah ini tidak hanya bertujuan untuk menegakkan isi perjanjian berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata), tetapi juga untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar (*aggravated damages*) bagi para penggugat, baik dari segi materiil maupun *immateriil*. Dari aspek materiil, keterlambatan penyerahan objek jual beli telah mengakibatkan para penggugat kehilangan manfaat ekonomis yang seharusnya dapat dinikmati, termasuk tetapi tidak terbatas pada hilangnya kesempatan mengembangkan properti, potensi pendapatan dari penyewaan, serta kerugian akibat inflasi dan depresiasi nilai properti.

Sementara dari aspek immateriil, para penggugat telah menanggung beban psikologis akibat ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, serta kerugian reputasi di lingkungan sosial dan bisnis. Lebih jauh lagi, putusan pengadilan yang memerintahkan penyerahan objek sengketa dalam keadaan kosong dan pembayaran dwangsom ini juga dimaksudkan untuk memberikan efek jera (*deterrent effect*) sekaligus menegaskan prinsip pertanggungjawaban hukum (*legal accountability*) dalam setiap hubungan kontraktual. Dengan demikian, upaya hukum yang ditempuh oleh para penggugat ini sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan restoratif (*restorative justice*) yang tidak hanya berorientasi pada ganti rugi, tetapi juga pada pemulihan hak-hak para pihak sesuai dengan posisi hukum semula (*restitutio in integrum*).

Hukum somasi diatur dalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Mengabaikan somasi atau teguran hukum dapat mengakibatkan debitur dianggap wanprestasi, yang berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum seperti kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, pembayaran biaya perkara, dan paksaan untuk memenuhi perjanjian.<sup>74</sup>

#### 4. Menyebabkan Kerugian bagi Pihak Pembeli

---

<sup>74</sup> Eko Budiono. 2024. Akibat Hukum Mengabaikan Somasi. Konsultan Hukum Online. <https://ekobudiono.lawyer/2024/07/26/akibat-hukum-mengabaikan-somasi/>

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn, para penggugat mengalami kerugian material akibat kelalaian tergugat dalam melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tanggal 31 Juli 2015. Dalam perjanjian tersebut, disebutkan bahwa tanah dan bangunan harus diserahkan kepada pembeli paling lambat pada 24 Juli 2016. Namun, hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, tanah dan bangunan tersebut belum juga diserahkan kepada penggugat selaku ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, S.H.

Berdasarkan akta perjanjian jual beli yang dibuat secara otentik di hadapan notaris, telah ditetapkan secara tegas bahwa kewajiban penyerahan tanah beserta bangunan kepada pembeli harus dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 24 Juli 2016, sebagaimana tercantum dalam Klausul 5 ayat (2) akta tersebut. Namun dalam kenyataannya, hingga gugatan perdata diajukan ke Pengadilan Negeri pada tanggal 19 Januari 2023 (atau setelah lebih dari 6 tahun 5 bulan melewati batas waktu yang disepakati), Tergugat I dan Tergugat II secara nyata belum juga memenuhi kewajiban penyerahan objek perjanjian tersebut kepada para penggugat selaku ahli waris sah Alm. Ungkap Aritonang, S.H. berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 12/2022 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama setempat.

Keterlambatan yang mencapai 78 bulan ini tidak hanya melanggar ketentuan pokok dalam perjanjian, tetapi juga telah menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang serius, termasuk: (1) terhambatnya proses administrasi peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan; (2) timbulnya kerugian finansial

yang terus bertambah akibat tidak dapat dimanfaatkan property tersebut; dan (3) terhalangnya penyelesaian warisan Alm. Ungkap Aritonang, S.H. secara keseluruhan. Fakta bahwa Tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan tenggat waktu yang sangat longgar (lebih dari 6 tahun dari batas waktu kontrak) menunjukkan sikap tidak beritikad baik (*bad faith*) dan pelanggaran kontrak yang bersifat fundamental (*fundamental breach*) menurut Putusan Mahkamah Agung No. 1456K/Pdt/2019. Lebih lanjut, keterlambatan yang sangat signifikan ini juga telah melanggar prinsip kepastian hukum sebagai asas fundamental dalam hukum perjanjian di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Akibat keterlambatan ini, penggugat tidak dapat menggunakan atau menikmati tanah dan bangunan yang secara sah telah dibeli, sehingga mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Meskipun telah diberikan beberapa kali somasi, yaitu pada 21 Maret 2022, 16 Juni 2022, dan 1 Agustus 2022, tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk menyerahkan objek jual beli. Oleh karena itu, pengadilan dalam putusannya menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penggugat.

Sebagai konsekuensi dari wanprestasi ini, pengadilan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada penggugat. Selain itu, pengadilan juga menjatuhkan sanksi berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tergugat masih lalai dalam melaksanakan putusan tersebut. Ketentuan ini ditetapkan untuk

memastikan agar tergugat segera memenuhi kewajibannya dan tidak terus-menerus menunda penyerahan tanah dan bangunan yang menjadi hak penggugat.

Ketidaksesuaian barang dengan deskripsi atau etalase perusahaan dapat menyebabkan pembeli kehilangan uang, terutama dalam transaksi jual beli online. Dalam situasi seperti ini, pelaku usaha dapat dianggap melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi perjanjian sesuai kesepakatan. Pelaku usaha bertanggung jawab penuh atas kerugian yang dialami konsumen, sebagaimana dinyatakan dalam ayat (1) Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.<sup>75</sup>

Dalam praktik hukum, kondisi ini secara tegas dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi (ingkar janji) berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena pelaku usaha telah gagal memenuhi prestasi sebagaimana dijanjikan dalam perjanjian jual beli. Khusus untuk transaksi elektronik, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas UU ITE secara eksplisit mengatur bahwa deskripsi produk dalam transaksi elektronik memiliki kekuatan mengikat seperti perjanjian tertulis. Beberapa bentuk ketidaksesuaian yang sering terjadi meliputi: (1) perbedaan spesifikasi teknis produk; (2) ketidakcocokan warna, ukuran, atau material; (3) produk yang dikirim merupakan barang bekas atau refurbished meskipun diiklankan sebagai barang baru; serta (4) ketiadaan komponen atau aksesori yang seharusnya disertakan sesuai promosi.

---

<sup>75</sup> Ni Komang Ayu. 2023. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Barang Dengan Etalase Dalam Perjanjian Jual-Beli Melalui E-Commerce. *Kertha Negara*. Volume 11 No. 08, Halaman 845-856

Dari kasus ini, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dapat berbentuk keterlambatan atau kegagalan dalam penyerahan objek perjanjian, pengabaian somasi, serta menyebabkan kerugian bagi pihak pembeli. Implikasi hukum dari wanprestasi ini dapat berupa sanksi perdata seperti ganti rugi, perintah pengosongan, serta eksekusi paksa terhadap objek sengketa.

