

**ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN.Tng dan
NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.)**

Skripsi

Skripsi Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

**Amalia Rifdah Salsabila
30301800045**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN TNG dan
NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.)**



Diajukan Oleh:

Amalia Rifdah Salsabila
30301800045

Pada tanggal, 22 Desember 2021 telah disetujui
oleh :Dosen Pembimbing

Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum

NIDN: 06-2105-7002

**ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN TNG dan
NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.TNG.)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Amalia Rfidah Salsabila

30301800045


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Arpangi, S.H.M.H

NIDN:06-1106-6805

Anggota,

Anggota,



Dr. H. Amin Purnawan, SH, C.N, M.Hum

NIDN: 06-0612-6501




Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH, M.Hum

NIDN:06-2105-7002



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amalia Rifdah Salsabila

NIM : 3030180045

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN TNG dan NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.TNG.)

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 27 Desember 2021



Amalia Rifdah Salsabila

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amalia Rifdah Salsabila
NIM : 3030180045
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat Asal : Kp.Bunut RT/RW 01/02 Ds.Pasir Gadung Kec.Cikupa Kab
Tangerang
No. HP/Email : [085156469542/amaliarfdh@gmail.com](mailto:085156469542@amaliarfdh@gmail.com)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN TNG dan NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.TNG.)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 27 Desember 2021
Yang menyatakan



Amalia Rifdah Salsabila
NIM: 3030180045

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- Dalam setiap kegagalan, kekuatan mental kita yang tengah diuji. Sebaliknya, dalam kesuksesan, kerendahan hati kitalah yang tengah diuji.
- Jangan membandingkan hidupmu dengan hidup orang lain. Kamu hanya tidak tahu apa yang terjadi di balik layar mereka.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT
2. Bapak dan Ibu tercinta
3. Adikku dan Segenap keluarga
4. Almamater FH UNISSULA
5. Sahabat-Sahabat yang selalu memberi semangat



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan petunjuk, rahmat, inayah, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi) dengan judul **ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 425/PDT.G/2019/PN TNG dan NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.TNG.)**

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

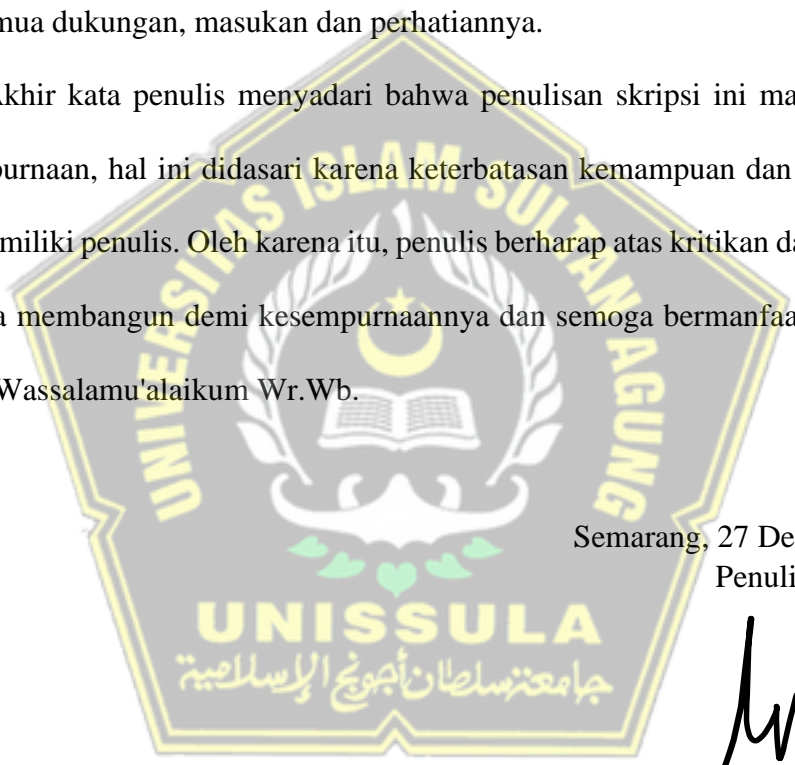
Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak, baik moril maupun materil, penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Ibu Dr. Hj. Ariyani Witasari, S.H., M.Hum., selaku ketua prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat dan mendapat balasan dari Allah SWT.
8. Keluarga tercinta, teruntuk kedua orang tua Bapak Nurul Huda dan Ibu Nurbaety, bahwa segala kesuksesan yang penulis raih sampai saat ini adalah berkat doa-doa yang Bapak dan Ibu panjatkan di setiap sujud malam. Terima kasih atas semua harapan dan doa yang terbaik serta, kasih sayang dan pengorbanan yang tulus menjadi saksi akan hebatnya kalian berdua.
9. Teruntuk Wahyu Garin Noviyanto yang selalu memberikan support, Mendoakan, sesalalu mendengar keluh kesah dan selalu memyemangat penulis.
10. Sahabat-sahabatku Selvia Monica, Alfina Damayanti, Rafidah Setyawati, Gina Kartika, Fanny Khairunisa, Riana Tasya, Rasya Dinanti, Teh Pegi Zanuriyyah, Teh Reksa Pauji, dan Yofi Ibrahim Terimakasih untuk telinga yang selalu ada. Terimakasih sudah menjadi teman bicara, berbagai rasa dan bertukar cerita. Semoga kebaikan, ketulusan dan kesabaran kalian mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT.

11. Teman-teman Symphony Voice, Deya, Bela, Intan, Rosita, Rosa, Nikita, Adinda, Adella, Putri, yang telah memberikan banyak pengalaman baik Ilmu, dan kenangan bersama kalian selama ini.
12. Teman-teman Angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
13. Serta para pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas semua dukungan, masukan dan perhatiannya.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal ini didasari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis berharap atas kritikan dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi semua pihak. Wassalamu'alaikum Wr.Wb.



Semarang, 27 Desember 2021
Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amalia Rifdah Salsabila', written in a cursive style.

Amalia Rifdah Salsabila

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| ABSTRAK | xii |
| <i>ABSTRACT</i> | xiii |
| BAB 1 PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 7 |
| E. Terminologi | 8 |
| F. Metode Penelitian | 11 |
| 1. Metode Pendekatan | 11 |
| 2. Spesifikasi Penelitian | 11 |
| 3. Sumber Data Penelitian | 12 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 14 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 16 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | 16 |
| 1. Pengertian Perjanjian..... | 16 |

| | | |
|-----|---|----|
| 2. | Syarat Sah Perjanjian..... | 17 |
| 3. | Unsur-Unsur Perjanjian..... | 20 |
| 4. | Asas-Asas Perjanjian..... | 22 |
| 5. | Wanprestasi Dalam Perjanjian | 28 |
| B. | Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Rumah..... | 31 |
| 1. | Pengertian Jual Beli..... | 31 |
| 2. | Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli | 33 |
| 3. | Unsur-unsur perjanjian jual beli | 36 |
| C. | Tinjauan Umum Jual Beli Menurut Islam..... | 38 |
| 1. | Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam | 38 |
| 2. | Syarat Dan Rukun Jual Beli Dalam Islam..... | 39 |
| BAB | III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 45 |
| A. | Faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak..... | 45 |
| B. | Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak | 54 |
| C. | Dasar pertimbangan hakim dalam putusan nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng mengenai perjanjian jual beli benda tidak bergerak | 69 |
| BAB | IV PENUTUP..... | 86 |
| A. | Kesimpulan..... | 86 |
| B. | Saran | 88 |
| | DAFTAR PUSTKA | 89 |
| | LAMPIRAN..... | 93 |

ABSTRAK

Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan dasar untuk kelangsungan hidup masyarakat. Maka untuk itu di Bentuklah UU mengenai jual beli yaitu (Pasal 1457 KUHpd). Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak, penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak, dan pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng mengenai perjanjian jual beli benda tidak bergerak.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan Yuridis Normatif yang menggunakan data primer maupun data sekunder. Sumber data yang di peroleh yaitu melalui studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Pertama faktor-faktornya antara lain yang mempengaruhi karena kelalaian yang di sebabkan karena tidak ada itikad baik. (Adanya unsur kesengajaan atau kelalaian dan Adanya keadaan memaksa (overmacht atau force majeure)} kedua mengenai Penyelesaian sengketa atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli atas benda bergerak dapat diselesaikan sebagaimana kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian melalui musyawarah terlebih dahulu, karena tidak mencapai mufakat maka di selesaikan melalui jalur pengadilan. Dan ketiga Dasar pertimbangan hakim yang digunakan yaitu dalam putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi sesuai dengan pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Benda Tidak Bergerak

ABSTRACT

Land and buildings are one of the basic needs for community survival. For that reason, a law regarding buying and selling was formed (Article 1457 of the Criminal Code). Therefore, this study aims to determine the factors that influence the occurrence of default in the sale and purchase agreement of immovable objects, settlement of default in the sale and purchase agreement of immovable objects, and the judge's considerations in the decision Number 425/Pdt.G/2019/PN.Tng and Decision Number 773/Pdt.G/2018/PN.Tng regarding the sale and purchase agreement of immovable objects.

