

**HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS
PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN
(STUDI PUTUSAN NO. 45/PDT.G/2023/PN MDN)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk mendapatkan
gelar Sarjana Hukum**

Disusun Oleh:

AZIZAH HIDAYANI

NPM. 2006200159



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



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 📘 [tumsumedan](#) 📷 [tumsumedan](#) 🐦 [tumsumedan](#) 📺 [tumsumedan](#)

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 **Jumat**, Tanggal **20 September 2024**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : **AZIZAH HIDAYANI**
NPM : **2006200159**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM / HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (STUDI PUTUSAN NO. 45/PDT.G/2023/PN MDN)**

Dinyatakan : () Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() 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. Padian Adi Selamat Siregar, S.H., M.H
2. Irfan, S.H., M.Hum
3. Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **20 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (STUDI PUTUSAN NO. 45/PDT.G/2023/PN MDN)
Penguji : 1. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H NIDN. 0121018602
2. IRFAN, S.H., M.Hum NIDN. 0116036701
3. Dr. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H NIDN. 0018098801

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

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 : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS
PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN
(STUDI PUTUSAN NO. 45/PDT.G/2023/PN MDN)

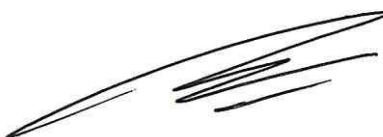
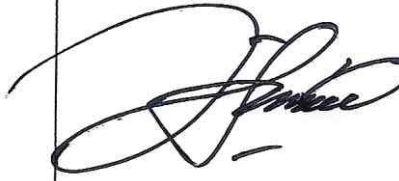
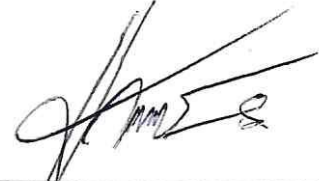
Nama : AZIZAH HIDAYANI

Npm : 2006200159


Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 20 September 2024.

Dosen Penguji

		
<u>Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H</u> NIDN. 0121018602	<u>Irfan, S.H., M.Hum</u> NIDN : 0116036701	<u>Dr.Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H</u> NIDN: 0018098801

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


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



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

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI
ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PNMDN)
PENDAFTARAN : TANGGAL 3 SEPTEMBER 2024

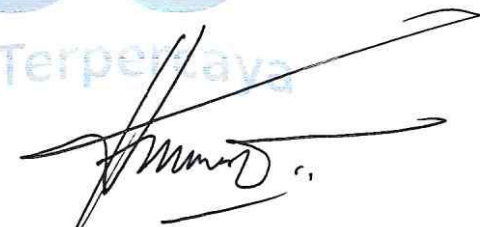
Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


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


Dr. MHD TEGUH SYUHADA, S.H., M.H
NIDN. 0018098801



FAKULTAS HUKUM

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 Skripsi:

Nama : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul skripsi : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI
ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (STUDI
PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PNMDN)
Dosen Pembimbing : Dr. MHD TEGUH SYUHADA, S.H., M.H
(NIDN. 0018098801)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 3 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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



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

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS
PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (STUDI PUTUSAN
NOMOR 45/PDT.G/2023/PNMDN)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 3 September 2024

Dosen Pembimbing


Dr. MHD TEGUH SYUHADA, S.H., M.H
NIDN : 0018098801



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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 📘 [umsu.medan](#) 📷 [umsu.medan](#) 🐦 [umsu.medan](#) 📺 [umsu.medan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (Studi Putusan NO.45/PDT.G/2023/PN Mdn)
Pembimbing : Dr. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS,S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	24 - 01 - 2024	ACC Seminar	
2	29 - 02 - 2024	Seminar Proposal	
3	07 - 06 - 2024	Bab I Latar belakang diperbaiki	
4	10 - 06 - 2024	Metode penelitian lihat buku panduan	
5	07 - 07 - 2024	Abstrak, kata pengantar, daftar isi	
6	16 - 07 - 2024	Bab II Tinjauan Pustaka	
7	23 - 08 - 2024	Rumusan Masalah & hasil penelitian	
8	31 - 08 - 2024	Kesimpulan dan saran, bedah buku	
9	02 - 09 - 2024	Acc disidangan	

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. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
NIDN : 0018098801

FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

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

NAMA : AZIZAH HIDAYANI
NPM : 2006200159
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (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, 12 September 2024

Saya yang menyatakan,



AZIZAH HIDAYANI
NPM. 2006200159

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Hak Perorangan Sebagai Dasar Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (Studi Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Rektor Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr.Teguh Syuhada Lubis, S.H.,M.H. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Cinta pertama dan panutanku Ayahanda Syaifin

Indra Tanjung dan pintu surgaku Ibunda Wagini selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan, namun mereka mampu senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Semoga ayah dan ibu sehat, panjang umur dan bahagia selalu. Kemudian penulis juga mengucapkan Terima kasih kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata penulis yang selalu memberikan motivasi kepada penulis agar semangat dalam pengerjaan tugas akhir ini.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Tiada hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak membantu penulis dalam mengerjakan skripsi dan tak henti saling menyemangati. Kemudian kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Muhammad Asri Sitorus yang menemani dan selalu menjadi support system penulis pada hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan skripsi. Terima kasih telah mendengarkan keluh kesah, berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, memberikan dukungan, semangat, tenaga, pikiran, materi maupun bantuan dan senantiasa sabar menghadapi saya, terima kasih telah menjadi bagian perjalanan saya. Semoga Allah selalu memberikan keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata terimakasih. Semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya yang selalu ingin berbuat kebaikan.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata terima kasih. Semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya yang selalu ingin berbuat kebaikan.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Juni 2024
Hormat Saya,
Penulis,

AZIZAH HIDAYANI
NPM. 2006200159

ABSTRAK

HAK PERORANGAN SEBAGAI DASAR GANTI RUGI ATAS PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN (STUDI PUTUSAN NO. 45/PDT.G/2023/PN MDN)

AZIZAH HIDAYANI

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui perjanjian menjadi dasar hubungan hukum antara pembeli dan penjual, pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G202/PN Mdn terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan, akibat hukum perjanjian jual beli yang wanprestasi dalam pertimbangan hakim pada putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Jenis dan pendekatan penelitian ini dilakukan dengan hukum normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) dengan sifat penelitian deskriptif, bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul) dan didukung dari data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa Hubungan hukum dapat terjadi antara sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan benda. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara orang, orang dengan badan hukum, dan antara sesama badan hukum. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G202/PN Mdn terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan, yaitu melalui bukti-bukti yang dihadirkan pada saat persidangan sengketa wanprestasi. Fotokopi perjanjian untuk menjual dan membeli Tahun 2015, dihadapan Adi Pinem, S.H. Notaris/PPAT di Medan, yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Drs. Syafruddin Nataly sebagai penjual dan Ungkap Aritonang sebagai pembeli dihadapan Notaris Adi Pinem, SH., Majelis berpendapat bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan Wanprestasi (cidera janji) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ungkap Aritonang, S.H. yang telah meninggal dunia. Akibat hukum perjanjian jual beli yang wanprestasi dalam pertimbangan hakim pada putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, Ganti rugi karena wanprestasi telah diatur dalam pasal 1243 sampai dengan pasal 1252 KUHPerdara Dalam hal ini Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang, SH.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Ganti Rugi

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	9
2. Tujuan Penelitian.....	9
B. Manfaat Penelitian.....	10
C. Definisi Operasional	11
D. Keaslian Penelitian	12
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian	15
2. Sifat Penelitian.....	16
3. Pendekatan Penelitian	15
4. Sumber Data Penelitian.....	16
5. Alat Pengumpulan Data.....	17
6. Analisa Data	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	21
3. Asas-Asas Perjanjian.....	23
4. Berakhirnya Perjanjian.....	25

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	26
1. Pengertian Wanprestasi	26
2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	32
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	32
2. Subjek dan Objek Jual Beli.....	33
3. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Menjadi Dasar Antara Pembeli dan Penjual.....	39
1. Hubungan Hukum Pembeli dan Penjual	39
2. Hapusnya Perjanjian Dan Perikatan.....	47
B. Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn sebagai dasar ganti rugi terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan.....	52
1. Kasus Posisi.....	52
2. Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn sebagai dasar ganti rugi terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan.....	55
C. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Wanprestasi Dalam Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn.....	62

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	76
B. Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia pada hakikatnya memiliki hak-hak dasar yang akan selalu melekat pada dirinya. Hak-hak dasar ini melekat secara kodrati, universal dan abadi sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa, meliputi hak untuk hidup, hak berkeluarga, hak mengembangkan diri, hak keadilan, hak kemerdekaan, hak berkomunikasi, hak keamanan, dan hak kesejahteraan yang tidak boleh diabaikan atau dirampas oleh siapapun. Manusia juga mempunyai hak dan tanggung jawab yang timbul sebagai akibat perkembangan kehidupannya dalam masyarakat.

Dalam kehidupan bermasyarakat, hukum dan masyarakat merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. *Ibi ius ibi societas*, dimana ada masyarakat, disitu ada hukum. Oleh karena itu dibutuhkan suatu aturan hukum untuk mengatur kehidupan bermasyarakat demi mencapai ketertiban umum. Aturan hukum tersebut ada yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Berlaku secara nasional maupun kedaerahan, di dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat. Dengan bermacam ragam bahasa, budaya dan adat istiadat dalam masyarakat maka bermacam ragam pula kaidah kaidah, dan norma norma yang hidup dan tumbuh serta berkembang dalam setiap masyarakatnya.¹

Bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari sumber lain yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut serta benar diberlakukan oleh masyarakat sebagai sesuatu keseluruhan dalam kehidupan dan jika kaidah itu dilanggar hendak membagikan kewenangan untuk otoritas paling

¹ Asliani Harahap. "Pembaharuan Hukum Pidana Berbasis Hukum Adat". *Dalam jurnal EduTech* Vol. 4 No.2 September 2018, halaman 1.

tinggi buat menjatuhkan sanksi yang cocok perbuatan pelakon yang melanggar tersebut. Hukum adalah untuk manusia, bukan manusia yang untuk hukum. Nilai ini menempatkan bahwa yang menjadi titik sentral dari hukum bukanlah hukum sendiri, melainkan manusia. Bila manusia berpegang pada keyakinan bahwa manusia ada untuk hukum, maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk kedalam skema yang telah dibuat oleh hukum.²

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 sampai 1540 merupakan perjanjian yang selalu dilakukan orang setiap hari, hanya saja karena banyak atau seringnya dilakukan sehingga tidak disadari bahwa hal ini pengaturannya terdapat dalam BW. Perjanjian jual beli bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontra prestasi berupa uang. Apabila perjanjian tersebut kontra prestasinya bukan uang maka bukan lagi perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar-menukar.³

Perjanjian jual beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu penjual juga dibebani kewajiban kepada pembeli untuk menjamin bahwa barang yang dijual adalah miliknya dalam arti tidak akan diganggu oleh pihak lain terkait kepemilikan atas barang tersebut, atau yang lebih dikenal dengan menjamin

² Prasetijo Rijadi & Sri Priyati. 2019. *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila*, Sidoarjo: Al Maktabah. halaman 53.

³ Ahmadi Miru, dkk. 2020. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika, halaman 3.

kenikmatan ketentraman. Sebagaimana haknya penjual, pembeli juga dibebani kewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan menggunakan uang.⁴

Salah satu hal adalah perjanjian jual beli tanah, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual-beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.⁵

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.⁶

⁴ *Ibid.*,

⁵ Fitriani Amas Gulu. 2017. Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerdata. *Legal Opinion*, Vol 5 No. 4. halaman 2.

⁶ Wahyu Setiawan, Supriadi, dan Sahrul. 2018. Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perumahan Griya Bukit Hijau di Kota Palu), *Legal Opinion*, Vol 6 No. 3. halaman 268.

Dalam Praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual bel tidak jarang ditemukan permasalahan. Sebagai contoh tidak dipenuhinya oleh salah satu pihak apa yang telah disepakati, bahkan sering pula secara sengaja salah satu pihak melarikan diri dengan tujuan agar tidak terlaksanakannya perjanjian yang sebagaimana telah diperjanjikan.