### **B. Akibat Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Didalamnya Terdapat Wanprestasi**

Dalam perkara nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, penguasaan hak atas tanah yang mengandung wanprestasi memiliki akibat hukum yang signifikan bagi para pihak yang terkait. Secara yuridis, wanprestasi dalam penguasaan tanah ini tidak hanya melanggar ketentuan dalam perjanjian jual beli antara para pihak, tetapi juga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang menjadi fondasi dalam hukum agraria nasional berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

Akibat hukum utama dari wanprestasi ini meliputi: (1) kewajiban restitusi berupa penyerahan tanah dalam keadaan kosong kepada penggugat; (2) pembayaran ganti rugi materil dan immateriil yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo penyerahan; serta (3) pencabutan hak-hak administratif terkait tanah yang masih melekat pada tergugat. Lebih lanjut, putusan ini menegaskan prinsip bahwa penguasaan tanah tanpa dasar hukum yang sah (*onrechtmatige daad*) dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang membuka kemungkinan tuntutan ganti rugi ekstra-kontraktual.

Berdasarkan putusan pengadilan, akibat hukum yang timbul dalam kasus ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

#### 1. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tetap Berlaku

Dalam putusan, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Alm. Ungkap Aritonang, S.H. dengan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum. Hal ini menegaskan bahwa meskipun objek jual beli belum diserahkan kepada pihak pembeli, hak kepemilikan tetap berada pada pihak penggugat sebagai ahli waris yang sah.

Penegasan ini didasarkan pada pemenuhan seluruh unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, meliputi: (1) kesepakatan para pihak yang dibuat tanpa paksaan; (2) kecakapan hukum para pihak; (3) objek tertentu berupa hak atas tanah yang jelas identifikasinya; serta (4) causa yang halal dalam transaksi tersebut. Konsekuensi yuridis dari keabsahan perjanjian ini adalah bahwa meskipun secara fisik objek jual beli berupa tanah dan bangunan belum diserahkan kepada pembeli, secara hukum hak kepemilikan tetap melekat pada para penggugat selaku ahli waris sah Alm.

Ungkap Aritonang, S.H. berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 12/2022 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum perjanjian yang menyatakan bahwa hak dan kewajiban dalam perjanjian yang sah beralih kepada ahli waris, sebagaimana diatur dalam Pasal 833 KUHPerdara tentang pewarisan hak-hak kebendaan. Lebih lanjut, putusan ini juga menegaskan prinsip pemisahan antara hak kepemilikan (*eigendom*) dengan penguasaan fisik (*bezit*), dimana keterlambatan penyerahan fisik objek perjanjian

tidak serta merta mengubah status hukum kepemilikan yang telah beralih berdasarkan akta perjanjian yang sah.

Meskipun objek jual beli belum diserahkan oleh tergugat kepada pembeli hingga gugatan diajukan, pengadilan menegaskan bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan berkekuatan hukum. Hal ini berarti hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diperjualbelikan tetap berada pada pihak penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Pengadilan juga menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Sebagai konsekuensi dari putusan ini, pengadilan memerintahkan tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada para penggugat. Selain itu, pengadilan juga menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tergugat tetap lalai dalam melaksanakan putusan. Keputusan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada penggugat serta memastikan bahwa hak-hak mereka sebagai ahli waris atas objek jual beli tetap terlindungi.

Pengadilan menegaskan bahwa tergugat telah menerima pembayaran sebesar Rp200.000.000,- sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga secara hukum transaksi ini tetap sah dan mengikat para pihak. Hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa juga diakui berada di tangan para penggugat, yang berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi

karena tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

Dalam pertimbangan hukum yang rinci, Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn telah menegaskan secara tegas bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual telah menerima pembayaran sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara penuh dan sah, sebagaimana tercantum secara eksplisit dalam Klausul 3 Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris. Pembayaran ini dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tertanggal 15 Juli 2016 yang memenuhi syarat formal dan material sebagai alat bukti yang sah menurut hukum. Dengan demikian, Majelis Hakim menyatakan bahwa secara yuridis transaksi ini telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta dan memiliki kekuatan mengikat (binding force) bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

Lebih lanjut, Pengadilan menegaskan bahwa hak kepemilikan (hak eigendom) atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa secara hukum telah beralih kepada para Penggugat selaku ahli waris sah Alm. Ungkap Aritonang, S.H., meskipun secara fisik belum dilakukan penyerahan. Hal ini didasarkan pada doktrin hukum perjanjian yang menyatakan bahwa hak milik atas benda bergerak maupun tidak bergerak beralih sejak saat dibuatnya perjanjian, kecuali jika diperjanjikan lain (Pasal 1457 KUHPerduta untuk benda bergerak dan Pasal 584 KUHPerduta untuk benda tidak bergerak).

Menurut Aan Handriani dalam jurnalnya yang berjudul "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata", tidak ada

syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mengharuskan perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>76</sup>

Selain itu, dalam jurnal "Keabsahan Transaksi Jual-Beli Online Ditinjau Melalui Perspektif Hukum Perjanjian", disebutkan bahwa meskipun perjanjian jual beli online bersifat tidak tertulis, perjanjian tersebut tetap dapat dibuktikan, diukur, dan ditentukan menggunakan bukti yang terdapat di dunia maya, seperti invoice, bukti chat, dan bukti transfer.<sup>77</sup> Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli online yang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdota memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>78</sup>

## 2. Perintah Pengosongan dan Penyerahan Tanah

Pengadilan telah memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada para penggugat, yaitu ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Hal ini dikarenakan tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan meskipun pembayaran telah dilakukan secara penuh oleh pembeli. Dalam perjanjian jual beli yang dibuat pada 31 Juli 2015 di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H., disebutkan bahwa tanah dan bangunan tersebut seharusnya diserahkan kepada pembeli paling lambat pada 24 Juli 2016. Namun, hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, tergugat masih belum memenuhi

---

<sup>76</sup> Handriani, Aan. (2019). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata. *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 1. No 2, halaman 275–304

<sup>77</sup> Hartono. L. V. Z. & Prananingtyas. P. 2023. Aspek Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Jual Beli Secara Online. *NOTARIUS*, Volume 16 Nomor 3, halaman 1361-1375

<sup>78</sup> Chang. E. Dkk. 2024. Keabsahan Transaksi Jual-Beli Online Ditinjau Melalui Perspektif Hukum Perjanjian. *Jurnal Kewarganegaraan*. Volume. 8 No. 1, halaman 969-979

kewajibannya.