The approach method used in this research is using a Juridical Empirical approach that uses primary and secondary data. The source of the data obtained is through document studies and literature studies. Method of data analysis using descriptive qualitative method

Based on the results of this study, it can be concluded that the first factors are those that affect due to negligence caused by lack of good faith. (There is an element of intention or negligence and there is a forced situation (overmacht or force majeure)} Second regarding the settlement of disputes over default in a sale and purchase agreement on movable objects can be resolved as agreed between the two parties who entered into an agreement through deliberation first, because they did not reach a consensus. then it is resolved through the courts. And the three judges' considerations used are in the decision Number 425/Pdt.G/2019/PN.Tng and Decision Number 773/Pdt.G/2018/PN.Tng is said to have committed an act of default in accordance with Article 1243 of the Civil Code and Jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia number 704 K/Sip/1972, dated May 21, 1973.

Keywords: *Default, Sale and Purchase Agreement, Immovable Property*

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk di Indonesia adalah salah satu yang terbesar di Asia, dari hal tersebut menyebabkan kebutuhan dan permintaan tempat tinggal yang semakin besar juga, sebab tempat tinggal adalah suatu keharusan dan kebutuhan hidup.¹ Bagi masyarakat untuk hidup, Tanah serta bangunan menjadi kebutuhan yang mendasar bagi penduduk Indonesia, hal tersebut mendorong peningkatan perekonomian serta menyebabkan banyaknya konflik akibat adanya sebuah kesenjangan sosial antar masyarakat yang membutuhkan tanah dan bangunan namun ingin memilikinya dengan jalan yang tidak benar dan wajar, karena hal itu mendorong banyak terjadinya Konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.²

Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan dasar untuk kelangsungan hidup masyarakat, di zaman yang semakin modern pembangunan di atas tanah semakin pesat berlangsung, sengketa jual beli atas tanah dan bangunan sudah menjadi hal tabu dan wajar terjadi di tengah masyarakat yang semuanya membutuhkan hal tersebut. Umumnya setiap orang yang terlibat dalam sengketa jual beli, seluruhnya adalah orang yang tidak

¹ Diana Laily Fithri. "Model Data Mining Dalam Penentuan Kelayakan Pemilihan Tempat Tinggal Menggunakan Metode Naive Bayes", *Simetris : Jurnal Teknik Mesin, Elektro Dan Ilmu Komputer Vol 7 No 2*, Th. 2016. Hlm. 727 18 Agustus pukul 13.00 WIB

² Vindam Mutiara Permata Sari, "Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg)", Repository Unissula, Th. 2018. Hlm. 2. 18 Agustus pukul 13.30 WIB

ingin terlibat dalam kasus sengketa, namun mau tidak mau risiko itu muncuk pada setiap aktivitas masyarakat termasuk aktivitas jual beli.³ keterbatasan ruang pembangunan yang sering menjadikan konflik antar masyarakat, jual beli dilaksanakan untuk seseorang mendapatkan haknya sebagai pemilik atas tanah atau bangunan tersebut. Umumnya pada aktivitas sehari-hari kegiatan jual beli merupakan kegiatan dimana seseorang membayarkan sejumlah uang untuk mendapatkan barang atau hal yang orang tersebut kehendaki.⁴

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHpd).⁵ Umumnya sebelum tercipta harga dan kesepakatan maka akan terjadi tawar-menawar harga, terhitung dari terjadinya kesepakatan, Maka dinyatakan Suatu perjanjian Jual beli tersebut Sah dan bagi Pihak Penjual ataupun Pembeli wajib mengikuti aturan jual beli yang sudah disepakati.

Dengan adanya perjanjian jual beli ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini.⁶ Para pihak melaksanakan hak dan

³ Yudha Chandra Arwana and Ridwan Arifin. "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia", *Jambura Law Review Vol 1*, Th. 2001, Hlm. 214 18 Agustus pukul 15.00 WIB

⁴ Ibid, Hlm 27.

⁵ Negara Indonesia, 'Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)'.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986, Hlm 172.

kewajibannya masing-masing sesuai yang diatur dalam kontrak pengadaan barang.⁷

Barang atau benda yang dijadikan objek dalam jual beli harus bisa ditentukan baik wujud, jumlah, jenis, ataupun harganya serta juga dipastikan bahwa benda atau barang tersebut bisa diperdagangkan atau diperjual belikan. Dengan begitu maka dikatakan objek dalam transaksi jual beli statusnya jelas, sah, dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum yang berlaku.⁸ Beda halnya pemberlakuan dalam aktivitas transaksi jual beli tanah ini diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang No. 5 tahun 1960.⁹ dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.¹⁰

Pada kenyataannya di masyarakat sekarang ini, perjanjian jual beli tanah tidak semuanya berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan oleh salah satu pihak yang sudah sepakati di awal perjanjian dan masalah tersebut bisa diartikan sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari salah satu pihak baik itu penjual atau pembeli, jika dalam

⁷ Arni Winarsih, *Wanprestasi Dalam Kontrak Pengadaan Barang Pemerintah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Surabaya, 2018, Hlm. 8

⁸ Gusnia Hanako. "Tinjauan Yuridis Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Pada Putusan Nomor 38/Pdt.G/2018/Pn.Bnj", Th. 2001. *Repository Universitas Sumatra Utara* Hlm.5

⁹ Negara Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria".

¹⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. 27 September 2021 18.00 WIB

melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka Penjual atau pembeli dianggap telah melakukan ingkar janji.¹¹

Secara sederhana wanprestasi adalah tindakan tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakannya tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.¹²

Mengenai hubungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, M. Yahya Harahap dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian mengatakan bahwa wanprestasi adalah bentuk khusus dari perbuatan melawan hukum.¹³ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁴

Pada Buku II dan Buku III KUH Perdata mengatur tentang perikatan yang lahir dari Kontrak atau persetujuan. Yaitu dalam pasal 1313 KUH Perdata.(Pasal 1313 KUHPerdato, menyatakan : “bahwa suatu persetujuan

¹¹ Istikomah, "Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan Ma No. 3269 K/Pdt/2001", *Computers And Industrial Engineering*, Th 2018, Hlm.7-8 20 Agustus pukul 15.00 WIB

¹² Widjaya,G. Ray, *Merancang Suatu Kontrak,Contract Drafting,Teori dan Praktek*,Jakarta;Megapolitan,2003, Hlm.77.

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2008, Hlm.61

¹⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab UndangUndang Hukum Perdata*, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm.346.

adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.) Perjanjian menurut Marhainis Abdullhay, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵

Jadi terkait konflik kasus wanprestasi, dalam masyarakat khususnya di Kota Tangerang sering terjadinya kasus tersebut adanya kelalaian kewajiban oleh pembeli hanya di dasari kepercayaan kepada penjual ataupun kebohongan yang dilakukan oleh pihak penjual terkait akta tanah yang sudah digadaikan kepihak lain sebelum transaksi jual beli terjadi. Contohnya kasus yang akan diangkat oleh penulis yaitu adanya kelalaian kewajiban oleh pembeli dan kebohongan yang dilakukan oleh pihak penjual terkait akta tanah yang sudah digadaikan kepihak lain sebelum terjadinya transaksi jual beli pada Notaris/PPAT, sebagaimana dalam Putusan No. 425/Pdt.G/2019/PN Tng.

Dari Contoh kasus yang sudah ada di atas terdapat Contoh kasus yang serupa dengan contoh kasus yang pertama. Dari Kasus kedua ini pada putusan NOMOR 773/Pdt.G/2018/PN.Tng. tentang jual beli perumahan town house, pada putusan ini menghukum Tergugat Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, tidak dapat diterima, Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah).