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti prestasi buruk. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk/jelek.⁷

Prestasi yang dimaksud adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan atau tidak dilaksanakan atau memberikan sesuatu oleh para pihak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Perjanjian pada dasarnya adalah suatu tindakan, perbuatan atau peristiwa untuk mengikatkan diri kepada orang lain sehingga terbentuknya suatu hubungan hukum. Sehingga dapat dimaknai pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah sebagai bentuk perbuatan yang menimbulkan efek hukum, namun hanya saja tidak ditegaskan sebagai bentuk perbuatan hukum. Ada atau tidaknya kata 'hukum' setelah kata 'perbuatan' sebenarnya tidak menghilangkan makna perjanjian itu sebagai bentuk perbuatan hukum karena seperti yang dijelaskan di atas bahwa sesuai dengan doktrin yang ada, frasa 'perbuatan hukum' hanya dikenal oleh negara-negara yang menganut sistem hukum civil law, seperti Indonesia, dan atas pemahaman itu pula perjanjian atau kontrak merupakan genus dari perbuatan hukum. Sehingga apabila suatu definisi perjanjian masih menggunakan kata 'perbuatan' saja maka tidak berarti

⁷ Ridwan Khairandy, 2014, Hukum Kontrak, FH UII Pers, 2014, halaman. 278

perjanjian yang dimaksud bukanlah suatu perbuatan hukum yang tidak memiliki akibat hukum, karena makna perjanjian sudah mengandung perbuatan hukum yang direalisasikan dalam suatu bentuk perbuatan nyata.⁸

Salah satu persoalan hukum di bidang pertanahan berkaitan dengan alur wanprestasi yang dijelaskan di atas terjadi dengan objek jual-beli tanah dan sebagian bangunan. Hal ini terjadi sebagaimana pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn dimana telah terjadi sengketa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat.

Pada tanggal 10 Desember 2015, Ungkap Aritonang, S.H. (telah meninggal dunia) di Singapura dengan meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang, yaitu: 1. Ny.Suryani Sandi (Istri). 2. Husein Faras Aritonang (anak masih dibawah umur), 3.Jesika Cresentia Aritonang ditulis juga Jesika Ceresentia Aritonang (anak), 4.Hendrawan Cristian Aritonang (anak), sebagaimana terbukti dalam Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan Tertanggal 23 Desember 2015.

Semasa hidupnya Alm. Ungkap Aritonang, S.H.telah membeli tanah dan sebahagian bangunan dari Tergugat-I dan Tergugat-II, berdasarkan Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H.,Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18B Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat Hak Milik Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus Syafruddin Nataly) Pada

⁸ Taufik Hidayat Lubis, Hukum Perjanjian di Indonesia. *Jurnal Sosek*, Vol. II No.3 177-190, 2022, halaman.185

Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m² (seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, setempat dikenal terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, Jl. Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl. Flamboyan Dalam Timur.

Perjanjian untuk menjual dan membeli No.157 Tanggal 31 Juli 2015, Alm.Ungkap Aritonang, S.H. telah membayar kepada Tergugat-I dan Tergugat-II dengan harga sebesar Rp.200.000.000.-(duaratus juta rupiah) dan Tergugat-I, dan Tergugat-II mengaku telah menerima uang tersebut dengan tunai, dan Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.157 berlaku sebagai tanda bukti yang sah penerimaan uang antara Alm. Ungkap Aritonang, S.H. dengan Tergugat-I, dan Tergugat-II sesuai bunyi dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Pasal 1 (satu) yaitu, “Jual Beli tersebut akan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan pihak pertama mengaku telah menerimanya dengan tunai dari pihak kedua sebelum akte ini ditandatangani untuk penerimaan mana seberapa perlu akte ini juga berlaku menjadi tanda bukti penerimaannya atau kuitansi yang sah,” sehingga nyata bahwa objek jual beli dan/atau sekarang menjadi objek perkara *a quo* adalah sah menjadi milik para Penggugat (selaku ahli waris Alm. Ungkap Aritonang S.H.);

Tanah menjadi objek jual beli tersebut sebagaimana dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H.,Notaris/PPAT di Medan yang tertulis dalam Pasal 5 (lima) “tanah dan rumah tersebut akan diserahkan oleh pihak pertama kepada

pihak kedua paling lambat pada tanggal 24 Juli 2016.”dan hingga saat di ajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Medan, bahwa objek jual beli a quo belum di serahkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat;

Pada jatuh tempo tanggal 24 Juli 2016 sampai Ungkap Aritonang, S.H. meninggal dunia hingga gugatan *a quo* dimajukan, Tergugat-I dan Tergugat-II tidak juga menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut, walaupun para Penggugat telah berulang kali mengingatkan, baik secara lisan melalui kantor Penggugat, maupun secara tertulis, dan juga melalui Kuasa yang di tunjuk oleh Penggugat yaitu dengan mengirim surat Somasi-I (pertama) Tanggal 21 Maret 2022, Somasi II (kedua) Tanggal 16 Juni 2022, dan Somasi Terakhir Tanggal 01 Agustus 2022 namun Tergugat-I dan Tergugat-II tetap tidak ada mengindahkan surat-surat teguran tersebut, oleh karena itu supaya ada kepastian terhadap objek perkara aquo maka para Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi (cidera janji) di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus Medan.

Suatu perjanjian yang sah secara yuridis adalah merupakan perikatan dan hal ini berarti bahwa kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu bila tidak dipenuhi dapat dipaksakan pelaksanaannya. Bila terdapat pihak yang berkewajiban (debitur) yang tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi* atau *breach of contract*), maka pihak yang berhak (kreditur) dapat menuntut melalui pengadilan agar debitur memenuhi kewajibannya atau mengganti biaya, rugi dan bunga (Pasal 1243 KUHPerdara).

Akad memiliki asal dari kata al-aqd (bahasa Arab) yang memiliki arti pemufakatan, persetujuan, perjanjian, serta perikatan. Kata ini dapat pula diartikan sebagai tali yang mengikat sebab antar orang yang melakukan akad terdapat

ikatan. Arti dari kata akad dalam kitab fiqh hubungan dan kesepakatan adalah sunnah.⁹

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ اٰۤحَلَّتْ لَكُمْ بِهِيْمَةٍ اَلۡاَنْعَامِ
 اِلَّا مَا يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُّحِلِّ الصَّيۡدِ وَاَنْتُمْ حُرُمٌ اِنَّ اللّٰهَ يَحۡكُمُ مَا
 يُرِيۡدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S Al-Maidah Ayat 1)

Surah ini diawali dengan perintah kepada setiap orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah maupun janji kepada sesama manusia. Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji, yaitu janji-janji antara manusia dengan Allah, manusia dengan manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, selama janji-janji itu tidak mengharamkan yang halal dan tidak menghalalkan yang haram. Di antara janji Allah itu ialah hukum-hukum-Nya yang ditetapkan kepadamu, yaitu bahwasanya hewan ternak, yaitu unta, sapi, kambing, dihalalkan bagimu sesudah disembelih secara sah, kecuali yang akan disebutkan kepadamu haramnya, yaitu yang disebut pada ayat ketiga dari surat ini, dan juga dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram haji atau umrah. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum halal dan haram sesuai dengan yang Dia kehendaki, menurut ilmu-Nya dan hikmah-Nya.¹⁰

Atas dasar-dasar dan penjelasan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “**Hak Perorangan Sebagai Dasar**

⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Amzah. halaman 15

¹⁰ <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1> diakses pada Minggu 28 Juli 2024

Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, unruk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut :

- a. Bagaimana perjanjian menjadi dasar hubungan hukum antara pembeli dan penjual ?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn sebagai dasar ganti rugi terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan?
- c. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli yang wanprestasi dalam pertimbangan hakim pada putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn ?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitian harus 3 (tiga). ketiga hal tersebut menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan, jadi, rumusan masalah, tujuan dan kesimpulan haruslah sinkron.¹¹ Adapun beberapa tujuan dari penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui perjanjian menjadi dasar hubungan hukum antara pembeli dan penjual.

¹¹ *Ibid.*, halaman 16.

- b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn sebagai dasar ganti rugi terhadap prestasi yang tidak dilaksanakan
- c. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli yang wanprestasi dalam pertimbangan hakim pada putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn

B. Manfaat Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dalam artian faedah dari segi teoritisnya adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dari segi praktisnya penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.¹²

a. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan Ilmu Hukum khususnya Hukum Perdata terkait dengan cedera janji (*wanprestasi*) dalam memberikan perlindungan hukum terhadap korban dan dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

b. Secara Praktis

Dari sisi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada mahasiswa, masyarakat, penegak hukum, bangsa dan Negara sehingga dapat memecahkan permasalahan¹³ yang berhubungan dengan Hak Perorangan Sebagai Dasar Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (studi putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn).

¹² Rahmat Ramadhani. Dkk 2023. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. halaman 16.

¹³ *Ibid.*,

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁴ Oleh karena itu, definisi operasional sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Hak Perorangan Sebagai Dasar Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)”, maka dapat diterangkan definisi operasional yaitu:

1. Hak perorangan adalah hak yang memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Hak perorangan harus dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja atau terhadap suatu pihak tertentu saja. Dengan demikian hak perorangan melahirkan hak penuntutan perorangan (*actions in personam*).¹⁵
2. Ganti kerugian dalam kamus besar bahasa Indonesia menyepadankan dengan kompensasi yang artinya pemberesan piutang dengan memberikan barang-barang yang seharga dengan hutangnya.¹⁶ Ganti rugi diatur atau kerugian dalam wanprestasi disebut sebagai biaya kerugian dan bunga dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kerugian dalam hukum perdata dapat timbul karena wanprestasi atau dapat pula timbul karena perbuatan melawan hukum.
3. Prestasi merupakan suatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian, karena telah disepakati sebelumnya. Menurut Yahya Harahap perjanjian (*verbintennis*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih yang

¹⁴ *Ibid.*, halaman. 17

¹⁵ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta.: Salemba Empat. halaman 16

¹⁶ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 2008. Jakarta : Pusat Bahasa. halaman 795.

memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk melakukan prestasi.¹⁷

4. Prestasi yang tidak dilaksanakan (Wanprestasi) adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Apabila debitur keliru melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik, maka pernyataan lalai diperlukan, tetapi kalau kelirunya terjadi dengan itikad jahat, maka disini tidak perlu lagi pernyataan lalai. Seperti seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila dalam melakukan prestasi akad telah lalai dengan tidak sesuai jadwal yang telah diperjanjikan atau tidak menurut selayaknya.¹⁸

D. Keaslian Penelitian

Persoalan tentang perjanjian dan wanprestasi dalam jual beli tanah bukanlah merupakan hal yang baru. Oleh karenanya penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perjanjian dan wanprestasi dalam jual beli tanah sebagai tajuk dalam penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Hak Perorangan Sebagai Dasar Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (Studi Putusan No. 45/Pdt.G/2023/PN Mdn). Dari beberapa judul penelitan yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir memiliki persamaan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

¹⁷ Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:Alumni., halaman. 7

¹⁸ Amran Suadi, 2020. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, halaman 58.

1. Skripsi Made Erik Krismeina Legawantara, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Bali 2020, yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”. Skripsi ini merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bahwa pengaturan jual beli hak atas tanah diatur dalam pasal 1457. KUH Perdata yang menentukan bahwa jual beli adalah kesepakatan antara pihak pembeli dan pihak penjual dalam suatu perjanjian dimana syarat sahnya perjanjian wajib memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, dengan konsekwensi bahwa perjanjian tidak bisa dibatalkan secara sepihak karena wajib dilaksanakan dengan etikad baik.
2. Skripsi Kristiane Paendong, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado 2022, yang berjudul “Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata”. Pembahasan dalam penelitian ini menyangkut pengertian perjanjian dan pengertian perikatan serta bagaimana wanprestasi dalam hubungannya dengan hukum perdata.
3. Skripsi Januba Munawarah Pane, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan 2022 yang berjudul “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Sepeda Motor Dengan Sistem Inden (Studi di CV. Indah Sakti Kota Pinang)”. Pembahasan dalam penelitian ini menyangkut tentang perjanjian jual beli inden menurut KUHPerdata, serta mengetahui akibat hukum wanprestasi para pihak terhadap perjanjian jual beli sepeda motor dengan sistem inden.