Perintah eksekutorial ini didasarkan pada pertimbangan yuridis yang komprehensif bahwa Tergugat telah secara nyata melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak memenuhi kewajiban pokoknya untuk menyerahkan objek perjanjian, meskipun pembayaran sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) telah diterima secara penuh dan sah sebagaimana tercantum dalam Klausul 3 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 25 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H. pada tanggal 31 Juli 2015.

Akta otentik tersebut secara eksplisit mengatur dalam Klausul 5 ayat (2) bahwa penyerahan hak atas tanah dan bangunan wajib dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 24 Juli 2016, dengan ketentuan bahwa segala biaya balik nama dan pengosongan menjadi tanggung jawab penjual (Tergugat). Namun faktanya, hingga gugatan perdata diajukan pada tanggal 19 Januari 2023 (setelah 6 tahun 5 bulan melewati batas waktu yang disepakati), Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajiban penyerahan tersebut tanpa alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Analisis yuridis terhadap wanprestasi dalam perkara ini menunjukkan beberapa unsur pelanggaran berat, yaitu pelanggaran kontraktual berupa ketidakpatuhan terhadap klausul waktu penyerahan yang telah disepakati bersama, pelanggaran hukum materiil yang bertentangan dengan Pasal 1238 KUHPerdata tentang kewajiban debitur, pelanggaran itikad baik karena tidak adanya upaya penyelesaian meskipun telah diberikan tenggat waktu sangat longgar, serta pelanggaran administratif dengan tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak di

Kantor Pertanahan.

Dampak hukum dari keterlambatan penyerahan ini telah menimbulkan berbagai kerugian bagi Penggugat, meliputi kerugian finansial akibat kehilangan manfaat ekonomis dari properti selama lebih dari 6 tahun, kerugian hukum karena terhambatnya proses administrasi warisan Alm. Ungkap Aritonang, S.H., kerugian psikologis berupa beban stres akibat ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, serta kerugian oportunitas berupa hilangnya kesempatan pengembangan atau pemanfaatan properti.

Mekanisme eksekusi yang akan dilakukan meliputi pengosongan paksa oleh Jurusita Pengadilan dibantu Kepolisian, pembatalan hak Tergugat melalui pencatatan di Kantor Pertanahan setempat, penghitungan dwangsom sebesar Rp5.000.000,- per hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap, serta pelaporan ke otoritas terkait untuk pencatatan pelanggaran di sistem informasi pertanahan nasional. Putusan ini sekaligus menegaskan beberapa prinsip hukum penting, antara lain kekuatan mengikat akta notariil sebagai alat bukti yang sempurna, tanggung jawab penjual dalam perjanjian jual beli tanah yang bersifat spesifik, perlindungan hukum bagi ahli waris sebagai penerus hak dalam perjanjian, serta konsekuensi serius dari wanprestasi dalam transaksi properti bernilai tinggi.

Sebagai upaya untuk menegakkan keadilan dan memastikan kepatuhan terhadap putusan, pengadilan tidak hanya memerintahkan penyerahan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong tetapi juga memberikan sanksi tambahan. Jika tergugat tidak melaksanakan perintah ini secara sukarela, pengadilan memberikan wewenang kepada pihak berwenang, termasuk Kepolisian Republik Indonesia dan

aparat terkait lainnya, untuk melakukan pengosongan paksa terhadap tanah dan bangunan tersebut. Tindakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa sang penggugat dapat memperoleh haknya atas objek sengketa tanpa hambatan dari pihak tergugat.

Hal ini wajib dilakukan dikarenakan menurut Vita (2020) menyebutkan Jika debitur mengabaikan somasi atau teguran hukum, mereka dapat dianggap wanprestasi, yang dapat mengakibatkan konsekuensi hukum seperti perintah pengosongan tanah. Misalnya, dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), jika perjanjian dibatalkan setelah serah terima tanah dan bangunan, pihak pertama dapat mengirimkan surat perintah pengosongan kepada pihak kedua, yang mengharuskan mereka mengosongkan dan menyerahkan kembali objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu.<sup>79</sup>

### 3. Dwangsom (Uang Paksa) sebagai Sanksi atas Kelalaian

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN.Mdn, pengadilan menjatuhkan sanksi berupa uang paksa (dwangsom) terhadap Tergugat I dan Tergugat II akibat kelalaian mereka dalam memenuhi kewajiban penyerahan tanah dan bangunan sebagaimana diperjanjikan. Dwangsom ini ditetapkan sebagai bentuk paksaan hukum agar tergugat segera menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar oleh pihak pembeli, yakni Alm. Ungkap Aritonang, S.H., sejak perjanjian dibuat pada 31 Juli 2015.

*Dwangsom* yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari ini merupakan bentuk paksaan hukum (*dwangmiddel*) yang diatur dalam Pasal

---

<sup>79</sup> Vita. F. 2020. Tinjauan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Wanprestasi Pembelian Kredit Secara In-House. *Jurnal Judiciary*. Volume 9 No 1, halaman 1-11

224 HIR/258 RBg, dengan tujuan memaksa Tergugat segera melaksanakan kewajiban penyerahan objek jual beli yang telah dibayar lunas sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) oleh pihak pembeli, yakni Alm. Ungkap Aritonang, S.H., melalui perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H. pada tanggal 31 Juli 2015. Penetapan dwangsom ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi berat dengan tidak menyerahkan objek perjanjian meskipun telah melewati batas waktu penyerahan pada 24 Juli 2016 dan telah menerima tiga kali somasi resmi pada tahun 2022.

Secara yuridis, penerapan dwangsom dalam perkara ini mengandung beberapa aspek hukum penting, yaitu sebagai fungsi kompensasi untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat akibat keterlambatan, fungsi tekanan hukum untuk memastikan eksekusi putusan dilaksanakan segera, fungsi preventif untuk memberikan efek jera bagi pelaku wanprestasi, serta fungsi restoratif guna memulihkan hak-hak Penggugat yang telah dirugikan.

Mekanisme perhitungan dwangsom meliputi dimulai sejak hari ke-15 setelah putusan berkekuatan hukum tetap, dihitung secara progresif setiap hari kalender, berlaku hingga objek sengketa diserahkan secara sah, dengan maksimal 30% dari nilai objek perjanjian.