¹⁵ Marhainis Abdullhay, *Hukum Perdata*, Yayasan Pembinaan, Jakarta, 1986, Hlm. 77

Contoh kasus ketiga pada putusan Nomor 561/Pdt.G/2021/PN.Tng. tentang jual beli property, pada putusan ini menghukum Tergugat Untuk Mengembalikan Uang Atas Pembelian Tanah Kavling Atau Tanah Dan Bangunan, Obyek Unit Pesanan 1, Dan Obyek Unit Pesanan 2, Adalah Sebesar RP.162.523.100,- (Seratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Seratus Rupiah).

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat kasus pertama sebagai bahan penulisan hukum yang penelitiannya dilakukan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan judul “Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka penulis mencoba untuk membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak ?
3. Apa dasar pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng mengenai perjanjian jual beli benda tidak bergerak ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang diuraikan diatas, tujuan penelitian ini dibuat adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak.
2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak.
3. Untuk mengetahui putusan Hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak yang didasarkan pada putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Selain dapat memberikan wawasan penulis sendiri, diharapkan juga dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan bidang ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum agraria, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai wanprestasi jual beli tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Memberikan pengetahuan pada penulis mengenai manfaat, wawasan serta pemahaman tentang pelaksanaan jual beli benda tidak bergerak berdasarkan aturan hukum yang berlaku agar bisa terhindar dari kasus wanprestasi selain itu juga untuk mengetahui syarat dalam

penyelesaian pendidikan program sarjana Strata 1 (S1) Pada Programa Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

b. Bagi Akademisi

Hasil dalam penelitian ini diharapkan mampu menambah referensi dan wawasan keilmuan hukum bagi dunia pendidikan khususnya bagi hukum perdata dalam hal perjanjian jual beli tanah dan bangunan di Indonesia dan untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman bagi para pembaca ataupun masyarakat untuk menambah wawasan dan pemahaman hukum mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli Rumah yang terjadi wanprestasi.

c. Bagi Pemerintahan

Hasil yang diberikan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan yang lebih detail mengenai perjanjian jual beli Rumah dalam penyelesaian kasus wanprestasi yang sering terjadi dimasyarakat.

E. Terminologi

1. Analisis Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata “Analisis” yaitu penguraian pada suatu pokok atas berbagai bagian dari penelaahan bagian itu sendiri, serta hubungan antar bagian dapat

memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman dari keseluruhan.¹⁶

Yuridis yaitu secara hukum dan menurut ketentuan hukum.

2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah sebuah ketidak sesuaian memenuhi atau melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur yang dilakukan sengaja ataupun tidak sengaja, yang dapat merugikan salah satu pihak perkara pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kebijakan ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagai yang telah diatur kedalam pasal 123 BW (Untuk prestasi membuat sesuatu) dan pada pasal 1239 BW (Untuk prestasi berbuat sesuatu) kemudian berkenaan dengan *wanprestasi* dalam pasal 1243 BW yang dimana menyatakan mengenai penggantian biaya rugi dan juga bunga karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian.¹⁷

3. Perjanjian

Menurut R Wirjono Projodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.¹⁸

4. Jual Beli

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang

¹⁶ Badan pengembangan dan pembinaan Bahasa Kamus Besar Bahasa Indonesia 26 September 2021 pukul 19.28

¹⁷ *Ibid.* Hlm 9. 26 September 2021 pukul 19.30

¹⁸ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta ,1987, Hlm.1

satu menerima benda-benda dan satu lagi menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh syara' dan disepakati.¹⁹

5. Benda Tidak Bergerak

Menurut pasal 506 KUH Perdata yang berisi seperti:

- (1) pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- (2) Penggilingan-penggilingan, kecuali apa yang nanti akan di bicarakan dalam pasal 510
- (3) Pohon-pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah-buah pohon yang belum di petik, demikian pun barang-barang tambang seperti; batu bara, sampah bara, dsb, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah.
- (4) Kayu tebangan dari kehutan-hutanan dan kayu dari pohon-pohon berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum di potong.
- (5) Pipa-pipa dan got-got yang di peruntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan, dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

6. Jual Beli Dalam Prespektif Islam

Jual beli dalam bahasa Arab disebut al-bay' yang merupakan bentuk masdar dari kata yang artinya menjual, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh²⁰, menurut Imam Taqiyuddin

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, Hlm. 68-69 27 September 2021 Pukul 16.30 WIB

²⁰ Ru'fah Abdulah, *Fikih Muamalah*, GHlmi Indonesia, Bogor, 2011, Hlm. 65.

mendefinisikan jual beli adalah tukar menukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara.²¹

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan untuk melakukan kegiatan pengumpulan data atau informasi yang akurat dan dengan cara yang terstruktur. Metode penelitian mengandung uraian tentang pendekatan spesifikasi, sumber data dan materi penelitian, alat, lokasi dan subyek penelitian serta analisis data penelitian.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan oleh penulis pada penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan Yuridis Normatif. Penelitian yang dilakukan nantinya akan mengacu pada Hukum serta peraturan perundang undangan yang terkait dengan kasus Wanprestasi, dimana kasus tersebut khususnya membahas akibat kelalaian yang dilakukan oleh para pembuat kesepakatan dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak atas dasar ketidak sesuaian dengan hukum yang tengah berlaku.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi pada penelitian ini yaitu deskriptif analisis yaitu memberikan gambaran secara jelas dan terperinci terkait Wanprestasi Jual Beli Benda Tidak Bergerak, kemudian penyelesaian Wanprestasi tersebut serta menghubungkannya dengan peraturan Perundang-undangan.

²¹ Imam Taqiyudin Aby Bakrin Muhammad Al Husaain, *Kifayatul Akhyar, Juzz II*, CV. Alma'arif, Bandung, Hlm. 29.

3. Sumber Data Penelitian

Setiap penelitian membutuhkan data yang lengkap supaya data yang terkumpulkan benar data yang valid. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh dari sumbernya atau langsung dari pihak pertama untuk diamati dan dicatat dalam bentuk pertama kalinya dan merupakan bahan utama penelitian langsung, dan memberikan data pengumpulan lewat orang atau lewat dokumen.²² Di dalam penelitian ini data primer didapatkan dalam penelitian di lapangan yaitu dengan cara observasi atau wawancara yang diperoleh dari Kantor Pengadilan Negeri Tangerang.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau diolah oleh pihak lain dengan media perantara yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan untuk dikaji dan diolah kembali dan bahan-bahan kepustakaan yang telah ada atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kuantitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung 2009, Hlm 225. 27 September 2021 Pukul 17.46

perundang-undangan dan putusan hakim.²³ antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kitab Undang-undang Hukum perdata. Putusan Nomor 425/Pdt.G/2021/PN Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.²⁴ antara lain adalah pendapat para ahli bidang hukum, jurnal ilmiah, artikel dan makalah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya adalah kamus dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data untuk penulisan ini yaitu melalui studi dokumen dan studi kepustakaan dengan cara mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. dimana data diperoleh dengan cara mengumpulkan, mengkaji, dan mengolah secara sistematis data

²³ Marzuki, 2018:141 26 September 2021 pukul 19.43 WIB

²⁴ *Ibid* 141 26 September 2021 pukul 19.49 WIB

yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen dari Kantor Pengadilan Negeri Tangerang.

5. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian pada penulisan ini di Kantor Pengadilan Negeri Kota Tangrang yang ber alamat di Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna No. 7 RT 001/009 Sukasari, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten.

6. Metode Analisis Data

Penulisan ini menggunakan metode penelitian Kualitatif dengan metode pendekatan yuridis normatif dan Data yang diperoleh dari pustaka dilakukan pembahasan secara deskriptif. Deskriptif merupakan pemaparan dari hasil penelitian dengan tujuan agar memperoleh gambaran menyeluruh namun tetap sistematis terutama berkenaan dengan fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.²⁵ Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah, diteliti dan dievaluasi. sehingga dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan ini, penulis membagi dalam 4 bab dan masing-masing sub bab guna mempermudah pembahasan maupun penulisannya. Untuk mendapatkan gambaran sistematika penulisan, maka diuraikan sebagai berikut:

²⁵ Soekanto, Soerjono dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.10, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2017, 26 September 2021 pukul 20.23 WIB

BAB I PENDAHULUAN di dalam bab pendahuluan menjelaskan bab yang berisi sub bab mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA di dalam tinjauan pustaka bab ini akan membahas tentang teori terkait dari pengertian wanprestasi, pengertian perjanjian pengikatan jual beli, syarat sahnya suatu perjanjian, kapan dimulainya suatu perjanjian, dan wanprestasi dalam perspektif hukum islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Bab ini membahas mengenai rumusan masalah yang telah di buat pada penulisan ini yaitu terdapat Faktor apa saja yang akan mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak, lalu penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli benda tidak bergerak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku ser.