Dari penelitian di atas terdapat perbedaan mendasar antara skripsi penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam skripsi ini. Skripsi di atas

memfokuskan kajian pada analisis Sedangkan penelitian ini memfokuskan kajian pada analisis kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan serta akibat hukum dari ingkar janji.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹⁹ Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang objek yang diteliti berdasarkan serangkaian langkah yang diakui komunitas ilmuan sejawat dalam bidang keahlian (intersubjektif), dengan demikian penemuan terhadap hasil penelitian ilmiah tersebut diakui sifat keilmiahannya (*wetenschapelijkheid*), dapat ditelusuri kembali oleh sejawat yang berminat merupakan hal yang baru (*nicuwmoeztijn*).²⁰ Adapun untuk mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan

¹⁹ Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Sinar Grafika. halaman 17.

²⁰ Jonaedi Effendi. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group. halaman 3.

penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.²¹

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwa nyata tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.²²

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa jenis pendekatan. Penulis memfokuskan penelitian pada:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Dalam penelitian ini, perundang-undangan yang digunakan penulis adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

²¹ Rahimah & Ismail Koto. 2022. Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes. *IJRS: International Journal Reglement & Society*, 3 (2). halaman 129-133.

²² *Ibid.*, halaman 20.

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi hukum.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Qur`an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan, data kewahyuan yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada QS. Surah Al Ma`idah Ayat 1 :

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

- b. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, Bahan-bahan hukum ini memuat antara lain: peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusanputusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang penulis aplikasikan, antara lain

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan sekunder yang dalam hal ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamuskamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.
3. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet dan lainnya untuk menjelaskan istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. *Offline*, yaitu Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara Searching melalui media internet guna menghimpun data data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.²³

6. Analisis Data

²³ *Ibid.*, halaman 21

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data yang sesuai dengan penelitian hukum ini adalah menggunakan analisis kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada didapat dari perundang-undangan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan hukum dasar dalam perjanjian. Perjanjian itu sendiri merupakan sumber utama dari perikatan yang diatur dalam buku III KUHPerdara.²⁴ Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan untuk mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dengan hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dimana hak dan kewajiban tersebut senantiasa harus dipenuhi agar tercipta sebuah perjanjian yang sempurna, baik itu secara lisan maupun tulisan.

Perjanjian yang terjadi diantara kedua belah pihak mempunyai kekuatan mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu, seperti yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Munculnya kekuatan mengikat yang dari suatu perjanjian menunjukkan adanya hubungan antara perikatan dan perjanjian, dimana perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah sumber perikatan.²⁵

Restatement of the law of contracts tepatnya Amerika Serikat pemahaman mengenai wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua bagian yaitu *total brechts* dan *partial brechts*. *Total Brechts* artinya pelaksanaan

²⁴ Martha Eri Safira. 2017. *Hukum Perdata*. Ponorogo : CV. Nata Karya halaman. 83

²⁵ *Ibid.*, halaman 84-85

kontrak yang tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial breachs* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.²⁶

Subekti mengatakan, perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”²⁷ Pada beberapa pengertian mengenai perjanjian, bahwaperjanjian mempunyai beberapa fungsi sekaligus. Perjanjian didalam kehidupan masyarakat memiliki beberapa fungsi, terutama untuk memberikan suatu kepastian tentang mengikatnya perjanjian antara para pihak.²⁸

Pembuktian dengan adanya perjanjian tertulis tentu akan membantu dari aspek legalitas. Sebab dalam perkara perdata bukti surat menjadi sebuah pertimbangan Hakim dalam memutus sebuah perkara perdata di lembaga peradilan. Sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian dalam bentuk tertulis sebagai langkah antisipasi terhadap kemungkinankemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari. Apabila berbicara tentang perikatan, maka timbul beberapa rumusan pengertian perikatan dari para ahli, karena KUHPerdata sendiri tidak memberikan pengertian tentang perikatan, selain hanya mengatur dalam Pasal 1233 KUHPerdata bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang.”

Ketentuan Pasal tersebut sama sekali tidak menyinggung tentang yang dimaksud dengan perikatan, hanya saja para ahli hukum tetap memberikan pengertian perikatan. Untuk menerangkan lebih lanjut tentang perikatan ini

²⁶ Salim, Hukum Kontrak. 2003. *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta:Sinar Grafika. halaman. 99

²⁷ Subekti Dalam Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis. 2020. Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra manajemen*. halaman. 45

²⁸ Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-fatih. 2022. Kata Sepakat Dalam perjanjian dan relevansinya sebagai upaya pencegahan wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol. 5 No. 1. halaman . 60

peneliti mengutip pendapat oleh Suharnoko bahwa,²⁹ “Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak yang lain. Karena terdapat hubungan hukum antara para pihak, maka apabila pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajiban seperti yang diminta dengan sukarela, maka pihak yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hukum agar kewajiban tadi dapat dipenuhi.”

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara subyek hukum, yang mana satu pihak berkewajiban atas suatu prestasi sedangkan pihak yang lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian sebagai sumber perjanjian maka syarat sahnya perjanjian menjadi sangat penting bagi para pihak yang melakukan kegiatan perdagangan. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya suatu perjanjian meliputi syarat subyektif dan syarat obyektif. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Untuk dua syarat pertama, dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenal orang-orangnya atau subyek hukum yang melakukan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena keduanya

²⁹ Suharnoko, Ahmadi Miru. 2015. *Hukum Perdata: Materill dan Formil*. Jakarta: USAID. halaman. 268

berhubungan dengan perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³⁰

1. Sepakat

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang menjadi kehendak pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

2. Kecakapan

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, bahwa orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Ketentuan mengenai kecakapan seseorang diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 KUHPerduta. Bila dipandang dari sudut rasa keadilan, bahwa orang yang membuat suatu perjanjian yang pada akhirnya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menyadari benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Orang yang tidak sehat pikirannya tentu tidak mampu untuk menerima tanggung jawab yang dipikul oleh seseorang yang mengadakan suatu perjanjian.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian, suatu hal tertentu ini mengarah kepada apa (objek) yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut. Barang atau objek tersebut harus ditentukan jenisnya. Bahwa

³⁰ Martha Eri Safira, *Op.Cit*, halaman. 87

barang tersebut sudah ada atau sudah berada ditangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat.

4. Sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, perlu untuk dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan sebab disini adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Yang dimaksudkan dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri dalam suatu perjanjian jual beli isinya adalah pihak yang satu menghendaki uang dan pihak yang lain menginginkan hak milik atas barang tersebut. Dan sebab tersebut merupakan sebab yang halal yang mempunyai arti bahwa isi yang menjadi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuanketentuan perundang-undangan yang berlaku disamping tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.³¹

3. Asas- Asas Perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas konsesualisme

Konsesualisme berasal dari kata consensus, yang mempunyai arti kesepakatan, yaitu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian (kontrak) cukup dengan kata sepakat saja dan kontrak itu terlahir pada saat terjadinya sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal yang pokok yang dimaksud dalam kontrak. Dengan perkataan lain, kontrak sudah sah apabila sudah tercapai kesepakatan terkait unsur pokok kontrak dan tidak diperlukan formalitas tertentu.

³¹ *Ibid*, halaman. 89

Asas ini berkaitan dengan pada saat terjadi perjanjian. Di pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara, syarat wajib perjanjian itu karena terdapat kata sepakat antara kedua belah pihak.³²

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap orang bebas untuk memperjanjikan apa dan kepada siapa saja. Asas kebebasan berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, berarti setiap manusia diperbolehkan dengan bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik perjanjian bernama maupun yang tidak bernama dan perjanjian itu akan mengikat sebagaimana mengikatnya Undang-Undang apabila dibuat secara sah. Asas kebebasan berkontrak dipandang dari segi isi perjanjiannya. Pihak ketiga maupun hakim tidak dapat merubah, menambah atau mengurangi atau menghilangkan isi dari perjanjian tersebut.

Asas ini mengandung arti bahwa masing-masing orang dapat mengadakan perjanjian baik yang sudah diatur dalam undang-undang ataupun yang belum diatur dalam undang-undang. Asas ini ada dalam 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk yang membuatnya”.³³

c. Asas kepastian hukum

Di dalam hukum perjanjian, kepastian hukum merupakan salah satu asas esensial karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja. Sehingga bisa dikatakan, Undang-

³² Rachmad Abduh. 2020. *Hukum Perdata Dalam Yuridprudensi*. Medan: PT. Bunda Media Grup. halaman 8

³³ *Ibid.*,

undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apabila dalam hukum perjanjian tidak terkandung asas kepastian hukum.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas yang menentukan bahwa dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian harus berdasarkan kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Asas itikad baik dipandang dari sisi pelaksanaan perjanjian.³⁴

e. Asas kepribadian

Yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan individu. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 menegaskan, “pada umumnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian, selain untuk dirinya sendiri”. Sedangkan Pasal 1340 KUHPerdara menyebutkan, “perjanjian hanya berlaku pada pihak yang membuatnya”.³⁵

4. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian berbeda dengan berakhirnya perikatan. Suatu perjanjian akan berakhir apabila perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian itu telah hapus seluruhnya. Sedangkan seluruh perikatan yang ada di dalam suatu perjanjian akan berakhir secara otomatis apabila perjanjian itu telah berakhir. Dengan kata lain, berakhirnya perikatan belum tentu mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian secara pasti mengakibatkan berakhirnya perikatan yang ada di dalamnya.³⁶

³⁴ Martha Eri Safira, *Op.Cit*, halaman. 90-94

³⁵ *Ibid*, hal. 70

³⁶ Lukman Santoso Az. 2016. *Hukum Perikatan: Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*. Malang: Setara Press. halaman 82

Dalam BW tidak mengatur secara khusus tentang berakhirnya perjanjian, tetapi yang diatur dalam Bab IV Buku III BW hanya hapusnya perikatan-perikatan perjanjian. Meskipun demikian, ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena perikatan yang dimaksud dalam BAB IV Buku III BW adalah perikatan pada umumnya baik itu lahir dari dari perjanjian maupun lahir dari perbuatan melanggar hukum.³⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi diatur dalam pasal 1238 KUHPdata, dikatakan bahwa “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Sehingga dengan adanya uraian tersebut, Wanprestasi bisa terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertera dalam Perjanjian Waralaba, yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan.³⁸Tindakan dari wanprestasi ini biasanya dapat terjadi ketika adanya suatu unsur kesengajaan, unsur kesalahan, maupun tanpa adanya kedua unsur tersebut. Biasanya tindakan tersebut dilakukan antara kedua pihak yaitu pemberi waralaba maupun penerima waralaba entah salah satunya melakukan wanprestasi ataupun sama-sama saling melakukan wanprestasi.

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan

³⁷ Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi. Halaman 87.

³⁸ Marselo V. G. Pariela, Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba, *Jurnal Sasi*, Vol., 23, No., 1, Januari-Juni 2017, halaman 42.

prestasi substansial yang memiliki pengertian yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna dan jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna dan apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.³⁹

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 Tentang Wanprestasi, wanprestasi yang diartikan dengan ingkar janji berarti tidak melaksanakan isi kontrak. Berasal dari bahasa Belanda yakni “wan” yang artinya tidak ada dan prestasi yang diartikan sebagai prestasi atau kewajiban. Sehingga wanprestasi berarti suatu sikap ketika seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur.