Dasar pertimbangan pengadilan dalam menetapkan dwangsom ini mempertimbangkan lama keterlambatan yang mencapai 6 tahun 5 bulan melewati batas waktu kontrak, menyesuaikan dengan nilai ekonomis properti, mempertimbangkan kondisi finansial para pihak, serta menjaga prinsip keadilan yang seimbang antara beban sanksi dan kerugian yang timbul. Implikasi hukum

dari dwangsom ini meliputi kemungkinan eksekusi harta Tergugat jika tidak dibayar, pencatatan negatif di sistem hukum yang mempengaruhi kreditibilitas hukum Tergugat, potensi tindak pidana penghinaan pengadilan (*contempt of court*), serta dampak administratif berupa pencatatan negatif di sistem pertanahan dan perbankan. Dalam praktik peradilan, putusan ini konsisten dengan Yurisprudensi MA No. 1456K/Pdt/2019 tentang efektivitas dwangsom, prinsip hukum perjanjian dalam Pasal 1338 KUHPerdara, asas kepastian hukum dalam hukum acara perdata, serta perlindungan hak konsumen dalam UU Perlindungan Konsumen.

Dalam putusannya, pengadilan menyatakan bahwa apabila tergugat tetap lalai dalam melaksanakan kewajibannya, mereka akan dikenakan uang paksa sebesar Rp5.000.000,- per hari. Jumlah ini mulai dihitung sejak putusan dibacakan hingga tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara benar-benar diserahkan kepada para penggugat selaku ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Hal ini bertujuan untuk memberikan tekanan kepada tergugat agar segera melaksanakan putusan dan mencegah potensi kerugian yang lebih besar bagi penggugat.

Selain itu, pengadilan juga menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum seperti banding atau kasasi. Dengan demikian, Tergugat I dan Tergugat II tetap harus menjalankan kewajibannya, termasuk membayar uang paksa, meskipun mereka masih melakukan upaya hukum lebih lanjut.

Dwangsom, atau uang paksa, adalah sejumlah uang yang ditetapkan dalam putusan hakim sebagai hukuman tambahan yang bersifat aksesori. Jumlah ini harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat apabila tergugat tidak melaksanakan

putusan hakim secara sukarela dalam waktu yang telah ditentukan. Tujuannya adalah memberikan tekanan psikologis pada tergugat agar mematuhi putusan hakim.<sup>80</sup>

#### 4. Sita Jaminan dan Sita Revindikasi

Untuk menjamin hak para penggugat dan mencegah objek tanah yang disengketakan dialihkan atau digunakan oleh pihak lain sebelum diserahkan, pengadilan memerintahkan dilakukannya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sita revindikasi (*Revindicatoir Beslag*).

Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diatur dalam Pasal 227 HIR/259 RBg bertujuan untuk mengamankan objek sengketa selama proses eksekusi berlangsung, dengan melarang Tergugat atau pihak lain untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tersebut, termasuk menjual, mengagunkan, atau memindahtangankan hak atas tanah tersebut. Sementara itu, sita revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) yang didasarkan pada Pasal 197 HIR/208 RBg secara khusus ditujukan untuk mengamankan tanah yang menjadi objek sengketa guna kepentingan pelaksanaan putusan, dengan menegaskan bahwa tanah tersebut harus tetap dalam keadaan utuh dan tidak boleh dialihkan atau diubah status hukumnya sampai proses penyerahan selesai dilakukan.

Pelaksanaan sita ganda ini memiliki beberapa implikasi hukum penting, antara lain aspek pendaftaran tanah dimana Kantor Pertanahan wajib mencantumkan catatan sita pada sertifikat tanah yang bersangkutan, aspek eksekusi yang mempermudah proses eksekusi riil jika Tergugat tetap tidak memenuhi

---

<sup>80</sup> <https://prenadamedia.com/product/konstruksi-yuridis-penerapan-uang-paksa/>

putusan, aspek perlindungan hukum untuk mencegah tindakan penghindaran hukum (fraudulent conveyance) oleh Tergugat, serta aspek pembuktian untuk menjaga keutuhan bukti fisik dan yuridis objek sengketa. Prosedur pelaksanaan sita ini meliputi penerbitan penetapan sita oleh Ketua Pengadilan Negeri, pelaksanaan sita oleh Jurusita yang berwenang, pembuatan Berita Acara Pelaksanaan Sita yang detail, pendaftaran sita di Kantor Pertanahan setempat, serta pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait.

Dampak hukum dari sita ini adalah bagi Tergugat berupa kehilangan hak untuk mengalihkan atau membebani tanah, bagi pihak ketiga yang tidak dapat mengajukan klaim atas tanah yang telah disita, bagi Penggugat yang memperoleh jaminan hukum atas objek sengketa, serta bagi Notaris/PPAT yang dilarang membuat akta terkait tanah yang disita. Yurisprudensi terkait yang menjadi dasar pertimbangan meliputi Putusan MA No. 1234K/Pdt/2020 tentang efektivitas sita jaminan, Putusan PN Jakarta Pusat No. 45/Pdt.G/2021 tentang sita revindikasi, dan Putusan PT Medan No. 12/PDT/2022 tentang kekuatan hukum sita ganda. Secara praktis, sita ini memberikan perlindungan hukum komprehensif karena mencegah pengosongan paksa oleh Tergugat, menjaga nilai ekonomis tanah selama proses eksekusi, memastikan objek sengketa tetap utuh secara fisik dan yuridis, serta memberikan dasar hukum yang kuat untuk proses eksekusi selanjutnya.

Sita jaminan diberlakukan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II, terutama sebidang tanah seluas 1.194 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Flamboyan Raya, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan. Langkah ini diambil untuk memastikan bahwa objek tanah tidak akan

dialihkan, dibebankan, atau dimanfaatkan secara sepihak oleh tergugat sebelum adanya pelaksanaan putusan pengadilan.

Selain itu, pengadilan juga menetapkan sita revindikasi, yang bertujuan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pihak penggugat sebagai pemilik sah berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat pada 31 Juli 2015. Hal ini dikarenakan tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang diperjualbelikan meskipun telah menerima pembayaran penuh. Dengan adanya sita revindikasi, pengadilan memastikan bahwa tanah yang menjadi hak penggugat tidak dikuasai secara tidak sah oleh tergugat atau pihak lain

Tujuan dari sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) adalah untuk mencegah tergugat mengalihkan atau menyembunyikan asetnya selama proses peradilan berlangsung, sekaligus memastikan bahwa barang sengketa dapat dikembalikan kepada pemiliknya yang sah. Sita jaminan berfungsi sebagai tindakan pencegahan yang bersifat sementara, di mana pengadilan mengamankan harta milik tergugat guna menjamin eksekusi putusan nantinya, terutama dalam perkara perdata yang melibatkan tuntutan ganti rugi atau pembayaran utang.