BAB IV PENUTUP Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran dari penulis tentang proses pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Kota Tangerang dan upaya hukum bagi para pihak jika terjadi wanprestasi kembali dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Tangerang dan penyelesaiannya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Secara etimologis perjanjian (dalam Bahasa Arab istilahnya adalah Mu'ahadah Ittifa', Akad) atau kontrak yang diartikan sebagai: "Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih"²⁶

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, yang disebut perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak terlepas dari perjanjian.

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:²⁷

- a. Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah "suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih".
- b. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut "suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak

²⁶ H.Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika: Jakarta, 1996, Hlm.1

²⁷ Griswati Lena., *Tesis :Perlindungan Hukum terhadap Penerima Lisensi dalam Perjanjian*.Yogyakarta : Universitas Gaja Mada. Hlm.87

melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

- c. A, Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian sudah diatur dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yaitu untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak yang membuat perjanjian. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat diketahui orang lain. ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:²⁸

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan Bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lainnya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lainnya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lainnya.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987, Hlm 7

Melihat dilingkup masyarakat dalam pembuatan perjanjian cara yang paling banyak digunakan para pihak, yaitu dengan Bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis bertujuan agar dalam pembuatan perjanjian secara tertulis adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak lalu sebagai alat bukti yang sempurna apabila nanti terjadi sengketa.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan.

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah suatu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Para pihak yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan memiliki wewenang dalam melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1329 kitab Undang-Undang Hukum perdata, “Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Istri, akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 31 Undang-undang Nomor 16 tahun 2019 perubahan atas Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan.

c. Suatu hal tertentu (Objek Perjanjian)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. ²⁹Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu.
- 2) Berbuat sesuatu, dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

d. Suatu sebab yang hala.

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai “sebab” (*oorzaak, causa*).³⁰ Dengan demikian jelas bahwa dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, jadi pengertian kausa di sini tidak memiliki hubungan sama sekali dengan ajaran kausaliteit. Yang dimaksud pengertian kausa bukan suatu hal yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk melakukan perjanjian tidak menjadi perhatian hukum.

Hakim dapat menguji apakah tujuan melakukan perjanjian itu bisa dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335 sampai dengan pasal 1337 KUHPerdata).

²⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm 34.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, Hlm 81

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.³¹ Dengan adanya kata sepakat dalam melakukan perjanjian, maka kedua pihak harus memiliki kebebasan kehendak. Para pihak tidak boleh menerima tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Suatu perjanjian yang cacat Subjektif dapat dibatalkan dan perjanjian yang cacat objektif dapat batal demi hukum.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam melakukan sebuah perjanjian pasti dibutuhkan unsur-unsur, maka dari itu setelah penjelasan tentang pengertian perjanjian serta syarat sah perjanjian perlu di jelaskan tentang unsur-unsur sebuah perjanjian, dapat disimpulkan bahwa sebuah perjanjian terdiri dari berbagai unsur, yaitu:³²

- a. Kata sepakat dari kedua belah pihak;

Dalam hal ini kata sepakat dapat dimaknakan sebagai pernyataan kehendak. Suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Inilah yang menjadi perbedaan pokok antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak. Pada perbuatan hukum sepihak pernyataan kehendak hanya berasal dari satu pihak. Sehingga

³¹ Ibid, Hlm 73

³² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, Hlm 5

perbuatan hukum sepihak, seperti membuat surat wasiat dan mengakui anak luar kawin tidak termasuk ke dalam perjanjian.³³

- b. kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;

Kehendak dari para pihak saja tidak cukup untuk melahirkan suatu perjanjian. Kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan terdapat kesepakatan di antara para pihak, terbentuklah suatu perjanjian di antara mereka.³⁴

- c. keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;

Suatu janji atau pernyataan kehendak tidak selamanya menimbulkan akibat hukum. Terkadang suatu pernyataan kehendak hanya menimbulkan kewajiban sosial atau kesusilaan. Misalnya janji di antara beberapa orang untuk menonton bioskop. Apabila salah satu di antara mereka tidak dapat menepati janjinya untuk hadir di bioskop, maka ia tidak dapat digugat di hadapan pengadilan.³⁵

- d. akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik;

Akibat hukum yang terjadi adalah untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban terhadap pihak yang lainnya atau bersifat timbal balik. Yang perlu diperhatikan adalah akibat hukum dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dan tidak boleh merugikan pihak ketiga (Pasal 1340 KUH Perdata).³⁶

³³ *Ibid*, Hlm 5-7

³⁴ *Ibid*, Hlm 7-9

³⁵ *Ibid*, Hlm 9-10

³⁶ *Ibid*, Hlm 10-11

- e. dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan

Pada umumnya para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian. Namun dalam beberapa perjanjian tertentu undang-undang telah menentukan bentuk yang harus dipenuhi. Misalnya untuk pendirian perseroan terbatas harus dibuat dengan akta notaris.³⁷

4. Asas-Asas Perjanjian

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman. S.H., Dalam kutipan buku yang berjudul *Kompilasi Hukum Perjanjian* telah dijelaskan setidaknya ada delapan asas-asas dalam perjanjian, yaitu:³⁸

- a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;

³⁷ *Ibid*, Hlm 11-13

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, Hlm 87

- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar. Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Pembatasan tersebut dilakukan melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Salah satunya yaitu adanya ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sah nya perjanjian. Kemudian pembatasan juga dikaitkan dengan kausa yang halal dalam kontrak. Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata suatu kausa dapat menjadi terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

b. Asas Konsensualisme.

Asas dapat ditemukan dalam pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata penyebutanya tegas sedangkan dalam pasal 1338 KUHPerdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua

menunjukkan bahwa setiap orang diberi ke semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

c. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya antara pihak perjanjian tidak semata-mata terbatas dengan yang diperjanjikan tetapi juga terhadap unsur-unsur lain sepanjang dikehendak oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikian asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sun servanda* ini dapat

diketahui didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

e. Asas Persamaan Hukum.

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masingmasing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dari mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan.

Asas Keseimbangan menginginkan para pihak memenuhi melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Para pihak memiliki hak dan kewajiban Kreditur mempunyai kekuatan/power dalam menuntut prestasi kepada Debitur dan jika dibutuhkan dapat meminta pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur namun debitur mempunyai beban untuk melaksanakan dengan itikad sebaik mungkin. Dapat diartikan bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

g. Asas Kepastian Hukum.

Asas kepastian hukum atai disebut juga Asas *pacta sunt servanda* adalah asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Kepastian ini

terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Dengan adanya konsensus dari para pihak dalam perjanjian, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral tetapi kewajiban hukum yang harus ditaati.

h. Asas Moral.

Asas moral dapat terlihat dalam perjanjian wajar dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur juga hal ini dapat terlihat dalam *zaakwaarmeming* di mana seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan memiliki kewajibannya (hukum) dalam meneruskan dan menyelesaikan

perbuatannya.

i. Asas Kepatutan.

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatuhan berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini harus dipertahankan karena asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

j. Asas itikad baik

Ada dua pengertian mengenai asas itikad baik, yaitu :

1) Asas itikad baik dalam pengertian *subyektif*, adalah :

Sikap batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi. Asas ini harus ada pada waktu perjanjian dibuat dan merupakan asas itikad baikatas dasar kejujuran yang diatur didalam Pasal 1963, 1965, dan 1977 KUH Perdata.

2) Asas itikad baik dalam pengertian *obyektif*, adalah :

Asas ini terutama terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik disini atas dasar kepatutan yang diatur didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara *juncto* Pasal 530 KUH Perdata.

5. Wanprestasi Dalam Perjanjian

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³⁹

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, wanprestasi yaitu hal dimana tidak memenuhi suatu perutangan (perikatan). Wanprestasi memiliki dua macam sifat yaitu pertama-tama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya. Kemudian prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat.⁴⁰

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”⁴¹

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm.20., lihat juga Buku Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, Hlm 278-279

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1990, Hlm 11

⁴¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, Hlm 17

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁴² Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal, yaitu:⁴³

- a. Kesalahan debitur baik sengaja maupun tidak sengaja.
- b. Keadaan memaksa (*overmacht/forcemajur*).