Wanprestasi adalah suatu sikap yang menunjukkan sifat atau sikap seseorang dalam melaksanakan kewajibannya yang telah ditentukan didalam perjanjian yang telah dibuatnya, yang menyangkut antara dua belah pihak.⁴⁰ Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang disebabkan dengan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.⁴¹

³⁹ *Ibid.*, halaman 43

⁴⁰ I Made Warta, dkk Mandala. 2020. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kain Tenun Songket Di Desa Sidemen. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol.1 No.1. halaman. 33

⁴¹ Dermina Dalimunthe. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi dalam perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.3 No.1. halaman. 13

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 tentang wanprestasi⁴²disebut “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Wanprestasi yang hakikatnya melibatkan dua pihak atau lebih sehingga wanprestasi memiliki akibat hukum atau sanksi hukum

Menurut KUHPerdata, untuk menentukan seseorang telah melakukan Wanprestasi didasarkan pada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata. Secara lengkap ketentuan tersebut dikutip sebagai berikut:

Menurut KUHPerdata, untuk menentukan seseorang telah melakukan Wanprestasi didasarkan pada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata. Secara lengkap ketentuan tersebut dikutip sebagai berikut: “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.⁴³

Menurut Subekti bentuk wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Sebagai contoh adalah ketika A dan B telah saling bersepakat dalam suatu perjanjian yang membebankan kewajiban kepada A untuk mengirimkan barang milik B kepada C, namun dalam perjalanan

⁴³ Sigit Nurhadi Nugraha, Nurlaili Rahmawati. 2021. Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Fidusia Berdasarkan Pasal 15 Ayat (3) UU 42 Tahun 1999 Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 18/PUU-XVII/2019 dan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 2/PUUXIX/2021. *Al Wasath Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 2 No.2. halaman. 83

kontraknya, ternyata A tidak pernah mengirimkan barang tersebut sama sekali kepada C.

- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, Sebagai contoh adalah ketika D dan E membuat suatu perjanjian, dimana D akan membuat kue untuk E dengan bentuk segitiga dan menyerahkannya kepada E. Pada saat E menerima kue dari D, ternyata kue yang dibuat bukanlah segitiga, melainkan lingkaran. Dengan demikian, D telah memenuhi kewajibannya untuk membuat kue, namun kue yang dibuatnya tidak sesuai dengan perjanjian.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, Sebagai contoh adalah M dan L membuat perjanjian renovasi rumah, dimana M adalah kontraktor rumah dan L adalah pemilik rumah. L mengontrak rumah karena harus keluar dari rumah yang akan direnovasi tersebut, dan di dalam perjanjian telah disepakati bahwa M akan menyelesaikan renovasi dan menyerahkannya kepada L pada tanggal yang ditentukan. Namun demikian, meski tanggal telah terlewati, ternyata M belum juga menyelesaikan dan menyerahkan hasil renovasi rumah kepada L.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴⁴ Sebagai contoh adalah perjanjian antara X dan Y tentang franchise restoran, dimana X adalah pemilik *franchise* dan Y adalah penerima *franchise*. Dalam perjanjian tersebut, Y dilarang

⁴⁴ *Ibid*, halaman. 83

untuk membocorkan resep. Setelah perjanjian ditandatangani, ternyata Y membocorkan resep milik X kepada restoran lainnya.

Dari keempat jenis wanprestasi tersebut, secara praktik memang sulit untuk menentukan kapan tepatnya waktu untuk wanprestasi jika para pihak tidak menentukan secara konkrit tentang pelaksanaan prestasi suatu perjanjian tersebut. Sedangkan, dalam hal wanprestasi berupa “melakukan prestasi tapi tidak sebagaimana mestinya”, dikenal “Doktrin Pemenuhan Substansial” yang mengajarkan meski pelaksanaan prestasi tidak sempurna namun jika ia sudah melaksanakan prestasinya secara substansial (*substantial performance*), maka pihak lain harus pula melaksanakan prestasinya secara sempurna. Di sisi lain, apabila pihak dalam kontrak tidak melaksanakan kontrak secara substansial, maka pihak tersebut disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara material (*material breach*). Namun demikian, tidak seluruh prestasi dilaksanakan secara substansial, sebab terdapat hal-hal dimana prestasi harus dilaksanakan secara sempurna.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Suatu perbuatan hukum atau perjanjian yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya maka bagi pihak yang mengalami kerugian berhak menuntut ganti rugi sesuai kerugian yang dialami.⁴⁵ Pelanggaran terhadap sanksi-sanksi yang ada dalam peraturan perundangundangan yang berlaku, dapat diajukan suatu tuntutan dan gugatan oleh pihak yang dirugikan kepada pihak yang telah melakukan pelanggaran sanksi. Pelaksanaan penegakan “*Rule of law*” bagi pelanggar yang telah merugikan pihak lain didalam hubungan masyarakat sangatlah diperlukan dalam suatu kehidupan dan dapat pula dikatakan sebagai

⁴⁵ I Wayan Bandem, Dkk, *Op. Cit*, Jurnal Raad Kertha, halaman. 8-9

wujud dari adanya perlindungan hukum oleh Negara terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan dalam menjalin hubungan antara yang satu dengan lainnya demi untuk menegakkan prinsip hukum di Indonesia.

Pembayaran ganti rugi diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara, debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu. Ganti rugi dibagi menjadi tiga yaitu biaya, rugi, dan bunga. Pengertian biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur, dan pengertian bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibiayakan atau dihitung oleh kreditur.

Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat membatalkan perjanjian. Sebab perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁴⁶

Pengaplikasian dan praktek ganti rugi merupakan akibat wanprestasi suatu kontrak yang dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan. Hal itu dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:⁴⁷

- a. Ganti rugi saja
- b. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
- c. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi

⁴⁶ *Ibid*, halaman 9-11

⁴⁷ Munir Fuady. 2018. *Pengantar Hukum Bisnis "Menata Bisnis Modern di Era Global"*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. halaman. 31

- d. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi
- e. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Istilah dari perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Yang dimaksud dengan jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta).⁴⁸ Proses transaksi jual beli merupakan sesuatu hal yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari, adanya kesepakatan untuk memperoleh keuntungan dari masing-masing mengenai hak para pihak. Jual beli merupakan bentuk transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa adanya kegiatan yang dinamakan menjual dan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli). Sedangkan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar dengan harga yang telah dijanjikan didalam perjanjian (Pasal 1457 KUHPerduta).⁴⁹

⁴⁸ Salim HS. 2014. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman. 48

⁴⁹ Aan Handriani. 2018. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1 No. 2. halaman. 277-278

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus mencapai kata sepakat terlebih dahulu tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli akan sah lahir apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta. Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi

Jual beli dianggap telah terjadi segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

2. Subjek dan Objek Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu berperan sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

1. Jual beli antara suami istri

Didalam hukum tidak diperbolehkan jual beli antara suami istri karena mereka sejak terjadi perkawinan, dan sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian perkawinan. Namun ketentuan ini ada pengecualiannya yaitu:

- a. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami istri menurut hukum;
- b. Jika penyerahakan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah,

misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah diperjual belikan atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan; dan

c. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya sebagai harta perkawinan.

2. Jual beli oleh para hakim, jaksa, advokat, pengacara, juru sita, dan notaris.

Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk pengganti biaya, rugi dan bunga.

3. Pegawai yang mengaku jabatan umum.

Yang dimaksud disini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang. Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:⁵⁰

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-undang, seperti jual beli Narkotika;
- c. Bertentangan dengan ketertiban; dan
- d. Kekusilaan yang baik; Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

⁵⁰ Salim HS. *Op,Cit.*, halaman. 50-51

3. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jika dilihat dari bentuknya, dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

1. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan pada umumnya dilakukan hanya dengan menggunakan suatu ucapan oleh para pihak. Penggunaan perjanjian lisan juga biasanya dilakukan tanpa disadari oleh para pelaku bisnis, contohnya dalam perdagangan buah apel antara penjual dan pembeli yang terjadi di pasar tradisional dimana setelah melalui proses tawar menawar tercipta kesepakatan mengenai harga apel beserta pelaksanaan penyerahan apel oleh penjual kepada pembeli serta pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual. Pada proses perdagangan buah apel tersebut tidak menggunakan perjanjian tertulis.

Harga yang disepakati tidak dituangkan dalam perjanjian secara tertulis melainkan cukup dengan ucapan saja, serta pelaksanaan penyerahan dan pembayaran buah apel tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai dasar hukumnya. Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan pada umumnya sering dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan.

Walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian. Perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan meskipun dianggap lebih lemah kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian tertulis, bukan berarti perjanjian lisan tidak diakui sebagai perjanjian yang sah.⁵¹ Perjanjian lisan adalah perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdota.

2. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis biasanya dilakukan dimasyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan usaha yang hubungan hukumnya lebih kompleks, serta umumnya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, dan memakai judul perjanjian. Oleh karena itu didalam perjanjian tertulis sangat simpel buat melakukan pembuktian jika terdapat keliru satu pihak yang melakukan wanprestasi karena perjanjian tertulis tersebut memakai akta otentik serta akta dibawah tangan.

Sebagai alat bukti tertulis surat dibagi menjadi dua (2) yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta. Sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta Autentik

Adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undangundang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu tempat dimana akta itu dibuatnya. (Pasal 1868 KUHPerdota) Keistimewaan akta autentik

⁵¹ I Wayan Agus Vijayantera. 2020. Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal*. Vol. 6 No. 1. halaman. 18-119

adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (tentang apa yang dibuat didalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis didalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Perjanjian apa yang dijanjikan dinyatakan dalam akta autentik itu adalah benar seperti apa yang telah diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan di dengar oleh notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan didalam akta, identitas yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal. Sedangkan kekuatan pembuktian materil isi atau materi akta adalah benar.

b. Akta Dibawah Tangan

Yang dimaksud dengan akta dibawah adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.

Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa :

suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu

akta autentik dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Dari syarat-syarat kontrak atau perjanjian tersebut dapat diketahui, bahwa segala sesuatunya yang diperjanjikan dalam suatu kontrak haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman atau patokan agar tidak terjadi kesalahpahaman kedua belah pihak yang berjanji. Oleh karena itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Menjadi Dasar Hubungan Hukum Antara Pembeli dan Penjual

1. Hubungan Hukum Pembeli dan Penjual

Perjanjian lahir karena adanya kesepakatan antara para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, hal ini sangat terkait dengan perjanjian standar. Kesepakatan seseorang untuk mengikatkan dirinya merupakan syarat penentu tentang ada tidaknya perjanjian sehingga adanya kesepakatan dari para pihak mengenai suatu hal tertentu yang diperjanjikan dan telah memenuhi syarat lainnya, maka para pihak akan terikat dengan perjanjian tersebut berdasarkan asas konsesualisme.⁵²

Kesepakatan dalam perjanjian dianggap sebagai momentum terjadinya perjanjian/kontrak. Namun dalam KUHPerdara tidak disebutkan secara jelas tentang momentum terjadinya perjanjian/kontrak atau terjadinya kesepakatan tersebut.

Hubungan hukum terdapat hubungan hukum privat dan hubungan hukum publik. Dalam memutuskan suatu hubungan apakah bersifat publik atau bersifat privat, indikatornya bukanlah subjek hukum yang melakukan hubungan hukum itu, melainkan gagasan hubungan atau pertukaran yang terjadi (*the nature of transaction*). Sejalan dengan itu, hubungan antara rakyat dan organ negara atau badan hukum publik tidak presuntif hubungan hukum dalam ruang dan hukum bersifat privat, hal ini diungkapkan dalam pengertian..perjanjian pelaksanaan

⁵² Salim HS, *Op. Cit.*, halaman. 20

kebijakan, atau dalam bahasa Belanda disebut *beleidsovereenkomst*, pengaturan perjanjian sewa menyewa, dan dan perjanjian pengadaan barang dan/atau jasa digunakan instrumen hukum bersifat prifat. Hubungan-hubungan hukum yang terjadi dari perjanjian-perjanjian semacam itu ialah hubungan hukum yang bersifat privat.⁵³

Perjanjian jual beli atau perdagangan menggunakan instrumen hukum privat. Dengan demikian hubungan-hubungan hukum yang timbul antara para pihak dalam perjanjian jual beli ini menggunakan instrumen hukum privat. Hubungan hukum dibedakan menjadi 4 jenis hubungan hukum yaitu:⁵⁴

1. Hubungan hukum sederajat (*neber ein ander*). Misalnya hubungan hukum antara suami istri.
2. Hubungan hukum yang tidak sederajat (*nach ein ander*). Dalam hubungan hukum tata Negara misalnya Negara atau penguasa dengan warganya.
3. Hubungan hukum timbal balik, yaitu para pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban, misalnya jual beli.
4. Hubungan hukum timpang atau sepihak, yaitu hubungan hukum dimana satu pihak saja yang memiliki kewajiban dan pihak lain memiliki haknya. Misalnya hubungan hukum dalam pinjam meminjam.