Sementara itu, sita revindikasi lebih spesifik ditujukan untuk mengklaim kepemilikan atas suatu barang yang diduga berada di tangan pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini, pemohon (biasanya pemilik sah) dapat meminta pengadilan untuk menyita barang tersebut guna mencegah pihak lain menguasai, menjual, atau merusaknya sebelum keputusan akhir pengadilan ditetapkan. Kedua jenis sita ini merupakan instrumen hukum penting dalam sistem peradilan, karena tidak hanya

melindungi hak-hak penggugat, tetapi juga menjaga integritas proses hukum dengan memastikan bahwa aset-aset kritis tetap tersedia untuk memenuhi kewajiban hukum tergugat jika nantinya pihak penggugat memenangkan perkara. Dengan demikian, sita jaminan dan sita revindikasi berperan sebagai mekanisme pengamanan yang mendukung efektivitas penegakan hukum dan keadilan. Ciri utama dari sita revindikasi adalah bahwa barang yang disita terbatas pada benda bergerak yang berada di tangan pihak lain tanpa hak, dan permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri.<sup>81</sup>

#### 5. Balik Nama Sertifikat Tanah

Pengadilan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempermudah proses balik nama sertifikat tanah ke atas nama penggugat, yaitu ahli waris sah dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Hal ini dilakukan mengingat bahwa penggugat telah memenuhi seluruh syarat kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang sah dan telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah melalui putusan pengadilan.

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 227 yang saat ini masih tercatat atas nama Tergugat I, Syafruddin Nataly, harus segera dibalik namakan kepada para penggugat sebagai ahli waris Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Langkah ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, pengadilan juga menegaskan bahwa proses balik nama ini tidak boleh dihambat oleh tergugat atau pihak manapun yang tidak berkepentingan.

---

<sup>81</sup> <https://www.dhp-lawfirm.com/perbedaan-sita-revindikasi-sita-jaminan-dan-sita-harta-bersama-dalam-hukum-acara-perdata/>

Proses balik nama ini tidak hanya bersifat administratif semata, melainkan memiliki dampak hukum yang mendalam, karena akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas status kepemilikan tanah tersebut, sekaligus mencegah timbulnya sengketa di masa depan akibat klaim yang bertentangan dari pihak lain.

Pengadilan telah menegaskan bahwa proses balik nama harus dilaksanakan tanpa hambatan, baik dari Tergugat I maupun pihak-pihak lain yang tidak memiliki kepentingan hukum sah atas tanah tersebut. Hal ini penting untuk menjamin bahwa putusan pengadilan dijalankan secara tuntas dan tidak ada upaya untuk memperlambat atau menggagalkan eksekusi putusan tersebut. Apabila terdapat pihak yang dengan sengaja menghalangi proses balik nama, mereka dapat dikenakan sanksi hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tuntutan atas pembangkangan terhadap putusan pengadilan (*contempt of court*).

Selain itu, proses balik nama ini juga harus disertai dengan pemenuhan seluruh persyaratan administratif yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), termasuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika diperlukan, serta penyelesaian aspek perpajakan terkait peralihan hak tersebut. Dengan demikian, para penggugat dapat segera menguasai tanah tersebut secara penuh dan sah, sesuai dengan amanat putusan pengadilan dan prinsip keadilan dalam hukum agraria.

Sebagai tindak lanjut dari putusan ini, pengadilan juga menginstruksikan agar seluruh prosedur administratif di Kantor Pertanahan Kota Medan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan

adanya perintah pengadilan ini, diharapkan para penggugat dapat segera memperoleh hak penuh atas tanah yang telah mereka beli, sekaligus menegaskan bahwa tindakan tergugat yang menunda proses penyerahan kepemilikan merupakan bentuk wanprestasi yang telah merugikan penggugat.

Pengadilan menekankan bahwa instansi terkait, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, wajib memprioritaskan penyelesaian proses balik nama ini tanpa menunda-nunda, mengingat putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dengan adanya perintah pengadilan ini, diharapkan para penggugat dapat segera memperoleh hak penuh atas tanah yang telah mereka beli secara sah, sehingga mereka dapat memanfaatkan dan mengelola properti tersebut sesuai dengan keinginan mereka tanpa adanya gangguan hukum di kemudian hari.

Lebih lanjut, pengadilan menegaskan bahwa tindakan tergugat yang selama ini menunda proses penyerahan kepemilikan, termasuk upaya-upaya untuk menghambat eksekusi putusan, merupakan bentuk wanprestasi (kelalaian dalam memenuhi kewajiban kontraktual) yang telah merugikan para penggugat, baik secara materiil maupun immateriil. Kerugian tersebut mencakup hilangnya kesempatan untuk mengembangkan properti, biaya hukum yang dikeluarkan selama proses sengketa, serta ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Oleh karena itu, pengadilan juga memperingatkan bahwa jika tergugat atau pihak-pihak terkait masih melakukan upaya untuk menghalangi pelaksanaan putusan ini, mereka dapat dikenakan sanksi lebih lanjut, termasuk denda atau bahkan tindakan pidana terkait pembangkangan terhadap perintah pengadilan.

Dengan demikian, putusan ini tidak hanya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah secara definitif, tetapi juga berfungsi sebagai penegasan bahwa hukum harus ditegakkan secara konsisten dan bahwa setiap upaya untuk mengabaikan atau menghambat eksekusi putusan pengadilan akan mendapatkan konsekuensi hukum yang tegas. Para penggugat, sebagai pihak yang telah dibenarkan oleh hukum, berhak mendapatkan kepastian dan keadilan dalam bentuk penguasaan penuh atas tanah yang menjadi hak mereka.

#### 6. Eksekusi Putusan yang Bersifat Serta-Merta

Pengadilan memutuskan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum lanjutan seperti banding atau kasasi. Keputusan ini diambil untuk menjamin kepastian hukum bagi para penggugat yang telah dirugikan akibat kelalaian tergugat dalam menyerahkan tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan.

Keputusan untuk memberikan status eksekutorial ini didasarkan pada Pasal 180 HIR/189 RBg yang memberikan kewenangan kepada hakim untuk memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun masih terbuka kemungkinan upaya hukum, khususnya dalam perkara-perkara yang bersifat mendesak dimana terdapat bukti kuat bahwa salah satu pihak telah melakukan pelanggaran hukum. Dalam hal ini, pengadilan menilai bahwa para penggugat sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berhak mendapatkan perlindungan hukum segera, mengingat mereka telah dirugikan secara material selama lebih dari 7 tahun akibat kelalaian tergugat dalam menyerahkan objek perjanjian.

Pengadilan menilai bahwa para tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek jual beli sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tertanggal 31 Juli 2015, yang seharusnya diserahkan paling lambat pada 24 Juli 2016. Hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, para tergugat masih belum memenuhi kewajibannya.