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Prestasinya sama sekali tidak di penuhi.
- b. Keliru di penuhi
- c. Terlambat di penuhi.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam suatu perjanjian tenggang waktu pelaksanaan prestasi harus ditentukan terlebih dahulu, agar apabila debitur tidak melaksanakan prestasi dalam waktu yang telah disepakati maka debitur berada dalam keadaan wanprestasi setelah tidak melakukan prestasi dalam tenggang waktu yang ditentukan antara pihak. Tapi dalam Pasal 1238 KUHPerdato dijelaskan bahwa masih memerlukan teguran dari pengadilan (*somasi*)

⁴² Subekti Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, Hlm 110, lihat juga buku P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, Hlm 292

⁴³ Djaja S. Meliala, *Op Cit.*, Hlm 75

baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. Dalam hal ini diperingatkan atau ditegur dapat dilakukan dengan cara, yaitu.⁴⁴

- a. Secara tertulis pribadi, disebut dengan istilah *in-gebreke stelling*.
- b. Secara tertulis melalui pengadilan (*somasi*). Akan tetapi dalam perkembangannya teguran secara tertulis dalam pengadilan ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1238 KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi karena ketentuan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963.

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.⁴⁵ Ketika terjadi sebuah wanprestasi pasti akan terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.⁴⁶

⁴⁴ *Ibid*, Hlm 76

⁴⁵ *Ibid*.,hal. 46.

⁴⁶ Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Rumah

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :⁴⁷

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁸

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁴⁹ Dalam perjanjian tersebut pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek

⁴⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni,1986, Hlm. 181.

⁴⁸ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit.*, Hlm. 38

⁴⁹ Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta ,2003, Hlm. 49.

jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

R. Subekti memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli, yaitu : “Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.⁵⁰ Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “levering” secara yuridis. Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.⁵¹

Dari pengertian perjanjian di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian jual beli tersebut termasuk dalam perjanjian timbal balik dimana perjanjian tersebut dapat menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak dan mengandung pengertian bahwa pihak yang satu adalah menjual dan pihak lain adalah membeli.

Dasar Hukum Jual Beli dalam KUHPerdara diatur dalam buku ketiga bab lima Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Dalam Pasal 1457 tersebut berbunyi, “bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak

⁵⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni : Bandung, 1985, hlm. 1.

⁵¹ Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1961, Hlm. 13

yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Selain peraturan yang bersifat umum tersebut, dalam pasal 1467 sampai 1470 memuat peraturan istimewa mengenai jual beli tersebut.

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

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

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

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.⁵²

Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang- Undang disebut juga kewajiban hukum. Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara.⁵³

⁵² Bachsan Mustafa, 2003. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 41. 42

⁵³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986., Hlm. 190.

a. Kewajiban Penjual

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.¹⁸

- 2) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci- kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
- 3) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
- 4) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui

dan diakuinya.

b. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.

Pasal 1513 KUHPerdata sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.” Artinya dalam perjanjian jual beli ini palele telah membayar hasil panen bawang merah kepada petani sebelum panen tiba.

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.⁵⁴ Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.⁵⁵

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.* Hlm. 257-258

⁵⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 20

3. Unsur-unsur perjanjian jual beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹⁰³

Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual- beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:⁵⁶

a. Subjek jual beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang- kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu

⁵⁶Dari Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 28

perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

b. Status pihak-pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa jual beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

d. Objek jual beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. Karena barang adalah esensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli,

maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan

C. Tinjauan Umum Jual Beli Menurut Islam

1. Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam

Jual beli merupakan perbuatan kebajikan yang telah disyariatkan dalam Islam, hukumnya boleh. Mengenai transaksi jual beli ini banyak disebut dalam al-Qur'an, hadits serta ijma'.

Ayat-ayat al-Qur'an dan hadits yang berkenaan dengan transaksi jual beli diantaranya, yaitu :

لَا يَأْكُلُ الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
فَإِذَا بَلَغَ الْهُدَىٰ بَلَغَ أَسْرَارَ الْبَيْتِ ۚ وَرَبُّكَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “Janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan jalan batal melainkan dengan jalan jual beli, suka sama suka.”(QS.An-nisa" : 29).

Dalam transaksi jual beli, Allah SWT memberikan rambu-rambu agar berjalan sesuai dengan prinsip *syari'ah* yaitu menghindari perselisihan diantara kedua belah pihak, perbuatan yang dilarang. Diantara ketentuan tersebut yaitu anjuran agar setiap transaksi dalam *muamalah* dilakukan secara suka sama suka. Rasulullah bersabda dalam sebuah hadits:

“Dari *Rafa'ah bin Rafi' r.a.* sesungguhnya Nabi *s.a.w.* pernah ditanya seorang sahabat mengenai usaha atau pekerjaan, apakah yang paling baik? Rasul *s.a.w.* menjawab: usaha seorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik”. (HR. al-Bazzar dan al- Hakim).⁵⁷

⁵⁷ Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, Hadist

No.800, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 “Bulughul Maram”, Tasikmalaya: Pustaka Al-Hidayat, 2008



Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa *al-bai'* (jual beli) merupakan perbuatan yang baik. Dalam jual beli seseorang berusaha saling membantu untuk menukar barang dan memenuhi kebutuhannya.

Ijma ulama menyepakati bahwa *al-bai'* boleh dilakukan, kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa ada pertolongan dan bantuan dari saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, jual beli sudah menjadi satu bagian dari kehidupan didunia ini, dan Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan hidupnya.⁵⁸ Dalam hal ini, Sayyid Sabiq berkata bahwa para ulama sepakat mengenai kebolehan jual beli (berdagang) sebagai perkara yang telah dipraktekkan sejak zaman Nabi Saw hingga masa kini.⁵⁹

2. Syarat Dan Rukun Jual Beli Dalam Islam

Jual beli dalam islam memiliki syarat dan rukun yang harus dipenuhi agar mendapatkan keberkahan dari Allah SWT dalam menjalankan perjanjian jual beli agar apa yang dilakukan mendapatkan kenerkahan serta rahmat dari AllahSWT, syarat dan rukun jual beli dalam islam sebagai berikut:

⁵⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Bogor: Kencana, 2003, hlm. 223-224

⁵⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Terj. Kamaluddin dan Marzuki, Bandung: Al-Ma'arif, 1987, hlm. 47-48.

a. Syarat jual beli

Adapun syarat sahnya jual beli menurut jumhur ulama, sesuai dengan rukun jual beli yaitu terkait dengan subjeknya, objeknya dan ijab qabul. Selain memiliki rukun, *al-bai'* juga memiliki syarat. Adapun yang menjadi syarat-syarat jual beli adalah sebagai berikut :

Pertama tentang subjeknya, yaitu kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli (penjual dan pembeli) disyaratkan:⁶⁰

1) Berakal sehat

Maksudnya, harus dalam keadaan tidak gila, dan sehat rohaninya.

2) Dengan kehendaknya sendiri (tanpa paksaan)

Maksudnya, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan disebabkan kemauan sendiri, tapi ada unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendak sendiri tidak sah.

3) Kedua belah pihak tidak mubadzir

Keadaan tidak mubadzir, maksudnya pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros (mubadzir). Sebab orang yang boros di dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak. Maksudnya, dia tidak dapat melakukan sendiri sesuatu perbuatan

⁶⁰ Suharwadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 130.

hukum walaupun kepentingan hukum itu menyangkut kepentingannya sendiri.

4) Baligh atau Dewasa

Baligh atau dewasa menurut hukum Islam adalah apabila laki-laki telah berumur 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi laki-laki) dan haid (bagi perempuan). Namun demikian, bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, tetapi belum dewasa (belum mencapai umur 15 tahun dan belum bermimpi atau haid), menurut pendapat sebagian ulama diperbolehkan melakukan perbuatan jual beli, khususnya barang-barang kecil yang tidak bernilai tinggi.

Kedua, tentang objeknya. Yang dimaksud objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Benda tersebut harus memenuhi syarat-syarat.⁶¹

1) Suci barangnya

Maksudnya, barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasi sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan. Jadi tidak semua barang dapat diperjualbelikan.

2) Dapat di manfaatkan

Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat

⁶¹ H.Chairuman Pasaribu, *Op Cit*, Hlm37-40

dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi, (beras, buah-buahan, dll), dinikmati keindahannya (perabot rumah, bunga, dll.) dinikmati suaranya (radio, TV, burung, dll.) serta dipergunakan untuk keperluan yang bermanfaat seperti kendaraan, anjing pelacak, dll.