Hubungan hukum menurut macamnya dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Hubungan hukum bersegi satu.

Hubungan hukum bersegi satu atau sepihak hanya ada satu pihak yang berkewajiban memenuhi kewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi

⁵³ Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. halaman. 216.

⁵⁴ Yati Nur Hayati. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusa Media. halaman 43-44.

(berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau memberi sesuatu). Misalnya hibah.

2. Hubungan hukum bersegi dua.

Hubungan hukum bersegi dua adalah hubungan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban kedua pihak. Kedua pihak memiliki hak untuk menerima sesuatu dari pihak lain begitu pun sebaliknya masing-masing pihak memiliki kewajiban untuk dilakukan kepada pihak yang lain. Misalnya kasus jual beli tanah, sewa menyewa rumah, dan lain-lain.⁵⁵

Pengertian dari Wanprestasi pada umumnya adalah hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak pelaku usaha dan konsumen, kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu yang berarti “prestasi buruk “. Selain itu, kata wanprestasi sering juga disepadankan pada kelalaian atau alpa, mengingkari janji, atau melanggar suatu perjanjian, bila saja berbuat atau melakukan sesuatu yang tidak boleh diperbuat.⁵⁶

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal unsur-unsur perjanjian yang lazim dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:

- a. *Ensensialia*, unsur yang harus ada untuk menciptakan perjanjian yang sah dan merupakan syarat sahnya dalam melakukan suatu perjanjian. Unsur tersebut mewakili ketentuan-ketentuan berbentuk prestasiprestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang menggambarkan sifat dari perjanjian itu dan membedakannya secara prinsip dari jenis

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 43-44.

⁵⁶ I Ketut Oka Setiawan. 2018. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. halaman.

perjanjian yang lain. Pada umumnya unsur ini dipergunakan untuk memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.⁵⁷

- b. *Naturalia*, yaitu unsur-unsur yang tidak secara tegas disepakati dalam perjanjian, karena lahir dengan atau melekat pada perjanjian, maka dengan sendirinya dianggap sebagai dalam perjanjian. Unsur alam harus ada dalam suatu perjanjian, yaitu berupa kewajiban penjual untuk menjual cacat barang yang tersembunyi. Berkaitan dengan hal itu, Pasal 1339 KUHPerdara mengatur “Perjanjian itu tidak hanya mengikat pada isi yang dituangkan dalam perjanjian, tetapi juga kepatutan, adat, atau hukum menurut sifat perjanjian itu.”
- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur-unsur pelengkap dalam perjanjian, adalah klausul-klausul yang para pihak dapat menyimpang sesuai dengan keinginan para pihak, dan merupakan persyaratan khusus yang ditentukan bersama oleh para pihak. Oleh karena itu, unsur ini pada hakikatnya bukanlah suatu bentuk pencapaian yang harus dijalankan atau dipenuhi oleh semua pihak.

Hubungan hukum dapat terjadi antara sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan benda. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara orang, orang dengan badan hukum, dan antara sesama badan hukum. Hubungan hukum antara subyek hukum dengan benda berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas benda tersebut, baik benda berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak.⁵⁸

⁵⁷ Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. halaman. 67

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2012. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Grup. halaman 254.

Hubungan hukum memiliki syarat-syarat yaitu adanya dasar hukum dan adanya peristiwa hukum. Menurut Ernest Barker, agar hak-hak konsumen itu sempurna harus memenuhi 3 (tiga) syarat, yakni hak itu dibutuhkan untuk perkembangan manusia, hak itu diakui oleh masyarakat dan hak itu dinyatakan demikian dan karena itu dilindungi dan dijamin oleh lembaga negara.⁵⁹ Di Indonesia hak-hak konsumen diatur didalam Pasal 4 UndangUndang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), terutama huruf b yang menyatakan:

Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan

Dan huruf c menyatakan bahwa:

Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Dengan menggunakan kedua ayat pada Pasal 4 UUPK ini, maka dapat diketahui bahwa konsumen berhak atas segala janji yang dijanjikan oleh pelaku usaha dalam mempromosikan barang dan/atau jasa serta berhak atas segala informasi terkait dengan barang dan/atau jasa. Untuk itu dapat dikatakan bahwa pelaku usaha disisilain berkewajiban untuk menepati janji-janji serta memberikan segala informasi terkait barang dan/atau jasa. Selain pengaturan mengenai hak-hak konsumen, diatur juga mengenai kewajiban dari pelaku usaha pada sebagaimana Pasal 7 huruf b UUPK menyatakan bahwa :

Kewajiban pelaku usaha memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi

⁵⁹ Drian Sutendi. 2008. *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia. halaman. 50.

penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, dimana kewajiban dari pelaku usaha tersebut dapat dilihat juga sebagai hak dari konsumen.

Pelaku usaha dalam memberikan informasi barang atau jasa harus memperhatikan ketentuan dari Pasal 9 dan 10 UUPK bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar.

Mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan sebelum konsumen membeli atau mempergunakan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha. Berkaitan dengan hal tersebut, hubungan hukum antara pelaku usaha dengan pembeli telah terjadi ketika pelaku usaha memberikan janji-janji serta informasi-informasi terkait barang dan/atau jasa, karena sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak, baik pelaku usaha dan konsumen.

Hubungan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dimana pelaku usaha telah sepakat terhadap apa yang dijanjikan pada saat memberikan janji-janji pada sebuah iklan, ataupun selebaran atau brosur, sehingga janji-janji tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Peristiwa hukum yang terjadi terhadap pelaku usaha dengan pembeli tersebut adalah perdagangan baik barang ataupun jasa.

Hak adalah kewenangan atau keistimewaan yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk melakukan sesuatu atau memperoleh sesuatu. Dalam konteks hukum, hak dapat diartikan sebagai klaim atau tuntutan yang diakui oleh hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau untuk memperoleh sesuatu. Hak juga dapat dibedakan antara hak perdata (hak yang

dapat dipertahankan di pengadilan) dan hak alamiah (hak yang diyakini sebagai hak dasar yang dimiliki setiap individu). Kewajiban adalah tanggung jawab atau tugas yang harus dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok. Dalam konteks hukum, kewajiban adalah suatu tindakan atau kewenangan yang diamanatkan oleh hukum dan diharapkan untuk dilakukan atau dihindari oleh individu atau pihak tertentu.

Kewajiban dapat bersifat hukum, kontraktual, moral, atau sosial, dan tidak memenuhi kewajiban tersebut dapat berakibat pada sanksi atau tanggung jawab hukum. Pemahaman yang baik mengenai kewajiban adalah kunci untuk membangun tatanan hukum dan sosial yang berfungsi dengan baik. Secara umum, perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang dengan harga tertentu.

1. Kesepakatan Para Pihak: Ada dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli, yang harus sepakat mengenai barang yang akan dijual, harga jual, dan syarat-syarat lainnya.
2. Objek Jual Beli: Objek yang dijual bisa berupa barang, hak, atau jasa. Barang yang dijual harus jelas dan dapat ditentukan.
3. Harga: Harga jual beli harus disepakati oleh kedua belah pihak. Harga ini bisa berupa uang atau nilai tukar lainnya.
4. Pembayaran dan Penyerahan Barang: Pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan, dan penjual harus menyerahkan barang sesuai perjanjian.

5. Pentingnya Akta Jual Beli: Untuk kepastian hukum, sebaiknya perjanjian jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris. Ini memberikan bukti yang lebih kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.
6. Kewajiban Penjual dan Pembeli: Penjual berkewajiban menyampaikan barang yang dijual dalam keadaan baik, sementara pembeli berkewajiban membayar harga sesuai dengan perjanjian.
7. Risiko dan Kepemilikan: Biasanya, risiko kerusakan atau kehilangan barang ditentukan oleh perjanjian. Begitu juga dengan kapan kepemilikan barang beralih dari penjual ke pembeli.

Hak Penjual menurut KUHPerdato:

1. Hak untuk Menerima Pembayaran (Pasal 1457 KUHPerdato): Penjual berhak menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disepakati.
2. Hak atas Barang yang Dijual (Pasal 1458 KUHPerdato): Penjual memiliki hak atas barang yang dijual sampai pembeli membayar secara penuh, yang dikenal sebagai hak retensi atau hak pemegangan.

Kewajiban Penjual menurut KUHPerdato:

1. Kewajiban Menyerahkan Barang (Pasal 1459 KUHPerdato): Penjual wajib menyampaikan barang kepada pembeli sesuai dengan perjanjian.
2. Kewajiban Jaminan (Pasal 1467 KUHPerdato): Penjual berkewajiban memberikan jaminan atau kepastian atas kualitas barang yang dijual.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1467 KUHPerdato): Penjual wajib memberikan bukti atau tanda terima kepada pembeli sebagai bukti transaksi.

Hak Pembeli menurut KUHPerdata:

1. Hak untuk Menerima Barang (Pasal 1473 KUHPerdata): Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang sesuai dengan perjanjian.
2. Hak untuk Menuntut Ganti Rugi (Pasal 1484 KUHPerdata): Jika barang tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang disepakati, pembeli memiliki hak untuk menuntut ganti rugi.
3. Hak untuk Menunda Pembayaran (Pasal 1503 KUHPerdata): Jika barang tidak sesuai, pembeli dapat menunda pembayaran atau menegosiasikan kembali harga.

Kewajiban Pembeli menurut KUHPerdata:

1. Kewajiban Pembayaran (Pasal 1493 KUHPerdata): Pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan perjanjian.
2. Kewajiban Menerima Barang (Pasal 1474 KUHPerdata): Pembeli wajib menerima dan membayar barang sesuai dengan perjanjian.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1493 KUHPerdata): Pembeli wajib memberikan bukti atau tanda terima pembayaran.

2. Hapusnya Perjanjian dan Perikatan

Hapus atau berakhirnya suatu perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian. Kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus. Sebaliknya jika perjanjian berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari perjanjian tersebut juga menjadi berakhir atau hapus.

- a. Cara berakhir atau hapusnya perjanjian

R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus, karena: ⁶⁰

- 1) Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara);
- 3) Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j KUHPerdara);
- 4) Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa-menyewa;
- 5) Karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan;
- 7) Dengan persetujuan kedua belah pihak.

b. Cara berakhir atau hapusnya perikatan

Sumber hukum perikatan selain undang-undang adalah perjanjian. Jadi, logisnya bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan merefleksikan berakhirnya atau hapusnya perjanjian. Sehubungan dengan itu, Pasal 1381 KUHPerdara memuat ketentuan normatif bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum, peristiwa hukum atau putusan hukum, yang menimbulkan akibat hukum berakhirnya atau hapusnya perikatan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

⁶⁰ R. Setiawan. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta. halaman. 68

1) Pembayaran

Pembayaran adalah pemenuhan prestasi secara sukarela dan mengakibatkan hapusnya perikatan antara kreditor dan debitor. Pembayaran ini tidak saja berupa pembayaran uang harga pembelian, tetapi juga jika penjual sudah menyerahkan barang yang dijualnya.⁶¹ Adapun yang mempunyai hak untuk melakukan pembayaran, selain debitor itu sendiri, tetapi juga oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asalkan orang tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utang si debitor, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, tetapi ia tidak menggantikan hak-hak si debitor.