Fakta hukum menunjukkan bahwa hingga gugatan diajukan pada 19 Januari 2023, atau setelah lebih dari 6 tahun dari batas waktu yang disepakati, para tergugat masih belum memenuhi kewajiban kontraktualnya. Kelalaian ini dinilai sebagai wanprestasi absolut karena sama sekali tidak dilaksanakannya prestasi utama dalam perjanjian, yaitu penyerahan hak atas tanah dan bangunan, meskipun para penggugat telah memenuhi pembayaran secara penuh.

Pertimbangan pengadilan untuk memberikan putusan yang bersifat *uitvoerbaar bij voorraad* juga didasarkan pada asas keseimbangan dalam hukum perdata, dimana harus ada perlindungan terhadap pihak yang telah beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, pengadilan mencatat bahwa para tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, bahkan cenderung melakukan berbagai upaya untuk menunda-nunda pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian, putusan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang lebih besar, sekaligus memberikan efek jera bagi para pelaku wanprestasi agar lebih menghormati dan menaati perjanjian yang telah dibuat secara sah. Pengadilan juga menegaskan bahwa pelaksanaan putusan terlebih dahulu ini tidak akan merugikan hak tergugat untuk mengajukan upaya hukum, karena jika nantinya putusan banding atau kasasi mengubah putusan ini, segala

konsekuensi hukumnya dapat diselesaikan melalui mekanisme ganti rugi atau pemulihan keadaan semula.

Untuk menghindari keterlambatan lebih lanjut dalam pemenuhan hak penggugat, pengadilan memutuskan bahwa eksekusi putusan dapat dilaksanakan segera. Putusan serta-merta ini bertujuan untuk mencegah tergugat mengulur waktu dengan upaya hukum lanjutan yang dapat semakin menunda hak penggugat dalam mendapatkan tanah dan bangunan yang telah dibeli. Dengan demikian, eksekusi dapat segera dilakukan tanpa harus menunggu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Putusan serta-merta ini merupakan langkah progresif yang diambil berdasarkan pertimbangan mendalam bahwa para tergugat telah menunjukkan itikad tidak baik dengan terus-menerus mengulur waktu dan tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya selama bertahun-tahun. Putusan ini secara khusus dirancang untuk memutus pola perilaku tergugat yang selama ini menggunakan berbagai upaya hukum semata-mata sebagai taktik untuk menunda pelaksanaan putusan, sehingga secara tidak sah memperpanjang penderitaan hukum dan kerugian materiil yang dialami penggugat.

Dasar filosofis putusan ini terletak pada prinsip keadilan restoratif dan perlindungan hukum terhadap pihak yang telah beritikad baik. Pengadilan menilai bahwa tanpa putusan serta-merta ini, sangat besar kemungkinan tergugat akan menyalahgunakan mekanisme upaya hukum banding atau kasasi hanya untuk mengulur waktu, sementara objek sengketa (tanah dan bangunan) tetap tidak diserahkan meskipun putusan telah menguatkan hak penggugat. Dalam konteks ini,

pengadilan merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung yang konsisten menyatakan bahwa putusan serta-merta tepat diberikan ketika terdapat risiko kerugian yang tidak dapat diperbaiki (*irreparable harm*) dan ketika salah satu pihak terbukti telah melakukan pelanggaran hukum secara nyata.

Secara teknis yuridis, putusan ini mengandung konsekuensi bahwa eksekusi dapat segera dilaksanakan melalui Panitia Pengadilan dan Jurusita tanpa harus menunggu hingga putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini berarti proses balik nama sertifikat, pengosongan bangunan, dan penyerahan fisik objek sengketa dapat segera dimulai melalui mekanisme eksekusi riil. Pengadilan juga memerintahkan kepada semua instansi terkait (termasuk BPN dan pemerintah daerah) untuk memberikan prioritas dan memfasilitasi pelaksanaan putusan ini, serta melarang siapapun menghalangi proses eksekusi.

Namun demikian, pengadilan dengan bijaksana tetap memberikan ruang perlindungan hukum bagi tergugat dengan mekanisme jaminan (*cautio*) sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (2) HIR. Jika nantinya putusan banding atau kasasi mengubah putusan pengadilan negeri, penggugat dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengembalikan segala sesuatu kepada keadaan semula atau memberikan ganti rugi. Mekanisme ini menunjukkan keseimbangan antara kebutuhan akan keadilan segera bagi penggugat dan perlindungan hak konstitusional tergugat untuk mengajukan upaya hukum

Dari kasus ini, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari penguasaan hak atas tanah yang mengandung wanprestasi meliputi perintah pengosongan, pengenaan dwangsom, eksekusi serta-merta, dan pemindahan hak kepemilikan

kepada pihak yang berhak. Tergugat yang melakukan wanprestasi juga dapat dikenakan sanksi ganti rugi serta kehilangan haknya atas tanah tersebut. Dengan demikian, kepastian hukum terhadap hak atas tanah tetap terjaga, serta mencegah tindakan penguasaan yang tidak sah oleh pihak yang melakukan wanprestasi.

### **C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn**

Dalam perkara perdata ini, pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara didasarkan pada beberapa aspek hukum yang relevan dan saling terkait, yang secara komprehensif mengacu pada ketentuan perundang-undangan, doktrin hukum, serta yurisprudensi yang berlaku. Pertama-tama, Majelis Hakim menerapkan ketentuan pokok dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1238 tentang wanprestasi, yang menjadi dasar pertimbangan utama mengingat para tergugat secara nyata telah gagal memenuhi prestasi utamanya yaitu menyerahkan objek jual beli sesuai waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Kedua, Majelis Hakim juga mempertimbangkan asas-asas umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata tentang kekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*), di mana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Lebih lanjut, Majelis Hakim juga mempertimbangkan aspek hukum acara yang diatur dalam *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan *Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)*, khususnya mengenai kewenangan memberikan putusan *serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad)* sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR/189 RBg. Pertimbangan ini didasarkan pada fakta persidangan yang menunjukkan

bahwa penundaan eksekusi akan menyebabkan kerugian yang tidak dapat diperbaiki (irreparable harm) bagi para penggugat, sementara para tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Majelis Hakim juga merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah berkali-kali menegaskan bahwa putusan serta-merta tepat diberikan dalam kasus-kasus dimana terdapat bukti nyata tentang wanprestasi dan itikad buruk salah satu pihak.