3) Milik orang yang melakukan akad

Maksudnya, bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang. Jual beli barang yang dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau yang berhak berdasarkan kuasa pemilik tidak sah.

4) Mampu menyerahkan

Maksudnya, penjual baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai objek jual beli dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli.

5) Mengetahui

Maksudnya, melihat sendiri keadaan barang baik mengenai hitungan, takaran, timbangan atau kualitasnya. Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.

6) Barang yang diakadkan di tangan

Menyangkut perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang

belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

Ketiga, lafadz atau ijab qabul. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan. Sedang qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Ijab qabul itu diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya suka rela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan.

Sedangkan, suka sama suka itu tidak dapat diketahui dengan jelas kecuali dengan perkataan, karena perasaan suka itu bergantung hati masing-masing. Ini kebanyakan pendapat ulama. Tetapi beberapa ulama yang lain berpendapat, bahwa lafal itu tidak menjadi rukun, hanya menurut adat dan kebiasaan saja. Apabila menurut adat, bahwa hal yang seperti itu sudah dianggap sebagai jual beli, itu saja sudah cukup, karena tidak ada suatu dalil yang jelas untuk mewajibkan lafal.

Menurut ulama yang mewajibkan lafal, lafal itu diwajibkan memenuhi beberapa syarat, yaitu sebagai berikut :⁶²

- 1) Keadaan ijab dan qabul berhubungan. Artinya salah satu dari keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lain dan belum berselang lama.
- 2) Makna keduanya hendaklah sama walaupun lafal keduanya berlainan.

⁶² Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam , Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2005, Hlm 101

- 3) Keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain, seperti katanya, “kalau saya pergi, saya jual barang ini sekian”.
- 4) Tidak berwaktu, sebab jual beli berwaktu, seperti sebulan atau setahun tidak sah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak

Perjanjian merupakan perbuatan antara satu pihak atau lebih dengan pihak lain yang saling mengikatkan diri dan sepakat untuk melakukan suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian menimbulkan prestasi yang harus dioenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “performance” dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “term” dan “condition” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.⁶³ Jika prestasi tersebut tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Wanprestasi terjadi dalam perjanjian jika seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga “terlambat“ dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”. Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah

⁶³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, Hal. 87.

satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan kontrak/perjanjian”.

Cara yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang memiliki tujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang tersebut melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi.⁶⁴ Seorang debitur dianggap telah wanprestasi, jika dalam suatu perjanjian tenggang waktu pelaksanaan prestasi ditentukan, maka debitur berada dalam keadaan wanprestasi setelah lewat tenggang waktu yang ditentukan. Kendati demikian, menurut Pasal 1238 KUHPerdara, masih memerlukan teguran dari pengadilan (somasi) baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi.⁶⁵

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara para penjual (baik pengembang atau developer) dengan pembeli, antara lain:

1. Keterlambatan pembayaran angsuran pembelian rumah
2. Pembatalan pembelian rumah
3. Keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah

Kemudian terdapat beberapa model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, meskipun sebelumnya sudah disetujui untuk dilaksanakan, model-model wanprestasi tersebut, antara lain:

⁶⁴ Yahman, 2016, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-3, Hal: 81-84

⁶⁵ Djaja S.Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2019, Hal. 76.

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi
4. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶⁶

Wanprestasi dapat timbul dengan dipengaruhi faktor-faktor yang akan dijelaskan sebagai berikut:⁶⁷

1. Adanya unsur kesengajaan atau kelalaian

Kelalaian merupakan perbuatan dimana seseorang seharusnya sudah tahu dan menduga, bahwa dengan sikap atau tindakan yang dilakukannya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang melakukan perjanjian kepadanya. Konsep kelalaian yang dijelaskan dalam KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 1238 KUHPerdara

“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 akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”

⁶⁶ Arina ratna Paramita, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pengembang di Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5 Nomor 3, 2016, Hal. 4

⁶⁷ <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>, diakses pada 21 Desember 2021 Pkl. 19.54 WIB

b. Pasal 1243 KUHPerdara

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Unsur kelalaian dalam wanprestasi dilakukan dengan perbuatan-perbuatan sebagai berikut.⁶⁸

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dalam ketidak mampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (overmacht), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidaksempurnanya memenuhi prestasinya ini debitur harus

⁶⁸ Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Universitas Suryadarma, Jakarta, 2020, Hal. 51.

membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi

c. Terlambat memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi.

d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

Adapun penulis telah mengumpulkan data yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara penjual dengan pembeli yang berlokasi pada Kota Tangerang. Berdasarkan data pertama yang dikumpulkan penulis yaitu Putusan Nomor: 425/Pdt.G/2019/PN. Tng. Terdapat unsur kelalaian dalam wanprestasi yang dilakukan oleh penjual pada perjanjian jual beli rumah antara penjual dengan pembeli pada Perumahan Premier Park 2 Blok T Nomor 36 Modernland, antara lain:

a. Pemenuhan prestasi tidak sempurna oleh penjual

Dalam hal ini setelah melakukan pembayaran rumah yang ketiga maka penjual seharusnya sudah menebus atau melunasi

fasilitas kredit pada PT. Bank Maybank Indonesia yang untuk selanjutnya sudah dapat dilanjutkan ke proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun pada kenyataannya penjual tidak memenuhi tanggungjawabnya untuk melakukan pelunasan fasilitas kredit kepada PT. Bank Maybank Indonesia terhadap pembayaran ketiga oleh penjual. Uang pembayaran tersebut digunakan penjual untuk melunasi hutang penjual terhadap pihak lain. Atas perbuatan tersebut menyebabkan penandatanganan AJB belum dapat dilaksanakan.

b. Tidak ada itikad baik dari penjual

Dalam hal proses penandatanganan AJB ini pembeli selalu berkomunikasi dan meminta kepada penjual untuk dapat melakukan penandatanganan AJB dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) namun penjual selalu menghindar dan memberikan alasan-alasan pribadi serta janji-janji kepada pembeli.

Sedangkan berdasarkan data kedua yang dikumpulkan penulis yaitu Putusan Nomor 773//Pdt.G/2018/PN. Tng terdapat unsur kelalaian dalam wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dalam perjanjian jual beli rumah pada perumahan cluster “Dido Town House”, antara lain:

a. Tidak ada pemenuhan prestasi oleh penjual

Dimana pada kenyataannya tidak terdapat pembangunan rumah pada perumahan cluster “Dido Town House 6” bahkan gerbang perumahan pun selalu dikunci. Hal ini diketahui oleh pembeli yang datang langsung ke lokasi perumahan tersebut

b. Tidak adanya itikad baik dari pihak penjual

Dimana dilihat dari pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran yang kemudian menanyakan perkembangan pembangunan rumahnya kepada penjual namun tidak mendapatkan tanggapan dan jawaban dari penjual. Penjual hanya memberikan janji-janji manis terhadap pembeli yang hal tersebut tidak dapat dibuktikan dengan nyata. Hal ini dibuktikan dengan penjual yang tidak melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya untuk menyelesaikan pembangunan rumah.

Dalam hal ini terlihat pada data pertama dan data kedua yang telah dikumpulkan penulis terkait wanprestasi terhadap perjanjian jual beli benda tidak bergerak yaitu jual beli rumah antara penjual dengan pembeli terdapat persamaan pada faktor penyebab terjadinya wanprestasi tersebut yaitu adanya unsur kelalaian dari penjual. Dimana unsur kelalaian oleh penjual tersebut berupa pemenuhan prestasi yang tidak sempurna oleh penjual, tidak ada pemenuhan prestasi sama sekali oleh penjual serta tidak ada itikad baik dari penjual kepada pembeli.

2. Adanya keadaan memaksa (overmacht atau force majeure)

Keadaan memaksa merupakan keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan pemenuhan prestasi yang dikarenakan terjadi suatu peristiwa yang bukan merupakan kesalahannya, dimana peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada saat pembuatan

perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan serta kemampuan debitur.

Konsep keadaan memaksa atau *overmacht* atau *force majeure* dirumuskan dalam KUHPerdara, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Pasal 1244 KUHPerdara

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemaunya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

b. Pasal 1245 KUHPerdara

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

c. Pasal 1444 KUHPerdara

1) Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian, musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah

perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang diluar salahnya si berutang, dan senelum ia lalai menyerahkannya.