Suatu pembayaran barulah sah apabila orang yang melakukan pembayaran adalah pemilik dari barang yang dibayarkan dan mempunyai kekuasaan untuk memindah tangankannya. Pembayaran harus dilakukan kepada si kreditor atau orang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaranpembayaran bagi kreditor.

Pembayaran yang dilakukan dengan itikad baik kepada seorang pemegang surat piutang adalah sah. Dalam masalah pembayaran ada pula yang disebut subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yaitu melalui debitor untuk meminjam uang dari pihak ketiga. Subrogasi ini diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdara dimana subrogasi ini dapat terjadi, baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang.

2) Pembebasan Utang

⁶¹ R. Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. halaman. 64

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum yang dilakukan kreditor dengan menyatakan secara tegas bahwa dia tidak lagi menuntut pembayaran utang kepada debitor. Kreditor dalam pembebasan utang ini melepaskan haknya dan tidak menghendaki lagi pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang dibuat, serta membebaskan debitor dari prestasi yang sebenarnya harus dilakukan. Dalam Pasal 1438 KUHPerdara, pembebasan utang tidak boleh dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Pengembalian surat tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditor kepada debitor, menurut Pasal 1439 KUHPerdara, adalah suatu bukti terjadinya pembebasan utang, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berutang secara tanggung menanggung.

3) Musnahnya Barang Terutang

Jika barang yang menjadi bahan perjanjian musnah, sehingga tidak dapat diperdagangkan atau hilang sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatannya, asalkan barang tersebut musnah atau hilang di luar kesalahan si debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan juga seandainya si debitor lalai menyerahkan barang, maka ia pun akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht*) atau kejadian yang terjadi di luar kekuasaannya.⁶²

4) Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang menimbulkan akibat suatu hubungan hukum perikatan yang bersumber dari

⁶² Muhammad Syarifuddin. 2012. *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju. halaman. 433

perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.⁶³Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi berakhir atau hapus. Pasal 1446 KUHPerdara memuat kata-kata “batal demi hukum,” namun jika ditafsirkan dalam hubungannya dengan Pasal 1449 dan Pasal 1320 KUHPerdara, maka yang dimaksudkan sebenarnya adalah “dapat dibatalkan.”

Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian) tidak dipenuhi, artinya para pihak dapat menggunakan hak untuk membatalkan atau tidak menggunakan hak untuk membatalkan.

5) Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal terjadi jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian dengan syarat batal, dan apabila syarat itu terpenuhi, maka perjanjian dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya perjanjian tersebut. Hal ini berbeda dari perjanjian dari syarat tangguh, karena apabila syarat terpenuhi pada perjanjian dengan syarat tangguh, maka perjanjiannya bukan batal melainkan tidak lahir.

6) Kadaluarsa

Kadaluarsa atau lewatnya waktu menurut ketentuan dalam Pasal 1946 KUHPerdara adalah suatu upaya untuk memperoleh hak milik atas sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu “perikatan bebas,” artinya dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut didepan hakim. Debitor jika

⁶³ *Ibid.*, halaman. 434

ditagih utangnya atau dituntut didepan pengadilan dapat mengajukan tangkisan tentang tentang kedaluwarsa piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn Sebagai Dasar Ganti Rugi Terhadap Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan

1. Kasus Posisi

Pada tanggal 10 Desember 2015, Ungkap Aritonang, S.H. (telah meninggal dunia) di Singapura dengan meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang, yaitu: 1. Ny.Suryani Sandi (Istri). 2. Husein Faras Aritonang (anak masih dibawah umur), 3.Jesika Cresentia Aritonang ditulis juga Jesika Ceresentia Aritonang (anak), 4.Hendrawan Cristian Aritonang (anak), sebagaimana terbukti dalam Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan Tertanggal 23 Desember 2015;

Semasa hidupnya Alm. Ungkap Aritonang, S.H.telah membeli tanah dan sebahagian bangunan dari Tergugat-I dan Tergugat-II, berdasarkan Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H.,Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18B Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat Hak Milik Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus Syafruddin Nataly) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m² (seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya.

Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.157 Tanggal 31 Juli 2015, Alm.Ungkap Aritonang, S.H. telah membayar kepada Tergugat-I dan Tergugat-II dengan harga sebesar Rp.200.000.000.-(dua ratus juta rupiah) dan Tergugat-I, dan Tergugat-II mengaku telah menerima uang tersebut dengan tunai, dan Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157 berlaku sebagai tanda bukti yang sah penerimaan uang antara Alm. Ungkap Aritonang, S.H. dengan Tergugat-I, dan Tergugat-II, sesuai bunyi dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Pasal 1 (satu) yaitu, “Jual Beli tersebut akan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan pihak pertama mengaku telah menerimanya dengan tunai dari pihak kedua sebelum akte ini ditandatangani untuk penerimaan mana seberapa perlu akte ini juga berlaku menjadi tanda bukti penerimaannya atau kuitansi yang sah,” sehingga nyata bahwa objek jual beli dan/atau sekarang menjadi objek perkara a quo adalah sah menjadi milik para Penggugat (selaku ahliwaris Alm. Ungkap Aritonang S.H.);

Tanah objek jual beli tersebut sebagaimana dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H.,Notaris/PPAT di Medan yang tertulis dalam Pasal 5(lima) “tanah dan rumah tersebut akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat pada tanggal 24 Juli 2016.”dan hingga saat di ajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Medan, bahwa objek jual beli a quo belum di serahkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat;

Kemudian setelah jatuh tempo tanggal 24 Juli 2016 sampai Ungkap Aritonang, S.H. meninggal dunia hingga gugatan a quo dimajukan, Tergugat-I dan

Tergugat-II tidak juga menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut, walaupun para Penggugat telah berulang kali mengingatkan, baik secara lisan melalui kantor Penggugat, maupun secara tertulis, dan juga melalui Kuasa yang di tunjuk oleh Penggugat yaitu dengan mengirim surat Somasi-I (pertama) Tanggal 21 Maret 2022, Somasi II (kedua) Tanggal 16 Juni 2022, dan Somasi Terakhir Tanggal 01 Agustus 2022 namun Tergugat-I dan Tergugat-II tetap tidak ada mengindahkan surat-surat teguran tersebut, oleh karena itu supaya ada kepastian terhadap objek perkara *aquo* maka para Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi (cidera janji) di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus Medan;

Perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II telah nyata dan terbukti melakukan Wanprestasi (cidera janji) sehingga sangat merugikan para Penggugat, kerugian mana karena tidak menyerahkan objek perkara *aquo* kepada Penggugat semestinya telah dapat dipergunakan dan dinikmati karena sudah sah menjadi miliknya sejak dibeli pada tanggal 31 Juli 2015 dan/atau paling tidak sejak jatuh tempo untuk penyerahan objek perkara *a quo* yaitu tanggal 24 Juli 2016 sesuai bunyi dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No.157, Tanggal 31 Juli 2015 pada pasal 5 (lima) “tanah dan rumah tersebut akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat pada tanggal 24 Juli 2016.”sampai gugatan ini di majukan di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus;

Kemudian untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo*, mohon agar Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus, meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat-I dan Tergugat-II, baik berupa barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, terutama objek perkara *a quo* yaitu sebidang tanah seluas: 1.194 m²

(seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen, tanah mana setempat dikenal terletak di Jl. Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H.,Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No.18B Medan.

Kemudian karena selama ini Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek perkara a quo dan segala turutan diatasnya, memanfaatkan untuk keuntungannya, maka untuk menjamin agar Gugatan Para Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, karena di khawatirkan Para Tergugat dan/atau pihak lainnya akan mengalihkan, membebankan, mengubah fungsi/peruntukan atau mengaburkan haknya atas Objek Perkara dengan maksud menghindar dari tanggung jawab pelaksanaan putusan, oleh karenanya sangat beralasan hukum sebagai tindakan pendahuluan (dalam Provisi) maupun dalam pokok perkara agar diletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Perkara;

2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn Sebagai Dasar Ganti Rugi Terhadap Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan.

Tiga hal yang sangat mendasar dan perlu diperhatikan oleh hakim yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zwachmatigheit*), dan kepastian (*rechtsec-herheit*) yang mana ketiga hal tersebut harus mendapat perhatian yang proporsional dan profesional dalam setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh

hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, meskipun dalam praktik sangat sulit untuk mewujudkannya.⁶⁴ Hakim harus memberikan *effort* yang sepenuhnya agar setiap putusan yang dijatuhkan itu mengandung ketiga asas tersebut. Jangan sampai ada putusan hakim yang justru menimbulkan keresahan dan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, terutama bagi pencari keadilan.

Suatu putusan dikatakan adil apabila Majelis Hakim dalam memutuskan suatu perkara yang diadilinya tidak lain tidak bukan semata-mata berdasarkan hukum tanpa membeda-bedakan siapa orang yang berperkara. Suatu putusan dikatakan mempunyai kepastian hukum mengandung makna bahwa putusan harus jelas, tegas dan pasti sehingga putusan dapat dijalankan sebagaimana mestinya. Sedangkan suatu putusan dikatakan manfaat apabila putusan tersebut dapat dijalankan sehingga putusan tersebut bermanfaat bagi para pihak terutama pihak yang telah dirugikan hak-haknya.

Wanprestasi bagi pihak debitur adalah suatu keadaan yang mana pihak debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam suatu perjanjian.⁶⁵ Sehingga, dalam hal ini prestasi itu sesuatu yang memuat tentang hal-hal apa saja yang disepakati dan tertulis dalam akad perjanjian yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait yang dalam hal ini adalah kreditur dan debitur.

Pertimbangan Majelis Hakim terhadap gugatan para Penggugat berdasarkan pada:

⁶⁴ Abdul Manan. 2016. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group. halaman. 305.

⁶⁵ Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis “Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2015, halaman. 51.

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5, menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan Wanprestasi (cidera janji) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ungkap Aritonang, S.H. yang telah meninggal dunia;

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2, menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan dalam perkara ini, bahwa didalam perkara a quo, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara yang disengketakan, dan oleh karenanya petitum tersebut haruslah ditolak. Petitum Para Penggugat pada angka 3, menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, S.H. berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan pada tanggal 23 Desember 2015 Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P – 11, Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal: 23 Desember 2015 Nomor: 474.3/019/SPT-II/2015 Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, merupakan surat pernyataan ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, SH., dan dari keterangan saksi Dedi Ompu Sunggu,SE. dan saksi Icah Sofianah yang menyatakan dan mengetahui ahli waris sebagaimana tersebut di dalam bukti P – 11, dan mengabulkan gugatan Para Penggugat pada angka 3;

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4, menyatakan sah dan berkekuatan menurut hukum Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H, Notaris/PPAT di Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat Hak Milik Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu

sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama (Doktorandus Syafruddin Nataly) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Tanah tersebut seluas: 1.194 m² (seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, berada di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, setempat dikenal terletak Jl.Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur,tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m;

Sah menjadi milik para Penggugat selaku ahli waris almarhum Ungkap Aritonang, S.H;

Bukti bertanda P – 3, Fotokopi Surat Persetujuan Dan Kuasa, Nomor: 55 Tanggal 27 Februari 2015, dihadapan Rohmawaty S.Saragih, S.H., SpN, Notaris/PPAT, merupakan surat pemberian kuasa dari Masdewani, Dra kepada Syafruddin Nataly yang dibuat dihadapan Notaris Rohmawaty Sondang Saragih,SH.,SpN. Bukti bertanda P – 2, Fotokopi Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli Nomor: 157, Tanggal 31 Juli 2015,dihadapan Adi Pinem, S.H. Notaris/PPAT di Medan, yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli yang

dilakukan antara Drs. Syafruddin Nataly sebagai penjual dan Ungkap Aritonang sebagai pembeli dihadapan Notaris Adi Pinem, SH., terhadap tanah dan bangunan tempat tinggal sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 227, Surat Ukur taggal 29 Agustus 1996 Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama Drs. Syafruddin Nataly.