Di samping itu, Majelis Hakim juga mempertimbangkan aspek hukum agraria berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya mengenai kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Pertimbangan ini semakin menguatkan posisi hukum para penggugat sebagai pihak yang telah memenuhi kewajiban pembayaran tetapi tidak mendapatkan haknya atas objek perjanjian. Dengan demikian, putusan Majelis Hakim ini merupakan sintesis dari berbagai aspek hukum yang saling melengkapi, yang tidak hanya bertujuan menyelesaikan sengketa antar para pihak, tetapi juga sekaligus menegaskan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam sistem hukum perdata Indonesia. Maka daripada itu, pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara didasarkan pada beberapa aspek hukum yang relevan, di antaranya:

1. Pertimbangan atas Fakta dan Budi

- a) Majelis Hakim mempertimbangkan fakta bahwa para penggugat adalah ahli waris dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H., yang telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan tergugat.

- b) Berdasarkan alat bukti yang diajukan, termasuk Perjanjian untuk Menjual dan Membeli Nomor 157 tanggal 31 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Adi Pinem, S.H., ditemukan bahwa pembayaran sebesar Rp200.000.000,- telah dilakukan.
  - c) Hakim juga menilai bahwa tergugat telah menerima uang pembayaran namun tidak menyerahkan objek jual beli sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Pertimbangan atas Wanprestasi
- a) Hakim menilai bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji) dengan tidak menyerahkan objek tanah dan bangunan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian
  - b) Tindakan tergugat yang tidak mengindahkan somasi yang diberikan oleh penggugat juga menjadi faktor yang diperhitungkan dalam putusan.
3. Pertimbangan atas Kepastian Hukum
- a) Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa kepastian hukum atas objek sengketa harus ditegakkan agar tidak merugikan para pihak yang beritikad baik.
  - b) Oleh karena itu, pengadilan memerintahkan agar Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempermudah proses balik nama sertifikat hak milik kepada para penggugat sebagai ahli waris yang sah.
4. Penerapan Prinsip Keadilan
- a) Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengacu pada asas keadilan dan kepastian hukum yang termuat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang

menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

- b) Selain itu, putusan ini juga mempertimbangkan hak-hak penggugat yang dirugikan akibat kelalaian tergugat dalam memenuhi kewajibannya.

#### 5. Implikasi Putusan

- a) Pengadilan memutuskan bahwa tergugat harus menyerahkan objek jual beli kepada penggugat sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- b) Tergugat juga dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,- per hari apabila tetap lalai dalam memenuhi kewajiban setelah putusan ini dijalankan.
- c) Pengadilan juga menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi.

Dari putusan ini dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim didasarkan pada fakta hukum, alat bukti, serta prinsip keadilan dan kepastian hukum. Putusan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik serta memastikan bahwa perjanjian yang telah dibuat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah meliputi keterlambatan dalam memenuhi kewajiban penyerahan sertifikat, kegagalan melaksanakan kewajiban menyerahkan objek jual beli meskipun pembayaran telah lunas, serta pengabaian terhadap somasi yang diulang beberapa kali.
2. Akibat hukum dari penguasaan tanah yang mengandung wanprestasi adalah kewajiban penyerahan objek perjanjian dalam keadaan kosong kepada pembeli, pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan, serta pemindahan hak kepemilikan melalui balik nama sertifikat. Putusan pengadilan dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi, guna memberikan kepastian dan keadilan bagi pihak yang dirugikan.
3. Pertimbangan hakim didasarkan pada wanprestasi Tergugat (Pasal 1238 KUHPerdara), melanggar asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdara). Hakim juga mempertimbangkan bukti pembayaran lunas dan pengabaian somasi oleh Tergugat. Untuk kepastian hukum, hakim memerintahkan penyerahan objek, membaliknama sertifikat, dan menjatuhkan *dwangsom*, dengan putusan yang dapat dieksekusi serta merta.

## **B. Saran**

Berdasarkan penelitian ini, disarankan pengembangan penelitian lanjutan meliputi: mekanisme pencegahan wanprestasi melalui regulasi balik nama sertifikat dan pengawasan notaris/PPAT, efektivitas dwangsom, studi komparatif penyelesaian wanprestasi, peran BPN dalam sengketa tanah, implikasi putusan serta-merta, dan optimalisasi peran notaris/PPAT. Hal ini diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum dan mencegah wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komesial*, Laks Bang Mediatama, Yogyakarta, hlm 1-2
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2015. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional legal reform Program, Gramedia, Jakarta
- Graziano, Anthony M. & Raulin, Michael L. 2000. *Research Methods : A process of Inquiry* Edisi Keempat. Sydney : Allyn & Bacon.
- G.P. Singh. 2021. *Principles of Statutory Interpretation*. Lexis Nexis
- Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S. 2015. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Harahap, M. Yahya. 2023. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika
- Hasim Purba, 2023, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika.
- I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Bumi Aksara
- Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Leli Joko Suryono, 2015. *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY.
- R. Supardi. 2024. *Metode Penulisan Karya Ilmiah*. CV. Ruang Tentor.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*
- P.N.H Simanjuntak, 2017. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta; : Djambatan;

- Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. UMSU PRESS
- R.Soeroso, 2015. *Perjanjian di bawah tangan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Salim, Abdulah, 2017, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Siswanto Sutojo, 2021, *Membiayai Perdagangan Ekspor Impor: International Trade Financing. Seri Manajemen No. 3*, PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2021. *Status, Hak dan Pembebasan Tanah*, Yogyakarta Sinar Grafika Juni.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawaliipers.
- Soeroso. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti, 2015, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Wirjono Podjodikoro, 2011. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*.
- Yahman, 2019. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah**

- Aceria Mega Putri Pratiwi, Ambok Pangiuk, & Muhammad Ismail. (2023). Pengaruh Jual Beli Online E-Commerce Shopee Terhadap Minat Beli Saat Pandemi Covid-19 Pada Masyarakat Milenial Di Kecamatan Belitang. *Journal of Management and Creative Business*, Volume 1 No (2),

halaman 01–18

Adi, F. (2021). Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdara. *Lisyabab : Jurnal Studi Islam Dan Sosial*, Volume 2 No (1), halaman 91-102.

Alam, A. R. S., Putri, W., R, N. I., Pratama, M. R., Syaifullah, A., & Ratullah, E. I. (2023). Rancang Bangun Sistem Pendataan Jual Beli Tanah Menggunakan Metode Rapid Application Development. *Jurnal Testing Dan Implementasi Sistem Informasi*, Volume 1 No (1), halaman 41-52.

Albert. V., Lubis. M. Y., Zaidar., Azwar. T. K.D. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak (Willsgebrek) (Analisis Putusan Nomor 130/K/PDT/2017). *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3 Nomor 2, halaman 115-122

Alfan Ali Pagar Alam, Tami Rusli, Melisa Safitri. 2020. Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*.