- 2) Bahkan meskipun si berutang lalai menyerahkan sesuatu barang sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga, perikatan hapus jika barangnya akan musnah secara yang sama di tangan si berpitang, seandainya sudah diserahkan kepadanya
 - 3) Siberutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukan itu
 - 4) Dengan cara bagaimanapun sesuatu barang, yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang ini tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya untuk mengganti harganya
- d. Pasal 1445 KUHPerdara

“Jika barang yang terutang, diluar salahnya si berutang musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, maka si berutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberikan hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang yang mengutangkan kepadanya.”

Adapun unsur-unsur dari keadaan memaksa atau *overmacht* atau *force majeure*, meliputi:

- a. Peristiwa tak terduga
- b. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur

- c. Tidak ada itikad buruk dari debitur
- d. Keadaan itu menghalangi debitur berprestasi
- e. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan
- f. Keadaan diluar kesalahan debitur
- g. Debitur tidak gagal verprestasi (menyerahkan barang)
- h. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapapun (baik debitur maupun pihak lain)
- i. Debitur tidak terbukti melakkan kesalahan atau kelalaian

Denga demikian faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi, secara umum karena keadaan kelalaian, adapun yang menjadi faktor wanprestasi karena kesengajaan atau kelalaian daripada penjual atau pembeli.

B. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji yang mana perbuatan tersebut tentunya merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu sudah menjadi suatu keharusan bilamana pada saat para pihak mengadakan perjanjian sudah ditentukan terlebih dahulu terkait dengan pihak mana yang berwenang untuk menyelesaikan permasalahan bilamana terjadi perselisihan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Penentuan mengenai pihak mana yang berhak untuk menyelesaikan perselisihan antara kedua belah pihak tersebut merupakan suatu hal yang penting karena problematika terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak merupakan suatu

hal yang riskan sebab nilai nominal kerugiannya sudah pasti sangat banyak. Problematika terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak itu sudah tentu erat kaitannya dengan tanah, sebab tanah merupakan suatu obyek perjanjian yang mana memang sering mengalami sengketa dalam peralihannya.

Salah satu persoalan hukum mengenai wanprestasi atas jual beli benda tidak bergerak yaitu tentunya terkait dalam bidang pertanahan. Mengenai perubahan hukum di bidang pertanahan yang biasanya sering terjadi sengketa yaitu berupa perbuatan hukum jual beli yang kerap kali dilakukan oleh masyarakat dimana dalam jual beli ini terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling mengikatkan diri satu sama lain. Dimana Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Suatu Perbuatan hukum jual beli telah dikatakan selesai atau tuntas bilamana yaitu pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana memuat ketentuan sebagai berikut:

“Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Terkait dengan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menunjukkan bilamana dalam suatu perbuatan jual beli apapun itu baik terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak dikatakan

selesai apabila kedua belah pihak baik penjual ataupun pembeli harus memenuhi terlebih dahulu kewajiban masing-masing.

Jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, yang artinya dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essential*) yaitu barang dan harga. Barang dan harga menjadi suatu yang penting atau *essential* karena sebagaimana yang kita rasakan pada saat melukan proses jual beli terkadang terdapat suatu proses yang dinamakan tawar menawar dimana proses tersebutlah merupakan suatu proses yang mana berusaha untuk mencapai kata sepaka antar kedua belah pihak. Pernyataan mengenai suatu proses jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, ini sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi sebagai berikut ini :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Sebenarnya kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut barulah memberikan hak dan meletakkan kewajiban terhadap kedua belah pihak. Sehingga selain bersifat konsensual, jual beli juga mempunyai sifat obligator. Ini sebagaimana juga ketentuan dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum

dilakukan. Sehingga, memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Berdasarkan kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli yang menganut hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya levering (penyerahan) dari penjual kepada pembeli. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis. Sehingga jika didasarkan pada hal-hal tersebut, maka secara yuridis ada tiga macam penyerahan menurut hukum perdata. Yang mana yaitu sebagai berikut :⁶⁹

1. Penyerahan benda bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Penyerahan benda tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta “cessie”, Pasal 613).

⁶⁹Alfan Ali Pagar Alam, Tami Rusli, Melisa Safitri, *Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Volume 6 No. 2, September 2020.

Bentuk-bentuk penyerahan tersebut sebagaimana yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan bentuk-bentuk penyerahan yang harus dipenuhi agar hak-hak pembeli dapat terpenuhi. Dalam hal ini terkait dengan jual beli benda tidak bergerak yaitu kebanyakan berupa tanah, rumah, ataupun bangunan.

Adanya penyerahan yang harus dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli dalam hal ini kaitannya dengan benda tidak bergerak berupa tanah, rumah, ataupun bangunan. Tentu saja didasarkan atas adanya perjanjian, dalam kaitannya dengan perjanjian yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam empat kategori sebagai berikut :

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
4. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya

perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Suatu perjanjian khususnya terkait dengan benda tidak bergerak atau dalam hal ini berupa tanah, rumah, ataupun bangunan, sangat riskan untuk terjadi wanprestasi. Sehingga dalam suatu perjanjian terkait dengan benda tidak bergerak tersebut sangat perlu untuk memperhatikan klausal-klausal penting yang termuat didalam perjanjian. Klausal-klausal penting tersebut tidak hanya berupa barang dan harga melainkan ketentuan lain mengenai bagaimana penyelesaian sengketa atas perjanjian tersebut bilamana terjadi perselisihan yang melibatkan kedua belah pihak.

Ketentuan terkait dengan klausula bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli yang dimasukkan dalam ketentuan perjanjian. Terdapat hubungannya dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata. Perlu diketahui juga sebelumnya bilamana dalam jual beli benda tidak bergerak sangat diperlukan suatu akta jual beli yang resmi, dalam hal obyek jual beli merupakan tanah berikutan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah. Sehingga dapat dikatakan sangat perlu memasukkan klausula-klausula terkait dengan bagaimana penyelesaian sengketa. Sehubungan dengan asas kebebasan berkontrak yang mana membebaskan para pihak untuk menentukan apa saja yang dimuat dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini bida disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya”

Penyimpulan asas kebebasan berkontrak adalah dengan penekanan perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian” Dikatakan Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang. memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat. Kebebasan berkontrak disini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun serta dengan isi atau substansi sesuai yang diinginkan para pihak.

Sehingga dengan begitu asas kebebasan membuat seseorang mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Didalam asas ini mengandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini merupakan sarana hukum yang digunakan subyek hukum untuk memperoleh hak kebendaan dan mengalihkan hak kebendaan demi pemenuhan kebutuhan diri pribadi subjek hukum. Perwujudan kebebasan berkontrak baru dapat diketahui pada saat melakukan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini merupakan kelanjutan dari asas kesederajatan para pihak yang mana sebagai dasar hubungan keperdataan dan kemudian membedakannya dengan hubungan kepublikan yang bersifat atasan dan

bawahan.⁷⁰ Selain itu asas kebebasan berkontrak ini diakui dalam hukum perjanjian di Indonesia, sehingga dalam hukum perjanjian di Indonesia secara tidak langsung menganut sistem terbuka. Dimana artinya hukum tidak hanya mengatur jenis-jenis perjanjian yang diatur dan diberi nama dalam undang-undang saja tetapi juga mengakui dan memberikan akibat terhadap perjanjian yang dibuat para pihak sekalipun jenis perjanjian itu tidak diatur dalam undang-undang.

Adanya asas tersebut memanglah membebaskan para pihak untuk mengadakan perjanjian. Baik perjanjian atas benda-benda bergerak ataupun perjanjian atas benda-benda tidak bergerak (tanah, rumah, bangunan). Terkait dengan hal tersebut, sebagaimana yang telah dimuat diatas. Bilamana pelaksanaan jual beli atas benda tidak bergerak itu sangat dibutuhkan suatu perjanjian pada saat peralihannya. Sebab transaksi jual beli atas benda tidak bergerak merupakan suatu yang riskan dan biasanya memiliki nilai transaksi yang besar.