Kedua bukti tersebut Majelis berpendapat bahwa kedua bukti tersebut diperbuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak manapun sehingga pembuat kedua surat tersebut harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum dan telah pula memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian, dan oleh karenanya petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 patut untuk dikabulkan. Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5, menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan Wanprestasi (cidera janji) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ungkap Aritonang, S.H. yang telah meninggal dunia;

Wanprestasi adalah kelalaian debitur dalam memenuhi perjanjian. Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain;

Bahwa dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat tersbeut diatas, dan pada kenyataannya Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual

beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang,SH, maka sudah sepatutnya dikatakan bahwa Tergugat – I dan Tergugat – II telah melakukan ingkar janji (wan prestasi), dengan demikian mengabulkan gugatan Para Penggugat pada angka 5;

Petitum Para Penggugat pada angka 6, menghukum/memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II atau siapapun yang menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas objek perkara atas tanah dan bangunan tersebut, untuk meninggalkannya secara sukarela (*volunteir*) dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan kosong seperti sedia kala objek perkara a quo tanah.

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 7, menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan/dibacakan hingga dilaksanakan kepada para Penggugat, Majelis berpendapat bahwa pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) berdasarkan pasal 606 RV menyatakan sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 bahwa uang paksa tidak berlaku

terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Para Penggugat bukanlah pembayaran sejumlah uang maka beralasan hukum untuk menyatakan petitum angka 7 dikabulkan dengan menentukan besaran di dalam amar putusan;

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 8, memerintahkan Turut Tergugat-I untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini dan mempermudah proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 227 keatas nama para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. Ungkap Aritonang, S.H. Terhadap proses balik nama harus memenuhi prosedur yang berlaku pada Kantor Pertanahan Nasional setempat dan Pengadilan tidak dapat memerintah suatu instansi terhadap kinerja yang dilakukan, dan oleh karenanya menolak gugatan Para Penggugat tersebut.

Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 9, menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verzet, banding, atau kasasi. Terhadap petitum tersebut diatas Majelis berpendapat harus memenuhi sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 180 (1) HIR, Pasal 191 (1) Rbg dan Sema Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001, dan dikarenakan tidak memenuhi syarat tersebut maka beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Pertimbangan tersebut diatas Tergugat – I dan Tergugat – II sebagai pihak yang kalah, maka segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat – I dan Tergugat – II, sekaligus mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat pada angka 11, dari urai pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat di kabulkan sebahagian, maka dapat dikabulkan

petitum gugatan Para Penggugat pada angka 1 untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya.

Wanprestasi adalah kelalaian debitur dalam memenuhi perjanjian. Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Bahwa dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat tersebut diatas, dan pada kenyataannya Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang,SH, maka sudah sepatutnya dikatakan bahwa Tergugat – I dan Tergugat – II telah melakukan ingkar janji (wan prestasi).

C. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Wanprestasi Dalam Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Di Indonesia sendiri ada banyak peraturan yang mengatur masyarakat yaitu salah satunya adalah hukum perdata yang dibuat dalam satu kitab yang disebut KUHPer (Kitab Undang Undang Hukum Perdata) yang mengatur hubungan antara individu atau kelompok dengan individu atau kelompok lainnya sehingga hubungan ini dapat diberikan kepastian dan keamanan secara hukum. Dalam KUHPer diatur mengenai hubungan perikatan yang diatur dalam buku 3 dalam kitab ini.

Perjanjian itu sendiri dapat diartikan sebagai suatu persetujuan yang diperbuat oleh dua pihak atau lebih baik dalam bentuk ditulis ataupun dikatakan atau lisan, kedua belah pihak ini memang sepakat untuk menepati dan menjalankan apa saja yang telah dipersetujukan di dalam perjanjian mereka dan untuk pihak yang memang dan terbukti berbuat ingkar dari janji akan mendapatkan suatu sanksi yang telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukurn Perdata, umumnya wanprestasi baru terjadi setelah salah satu pihak dinyatakan lalai, dan pihak tersebut tetap tidak melaksanakan prestasinya, walaupun terhadapnya telah diberikan peringatan atau adanya suatu penagihan. Dengan demikian suatu tuntutan yang didasarkan atas wanprestasi harus ada suatu pelanggaran kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian atau kontrak.

Pada perjanjian akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban, debitur mewajibkan untuk memenuhi prestasinya dan apabila kewajibannya tidak dilaksanakan maka akan dianggap telah melakukan wanprestasi. Terdapat 3 (tiga) bentuk wanprestasi, yaitu:

- (a) Tidak dapat memenuhi perikatan sama sekali;
- (b) Terjadi keterlambatan dalam memenuhi prestasi;
- (c) Memenuhi perikatan namun secara timbal balik.

Ganti rugi dapat timbul karena dua sebab, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan dalam melanggar hukum. Ganti rugi karena wanprestasi telah diatur dalam pasal 1243 sampai dengan pasal 1252 KUHPerdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum yaitu ganti rugi dibebankan pada orang yang dianggap telah melakukan kesalahan pada

pihak yang telah dirugikan. Ganti rugi dalam wanprestasi diatur pada pasal 1243 KUHPerdara. Pasal ini memberikan peraturan yang merupakan prinsipil mengenai ganti rugi dalam hal yang tidak dipenuhi pada perikatan, seperti biaya, kerugian dan bunga (*kosten, schaden en interesten*).⁶⁶

Undang-Undang berkaitan dengan ganti rugi untuk memberikan ketentuan mengenai hal yang terdapat dalam ganti rugi. Disebutkan dalam pasal 1247 KUHPerdara, yaitu "pihak yang berhutang diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena suatu tipu daya yang dilakukan olehnya". Dalam artian ganti rugi berlaku untuk kerugian yang dapat diduga dan hasil dari akibat langsung dari suatu wanprestasi. Terdapat 4 (empat) akibat dari adanya wanprestasi, yaitu:

- (a) Pihak kreditur dapat menuntut kepada pihak debitur dalam melakukan prestasi dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi apabila pihak debitur mengalami keterlambatan dalam memenuhi prestasi;
- (b) Pihak debitur membayar ganti rugi pada pihak kreditur (pasal 1243 KUHPerdara);
- (c) Apabila debitur mengalami halangan setelah melakukan wanprestasi, maka beban resiko beralih untuk kerugian debitur. Akan tetapi hal tersebut dapat dikecualikan apabila pihak debitur melakukan kesengajaan atau kesalahan yang besar. Maka, tidak dibenarkan pada debitur untuk berpegang pada keadaan memaksa;

⁶⁶ Slamet, S. R. 2013. Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Dalam Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi Lex Journalica* (Vol. 10).

- (d) Kreditur dapat terbebas dari kewajibannya untuk memberikan prestasi apabila perikatan lahir dari perjanjian timbal balik yang sesuai dengan pasal 1266 KUHPerdara.

Debitur akan mendapatkan tuntutan dari kreditur apabila ia telah melakukan wanprestasi pada hal-hal sebagai berikut:

- (a) Pihak debitur akan mendapat permintaan dari kreditur untuk pemenuhan prestasi;
- (b) Pihak debitur dapat dituntut dalam prestasi yang disertai ganti rugi oleh kreditur (pasal 1267 KUHPerdara);
- (c) Sama halnya pada poin b tetapi hanya kerugian yang dikarenakan keterlambatan;
- (d) Kreditur dapat membatalkan perjanjian disertai ganti rugi oleh debitur yang berupa pembayaran uang denda.

Secara perdata, berbeda dengan pidana yang berlaku akibat pelanggaran publik (orang dengan suatu negara) perdata sendiri mengatur akibat pelanggaran secara privat (hubungan antara perorangan dengan orang atau dengan kelompok) akibat sanksi ini timbul untuk memberikan kerugian terhadap seseorang terhadap kerugian yang diderita orang lain. Sanksi ini berupa ganti rugi yang harus dibayar atau diberikan kepada pihak yang memang telah dilanggar haknya atau memberikan kerugian. Permasalahan ini dapat diselesaikan baik dengan secara didalam pengadilan atau diluar pengadilan. Pada umumnya bentuk dan isi perjanjian tidak ditentukan secara pasti dalam perundangundangan, karena dijamin dengan “asas kebebasan berkontrak”, suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak atau perjanjian yang berisi

berbagai macam perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Setiap pelaku usaha yang melakukan kesalahan atau kelalaian kepada konsumen yang menyebabkan kerugian, pelaku usaha harus bertanggung jawab atas setiap kerugian yang terjadi kepada konsumen. Pada pasal 1365 KUHPerdara mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen dalam jual beli secara online, pasal tersebut menyebutkan bahwa konsumen yang telah dirugikan akibat kesalahan atau kelalaian pelaku usaha tersebut, dapat mengajukan tuntutan tentang ganti rugi melalui pengadilan atau diberikan surat somasi kepada pihak importir atas lalainya wanprestasi dan meminta untuk mengganti rugi.

Akibat hukum dari putusan dalam perkara aquo, yaitu putusan yang telah dijatuhkan dalam suatu perkara tertentu, dapat mencakup beberapa hal berikut yaitu Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*) Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan banding atau kasasi lagi, kecuali terdapat upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali. Dengan demikian, putusan tersebut mengikat para pihak dan harus dilaksanakan. Eksekusi Putusan Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, pihak yang kalah wajib melaksanakan putusan tersebut. Jika tidak dilaksanakan secara sukarela, pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Pengadilan kemudian akan menjalankan eksekusi, misalnya melalui penyitaan atau penjualan barang milik pihak yang kalah.

Perubahan Status Hukum, Putusan pengadilan dapat mengubah status hukum tertentu, seperti status perkawinan dalam kasus perceraian atau status

kepemilikan dalam sengketa tanah. Putusan ini menjadi dasar bagi perubahan status dalam catatan sipil atau dokumen hukum lainnya. Penciptaan atau Penghapusan Hak dan Kewajiban yaitu Putusan dapat menetapkan hak dan kewajiban baru atau menghapus yang lama. Misalnya, dalam perkara utang-piutang, putusan bisa menetapkan kewajiban tergugat untuk membayar utang kepada penggugat, atau dalam kasus kepemilikan, putusan bisa mengakibatkan pengalihan hak milik.

Preseden atau Yurisprudensi yaitu Putusan dalam perkara aquo dapat menjadi preseden atau yurisprudensi yang dapat dijadikan acuan dalam kasus-kasus serupa di masa mendatang. Hal ini membantu memberikan panduan hukum yang konsisten dalam penanganan perkara serupa. Dampak Sosial dan Ekonomi Putusan dalam kasus tertentu, terutama yang melibatkan kepentingan publik atau perusahaan besar, dapat membawa dampak sosial dan ekonomi yang luas, seperti perubahan kebijakan, pengaruh terhadap pasar, atau reaksi masyarakat. Akibat hukum ini penting karena menentukan langkah selanjutnya yang dapat diambil oleh para pihak yang terlibat, serta dampak yang lebih luas terhadap masyarakat dan sistem hukum.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai Pasal 124 KUH Perdata s.d Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Debitur yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perikatan tetap ada : Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

Putusan merupakan mahkota sekaligus puncak pencerminan nilai-nilai keadilan; kebenaran hakiki; hak asasi manusia; penguasaan hukum atau fakta secara mapan, mempuni dan faktual, serta cerminan etika, mentalitas, dan moralitas dari hakim yang bersangkutan.⁶⁷ Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁶⁸

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. halaman. 84

⁶⁸ *Ibid*, hal. 92

pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.⁶⁹

Adapun putusan yang diberikan oleh majelis dalam perkara wanprestasi dengan register Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ungkap Aritonang, S.H. berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan pada tanggal 23 Desember 2015;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan menurut hukum Perjanjian Untuk Menjual Dan Membeli No. 157, Tanggal 31 Juli 2015 yang diperbuat dihadapan Adi Pinem, S.H, Notaris/PPAT di Medan, tanah dan bangunan yang di maksud dengan surat Sertipikat HAK MILIK Nomor: 227, surat ukur tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Agustus 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enan) Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar

⁶⁹ Sarwono, 2011. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 21

atas nama (Doktorandus Syafruddin Nataly) Pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Tanah tersebut seluas: 1.194 m² (seribu seratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan permanen dan segala turutannya, berada di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Tanjung Selamat, setempat dikenal terletak Jl.Flamboyan Raya/Jl.Flamboyan Dalam/Jl.Flamboyan Dalam Timur,tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m; sah menjadi milik Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Ungkap Aritonang, S.H;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat – I dan Tergugat – II melakukan Wanprestasi (cidera janji) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ungkap Aritonang, S.H. yang telah meninggal dunia;
 5. Menghukum/memerintahkan Tergugat – I dan Tergugat - II atau siapapun yang menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas objek perkara atas tanah dan bangunan tersebut, untuk meninggalkannya secara sukarela (*volunteir*) dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian

Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan kosong seperti sedia kala objek perkara a quo tanah mana dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Safruddin Nataly: 29,8m dan Tanah Negara 25 m;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara 30 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam Timur: 54,6 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl.Flamboyan Dalam 15 m; kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat - II untuk secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.00. (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan diucapkan/dibacakan hingga dilaksanakan kepada Para Penggugat;
 7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
 8. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat-I dan Tergugat-I

Kontrak dibuat untuk memberikan kepastian mengikat bagi pihak-pihak yang memang melakukan kerja sama dalam kontrak sehingga kecil kemungkinan terjadi wanprestasi karena pihak yang melakukan wanprestasi akan diberikan suatu sanksi yang diatur dalam perjanjian sehingga bagi para pihak yang bersangkutan terikat untuk melakukan perbuatan yang memang telah

diperjanjikan. Akibat dari adanya ikatan dan paksaan untuk melakukan kesepakatan ini maka kontrak sering dipersamakan dengan perjanjian padahal belum tentu suatu kontrak sama dengan perjanjian.