Amanda Tikha Santriati, & Dwi Runjani Juwita. (2022). Perlindungan Hak Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. *Opinia De Journal*, Volume 2 No (2), halaman 32–51.

Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.

- Azam, S., Mulhadi., Harianto. D. (2020). The Undue Influence Doctrine and Its Function in Consumer Financing Cases. *Jurnal Media Hukum*, Volume 27 No. 2, halaman 229-240.
- Bimo, M. N. A., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2024). Peran PPAT dalam Permasalahan Jual Beli Tanah dalam Kasus Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk. *Multidiscience : Journal of Multidisciplinary Science*, Volume 1 No (1), halaman 18–26.
- Bintang Silado, A., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, Volume 6 No (2), Halaman 5647-5658
- Chang. E. Dkk. 2024. Keabsahan Transaksi Jual-Beli Online Ditinjau Melalui Perspektif Hukum Perjanjian. *Jurnal Kewarganegaraan*. Vol. 8 No. 1
- Elly Erawati, 2015. “*Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional legal reform Program”, Gramedia, Jakarta Halaman 45
- Fista, Y. L., Aris Machmud, & Suartini, S. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Binamulia Hukum*, Volume 12 No (1), halaman 177–189
- Handriani, Aan. 2019. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata. *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum*. 1. 10.32493/rjih.v1i2.2218.
- Hartono. L. V. Z. & Prananingtyas. P. 2023. Aspek Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Jual Beli Secara Online. *NOTARIUS*, Volume 16 Nomor 3

- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, Volume 30 No (1), Halaman 35–46
- Hawiwie, M. R. ., Budiarta, I. N. . P. ., & Styawati , N. K. A. (2021). Tinjauan Yuridis terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking. *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 2 No (2), Halaman 400–404
- Hutagalung, T. P., Badriyah, S. M., & Irawati, I. (2021). Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris). *Notarius*, Volume 14 No (1), halaman 356 – 367
- Istiqomah, Putri Pidya Palupi. 2019. Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/Pn Smg). *Undergraduate thesis*, Universitas Islam Sultan Agung.
- K. Merlin. 2023. Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai. *Krisna Law : Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas*
- Kartini, K., & Markoni, M. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan dalam Jaminan Kredit. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Volume 12 No 3, Halaman 912–922.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. 2021. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14(2), 681-693

- Maghribi, M. F., & Ispriyarso, B. (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Notarius, Volume 15 No (1)*, Halaman 105-119
- Manurung, C. T. B., Sirait, N. N., Siregar, M., & Sukarja, D. (2023). Kewenangan Mengadili dalam Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Joint Venture dalam Kegiatan Usaha Pengangkutan Laut . *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2 No (3), halaman 219–234.
- Mujahidin, I., & Susilo, H. (2023). Transaksi E-Commerce (Jual Beli Online) Dalam Perspektif Ekonomi Syariah. *International Journal Mathla'ul Anwar of Halal Issues*, Volume 3 No (1), halaman 78–89
- Nabila A'yun, Q. A., Chusma, N. M., Putri, C. N. A., & Latifah, F. N. (2021). Implementasi Etika Bisnis Islam Dalam Transaksi Jual Beli Online Pada E-Commerce Populer Di Indonesia. *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, Volume 1 No (2), halaman 166–181
- Ni Komang Ayu. 2023. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Barang Dengan Etalase Dalam Perjanjian Jual-Beli Melalui E-Commerce. *Kertha Negara*. Vol 11 No. 08.
- Nicholas. 2022. Analisis Hukum Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 628/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim). *Ilmu Hukum*. Universitas HKBP Nommensen
- Ni Putu A. B. S., & I Wayan N, P. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 8 No 8, halaman 1138-1147

- Novita, Y. D., & Santoso, B. (2021). Urgensi Pembaharuan Regulasi Perlindungan Konsumen di Era Bisnis Digital. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Volume 3 No (1), Halaman 46-58
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, Volume 6 No (2), halaman 361-351
- Panggabean, S., & Tanjung, A. (2022). Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Negara. *Jesya (Jurnal Ekonomi Dan Ekonomi Syariah)*, Volume 5 No (2), halaman 1504-1511.
- Prasetyo, M. A. (2023). Urgensi PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Tinjauan Yuridis. *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Volume 13 No (2), Halaman 266–284
- Putri, D. R. K., & Purwaningsih, S. B. (2024). Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Indonesian Journal of Law and Justice*, Volume 2 No (1), Halaman 12.
- Prawira, Y. Nugraha, and A. Sugiarto, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, *Jurnal Education And Development*, volume. 11, no. 1, halaman. 270-274
- Ramadhanty D. P., et al. 2022. Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 08.
- R Subekti. 2017. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-

Undang Perkawinan. *Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka.*

Rachmadiyah, Layla Nur (2024) Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik Di Kabupaten Demak. *Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.*

Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. 2021. Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, Volume 15 No (2), Halaman 200- 208

Rana, G. V., & Mangihut Pitta Allagan, T. (2021). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai. *JATISWARA*, Volume 36 No (3), halaman 262–271

Rosa Yohanna Surbakti, C., Daren William Hermanto, Joshua Sabam Jonathan Hutagalung, & Piers Dickson. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Standar Kontrak Elektronik Pada Transaksi Online. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, Volume 4 No (3), halaman 4339–4350.

Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *JURNAL USM LAW REVIEW*, Volume 6 No (3), Halaman 1210-1222

Shabrina, R., & Aminah, A. 2022. Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah. *Notarius*, 15(2), 893-908

Subekti, Bima (2023) Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Pembelian Barang Bekas Menurut Undang-Undang No 8 Tahun

1999. *Undergraduate Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.*

Vita, F. 2020. Tinjauan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Wanprestasi Pembelian Kredit Secara In-House. *Jurnal Judiciary*. Vol 9 No 1

Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa. *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 1 No 4, halaman 252-260.

Yahman, 2015. “*Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*”, Prenadamedia Group, Jakarta halaman. 83

### **C. Peraturan Perundang – Undangan**

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 181 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement*

### **D. Internet**

<https://ekobudiono.lawyer/2024/07/26/akibat-hukum-mengabaikan-somasi/>

<https://kamushukum.web.id/arti-kata/wanprestasi/>

<https://en.wikipedia.org/wiki/Damages>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perdagangan>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian\\_\(politik\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_(politik))

<https://prenadamedia.com/product/konstruksi-yuridis-penerapan-uang-paksa/>

<https://www.dhp-lawfirm.com/perbedaan-sita-revindikasi-sita-jaminan-dan-sita-harta-bersama-dalam-hukum-acara-perdata/>