Perikatan sendiri dapat diartikan sebagai hubungan hukum terkait harta dan kekayaan antara pihak yang memang berdiri sendiri dalam yang menimbulkan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya berhak atas sesuatu prestasi. Perlu diketahui bahwa sebelum melakukan suatu perjanjian maka akan dilakukan terlebih dahulu sebuah negosiasi mengingat bahwa setiap pihak memiliki kepentingan yang memang berbeda. Setelah munculnya kesepakatan serta kesepahaman maka dibentuk sebuah pra-kontraktual dari hasil kesepakatan yang telah dipersetujui oleh dua belah dari pihak yang bersepakat dalam bentuk nota kesepahaman atau MoU⁷⁰. MoU ini dibentuk sebagai bentuk pengikat atau sebagai bentuk komitmen bagi pihak yang bersangkutan di dalamnya untuk melakukan dan membuat perjanjian sebab kurangnya waktu untuk menentukan isi perjanjian yang lebih detail oleh sebab itu MoU dibuat untuk mengikat dan sebagai acuan untuk berkomitmen dalam melakukan perjanjian.⁷¹

Konsekuensi hukum dari wanprestasi adalah keharusan bagi pihak yang wanprestasi untuk membayar ganti rugi. Dengan adanya wanprestasi salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Dalam hal debitur atau si berutang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena

⁷⁰ Salim HS . *Op.Cit.*, halaman 17

⁷¹ Muhammad Syarifuddin. *Op.Cit.*, halaman 162)

ada unsur salah padanya, maka ada akibat – akibat hukum yang bisa menimpa dirinya.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi. Terdapat beberapa model ganti rugi, yaitu:

- (a) Ganti rugi yang ditentukan oleh perjanjian, bentuk ganti rugi karena wanprestasi yang bentuk dan besarnya ganti rugi telah ditulis dan ditetapkan dengan jelas dalam perjanjian yang telah disepakati, meskipun pada saat itu belum terjadi wanprestasi;
- (b) Ganti rugi ekspektasi, bentuk ganti rugi yang dikarenakan hilangnya keuntungan yang diharapkan pada masa yang akan datang apabila pada perjanjian tersebut tidak terjadi wanprestasi. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya;
- (c) Pergantian biaya, ganti rugi dalam oleh pihak yang melakukan wanprestasi dengan cara mengganti seluruh biaya yang telah dikeluarkan dengan menggunakan bukti pengeluaran berupa kwitansi atau nota pembayaran.
- (d) Restitusi, suatu model ganti rugi yang menempatkan perjanjian pada posisi seolah olah tidak terjadi suatu perjanjian. Oleh karena itu yang harus

dilakukan adalah dengan mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan;

- (e) *Quantum meruit*, model ganti rugi ini hampir mirip dengan model restitusi, akan tetapi yang membedakan adalah nilai tambah yang telah diterima, karena benda dalam bentuk asli sudah tidak dapat dikembalikan lagi;
- (f) Pelaksanaan perjanjian, model ganti rugi ini adalah dengan melaksanakan perjanjian berupa pemberian ganti rugi, meskipun telah terlambat akan tetapi tetap diwajibkan untuk melakukan ganti rugi.

Dalam hal ini, kerugian yang dialami para Penggugat berupa materiil dalam bentuk uang dengan total sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan untuk membeli tanah dan bangunan dari Tergugat. Pasal 1249 KUHPerdara menjelaskan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan karena wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Model ganti rugi yang sesuai dengan kasus ini adalah pergantian dengan benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah dan bangunan yang sudah dibeli, karena pihak Penggugat belum juga menerima tanah yang telah dibeli dan tidak ada kepastian sama sekali dari pihak Tergugat. Maka pihak Tergugat diharuskan mengganti seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak Penggugat.

Majelis berpendapat bahwa pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) berdasarkan pasal 606 RV menyatakan sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa dihubungkan dengan

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Para Penggugat bukanlah pembayaran sejumlah uang. Dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat tersebut diatas, dan pada kenyataannya Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang,SH.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka dalam skripsi ini disimpulkan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum dapat terjadi antara sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan benda. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara orang, orang dengan badan hukum, dan antara sesama badan hukum. Hubungan hukum antara subyek hukum dengan benda berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas benda tersebut, baik benda berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak. Pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata telah menjelaskan secara jelas apapun perjanjian yang dibuat oleh para pihak maka isi perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk melaksanakannya karena isi perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut selama memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam menentukan wanprestasi antara pembeli dan penjual yaitu melalui bukti-bukti yang dihadirkan pada saat persidangan sengketa wanprestasi antara Para Penggugat dan Para Tergugat. Fotokopi perjanjian untuk menjual dan membeli Tahun 2015, dihadapan ADI PINEM, S.H. Notaris/PPAT di Medan, yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Drs. Syafruddin Nataly sebagai penjual dan Ungkap Aritonang sebagai pembeli

dihadapan Notaris Adi Pinem, SH., terhadap tanah dan bangunan tempat tinggal sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 227, Surat Ukur taggal 29 Agustus 1996 Nomor: 9069/1996, yang tercatat dan terdaftar atas nama Drs. Syafruddin Nataly. Majelis berpendapat bahwa kedua bukti tersebut diperbuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak manapun sehingga pembuat kedua surat tersebut harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum dan telah pula memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan dan menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan Wanprestasi (cidera janji) karena tidak menyerahkan objek Jual Beli a quo kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ungkap Aritonang, S.H. yang telah meninggal dunia.

3. Akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli yang wanprestasi dalam pertimbangan hakim pada putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn, Akibat hukum perjanjian jika dibuat secara sah sesuai KUHPerduta maka akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya Akibat lahirnya perikatan, maka timbul lah suatu hak dan kewajiban. Ganti rugi karena wanprestasi telah diatur dalam pasal 1243 sampai dengan pasal 1252 KUHPerduta. akibat hukum perjanjian jual beli pada prakteknya yang telah melakukan wanprestasi adalah penjual, maka penjual harus ganti kerugian. Dalam hal ini Tergugat – I dan Tergugat – II tidak menyerahkan objek jual beli yang pada saat ini menjadi objek perkara kepada ahli waris Almarhum Ungkap Aritonang,SH.

B. Saran

1. Sebaiknya para pihak yang akan mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian haruslah sadar dan mengetahui hak dan kewajiban masing-masing agar tidak terjadi suatu sengketa wanprestasi yang akan merugikan salah satu pihak.
2. Seharusnya notaris/PPAT agar tetap patuh pada peraturan hukum yang berlaku. Sebagai pejabat yang memiliki wewenang untuk menjadi saksi dan bukti atas suatu perikatan atau perjanjian harusnya notaris/PPAT dapat mematuhi peraturan dan tidak melanggarnya.
3. Penyelesaian sengketa secara musyawarah hendaknya dipertahankan oleh para pihak apabila timbul sengketa di kemudian hari. mengingat bahwa penyelesaian sengketa secara musyawarah adalah penyelesaian yang baik dan tidak merugikan kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Aziz Muhammad Azzam. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Amzah
- Abdul Manan. 2016. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi.
- Ahmadi Miru dkk. 2020. *Hukum Perjajian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amran Suadi, 2020. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta.: Salemba Empat
- Drian Sutendi. 2008. *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- I Ketut Oka Setiawan. 2018. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Johanes Ibrahim Kosasih. 2019. *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jonaedi Effendi. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 2008. Jakarta : Pusat Bahasa
- Lukman Santoso Az. 2016. *Hukum Perikatan: Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*. Malang: Setara Press
- Martha Eri Safira. 2017. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Muhammad Sadi. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Pramedia Grup.

- Muhammad Syarifuddin. 2012. *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati. 2019. *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila*. Sidoarjo: Al Maktabah.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- R. Setiawan. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta
- R. Setiawan. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta R. Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.
- R. Soeroso. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani, Dkk. 2023. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak*. Jakarta: FH UII Pers.
- Ridwan Syahrani. 2004. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Salim HS. 2014. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sarwono, 2011. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Suharnoko, Ahmadi Miru. 2015. *Hukum Perdata: Materill dan Formil*. Jakarta: USAID.
- Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung
- Yati Nur Hayati. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusa Media
- Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Sinar Grafika

B. Artikel/ Majalah/Jurnal Ilmiah

- Aan Handriani. 2018. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1 No. 2
- Asliani Harahap. 2018. Pembaharuan Hukum Pidana Berbasis Hukum Adat. *Dalam jurnal EduTech* Vol. 4 No.2 September.
- Dermina Dalimunthe. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.3 No.1
- Fitriani Amas Gulu. 2017. Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerdata. *Legal Opinion* Vol 5 No. 4.
- I Made Warta, Ni Putu Sawitri Nandari, Gusti Partana Mandala. 2020. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kain Tenun Songket Di Desa Sidemen. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol.1 No.
- I Wayan Agus Vijayantera. 2020. Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal*. Vol. 6 No. 1
- Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-fatih. 2022. Kata Sepakat Dalam perjanjian dan relevansinya sebagai upaya pencegahan wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol. 5 No. 1.
- Marselo V. G. Pariela, Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba, *Jurnal Sasi*, Vol., 23, No., 1, Januari-Juni 2017
- Mhd. Teguh Syuhada Lubis, 2019. Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata. *Jurnal De Lagalata* Volume 4 Nomor 1.
- Niru Anita Sinaga dan Nurlaily Darwis. 2015. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2.
- Rahimah & Ismail Koto. 2022. Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes. *IJRS: International Journal Reglement & Society*, 3 (2).
- Sigit Nurhadi Nugraha, Nurlaili Rahmawati. 2021. Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Fidusia Berdasarkan Pasal 15 Ayat (3) UU 42 Tahun 1999 Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 18/PUU-XVII/2019

dan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 2/PUUXIX/2021. *Al Wasath Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 2 No.2.

Slamet, S. R. 2013. Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Dalam Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi Lex Journalica* (Vol. 10).

Subekti Dalam Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis. 2020. Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra manajemen*

Taufik Hidayat Lubis, 2022. Hukum Perjanjian di Indonesia. *Jurnal Sosek*, Vol. II No.3 177-190.

Wahyu Setiawan, Supriadi, dan Sahrul. 2018. Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Studi Kasus Perumahan Griya Bukit Hijau di Kota Palu. *Legal Opinion* Vol 6 No. 3.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

<https://quran.nu.or.id/al-maidah/1> diakses pada Minggu 28 Juli 2024