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian jual beli atas benda tidak bergerak biasanya disertakan terlebih dahulu perjanjian pengikat jual beli atas transaksi jual beli atas benda tidak bergerak baik yang sudah lunas maupun yang belum lunas atas tanah rumah ataupun bangunan sangat perlu disertai dengan perjanjian pengikat jual beli (PPJB). PPJB ini merupakan perjanjian bantuan yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian

⁷⁰M Faiz Mufidi, Disertasi, *Perjanjian Alih Teknologi Dalam Bisnis Frenchise sebagai Sarana Pengembangan Hukum Ekonomi*, hlm. 24.

lainnya karena belum dapat dilakukan perjanjian yang sesungguhnya yang hendak dituju oleh para pihak. Pada perjanjian pengikat jual beli (PPJB) itu terdapat janji-janji yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum melakukan perjanjian pokoknya. PPJB itu merupakan perjanjian sementara untuk mengatasi keadaan dipenuhinya syarat perjanjian pokok yang mana yaitu adalah jual beli. Dalam hubungannya dengan tanah, peralihan hak baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli yang ditransaksikan serta saat itulah sudah dilakukannya balik nama atau sudah terdaftar di kantor pertanahan. Adanya perjanjian pengikat jual beli (PPJB), merupakan bentuk dari pelaksanaan asas kebebasan berkontrak. Sebab perjanjian pengikat jual beli atas benda tidak bergerak khususnya dalam hal ini berupa tanah, rumah, ataupun bangunan merupakan perjanjian yang sifatnya terbuka dari buku III KUH Perdata yang memberikan kebebasan kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan ketertiban kesusilaan.

Perjanjian jual beli itu merupakan perjanjian (pra jual beli) yang dibuat oleh dan antara penjual dan pembeli terhadap obyek tanah dan bangunan yang pengalihan haknya (jual beli) harus dilangsungkan di hadapan PPAT. Sehingga dapat dikatakan bilamana Perjanjian jual beli atau dalam hal ini merupakan perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas tanah, rumah, ataupun bangunan merupakan akta otentik karena dibuat dihadapan notaris. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, sebagaimana Pasal 1870 KUH Perdata telah

memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut juga sebagaimana dengan yang termuat pada Pasal 1870 KUH Perdata dimana pada pasal tersebut memuat bahwa :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Sehingga jika terjadi sengketa di pengadilan terkait dengan wanprestasi atas perjanjian jual beli maka akta pengikat jual beli tersebut dapat dijadikan bukti sebab memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Sebagai contohnya dalam hal ini adanya sengketa kasus objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3995/ Cikokol seluas 109 m² (seratus sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-2013 (dua puluh oktober dua ribu tigabelas) nomor 2036/Cikokol/2013. Adanya pengajuan gugatan kepada pengadilan negeri Tangerang tersebut didasarkan pada apa yang termuat dalam perjanjian pengikat jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak khususnya pada Pasal 11 PPJB, dimana berisi bahwa :

“Untuk menjalankan Perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah dikantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang”

Adanya pengajuan gugatan sesuai dengan muatan pasal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian pengikat jual beli (PPJB) merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sehingga bila mana terjadi sengketa wanprestasi atas suatu perjanjian jual beli maka dapat

diselesaikan dengan cara melalui pilihan-pilihan penyelesaian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Selain melalui mekanisme litigasi, sebagaimana dengan adanya asas kebebasan berkontrak. Maka dari itu para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dapat juga memilih mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi jual belinya dengan melalui non litigasi. Dimana dalam penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa Alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan ADR, yang menyatakan sebagai berikut:

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.

Adanya alternatif penyelesaian melalui non litigasi ini sebenarnya lebih efektif. Sebab saat ini telah terjadi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. cara penyelesaian sengketa (settlement method) di luar pengadilan, yang dikenal dengan *Alternatif Dispute Resolution* disingkat menjadi (ADR) dalam berbagai bentuk, seperti:⁷¹

1. Arbitrase

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menjelaskna bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase

⁷¹Kelompok Kerja Alternatif Penyelesaian Sengketa Mahkamah Agung RI, 123/KMA/SK/VII/2013, hal. 43

yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan. Dalam perkembangannya penyelesaian melalui Arbitrase terkenal di dalamnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang disingkat menjadi (BANI) Bani telah mempunyai mekanisme dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang telah diakui oleh Mahkamah Agung (MA).

2. Negosiasi

negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Dimana negosiasi ini dilakukan melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

3. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi (mediation) melalui sistem kompromi (compromise) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (helper) dan fasilitator.

4. Konsiliasi

Merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentukbentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

5. Penilaian Ahli

merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Selain dari cara penyelesaian sengketa sebagaimana disebutkan diatas yang didasarkan kepada Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, dalam sistem Hukum Indonesia tentang hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 dan Pasal 60, yang ada pokoknya menentukan tentang penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi.

Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka akan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian diantara para pihak.

Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak selain didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang mana dalam hal ini didasarkan pada Pasal 1338 yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk

membuat perjanjian serta menentukan bagaimana cara penyelesaian bilamana terjadi sengketa. Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi atas jual beli benda tidak bergerak pada akhirnya kebanyakan diselesaikan melalui jalur pengadilan. Padahal semenjak adanya mekanisme penyelesaian sengketa secara ADR antara lain adalah Mediasi. Penerapan ADR pada penyelesaian sengketa pertanahan, telah memperoleh legal standing sejak terbitnya Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang di dalam susunan organisasinya dibentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa. Sebagai contohnya Dasar hukum penggunaan mediasi dalam penyelesaian konflik - sengketa pertanahan oleh BPN yaitu Keputusan BPN RI No.34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian. Masalah Pertanahan yang telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan dan Konflik Pertanahan yang mempunyai tugas dan fungsinya yang mana selanjutnya diganti lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan peraturan menteri tersebut, pejabat pada Direktorat Jenderal yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan melaksanakan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah diposisikan sebagai mediator dalam penyelesaian kasus konflik dan sengketa pertanahan.

Selain itu Penyelesaian sengketa tanah melalui Arbitrase dapat dipilih oleh para pihak dengan memuatnya sebagai klausul dalam suatu perjanjian, atau dituangkan dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Jika demikian dalam strukturnya maka dimungkinkan untuk membentuk arbitrase yang diadakan secara khusus atas persetujuan para pihak (*ad hoc*). Dengan menggunakan landasan hukum di dalam UU Kekuasaan Kehakiman No.48 Tahun 2009 Pasal 38 ayat (1) dan (2) jo UU No.30 Tahun 1999 dimungkinkan cara arbitrase bagi penyelesaian sengketa bidang pertanahan. Didalam ketentuan hukum yang berlaku terdapat pembatasan tentang objek sengketa yang dapat diselesaikan oleh Arbitrase. Seperti disebut dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, bahwa objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase, yaitu “sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa”. Pasal 66 huruf b beserta penjelasannya telah mengatur objek sengketa yang dapat diselesaikan oleh arbitrase. Menurut pasal tersebut, hanya sengketa dalam ruang lingkup hukum perdagangan yang meliputi perniagaan, perbankan, keuangan, penanaman modal, industri dan hak kekayaan intelektual yang dapat diselesaikan oleh arbitrase. Dari ketentuan Pasal 5 ayat (1) tersebut, dihubungkan dengan penjelasan Pasal 66 huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, maka objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase diberikan pengertian yang luas, yaitu sejauh objek sengketa tersebut termasuk dalam ruang lingkup hukum perdagangan.

Di dalam ruang lingkup kegiatan-kegiatan tersebut sesungguhnya aspek bidang pertanahan hadir atau dengan kata lain kegiatan-kegiatan tersebut akan menggunakan tanah sebagai objek yang sama. Sebagai contoh: untuk melaksanakan kegiatan bidang penanaman modal secara langsung (direct investment), tanah merupakan salah satu faktor penting yang akan diperhitungkan oleh penanam modal (investor). Beragam bidang penanaman modal yang tidak bisa dilepaskan dengan kebutuhan tanah seperti bidang industri, pariwisata, permukiman. Perolehan hak atas tanah dan kepastian hukum kepemilikannya akan menjadi perhatian utama sebelum investor masuk menanamkan modalnya.⁷²

Dengan demikian penyelesaian sengketa bilamana terjadi wanprestasi antara penjual dan pembeli sesuai dengan pasal 1338 KUH perdata terkait keputusan berkontrak maka perjanjian kedua belah pihak itu mengikuti hukumnya, terkaitan dengan penyelesaian sengketa yang telah di tetapkan. Namun yang terjadi antara penjual dan pembeli memilih melalui jalur litigasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang.

C. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng Dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng Mengenai Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak

Hukum memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan dan perubahan masyarakat. Di sini hukum berperan aktif, dan inilah yang sering disebut sebagai fungsi hukum *a tool of social engineering* sebagai alat rekayasa

⁷²Nia Kurniati, "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, Sosiohumaniora, Volume 18 No. 3, Tahun 2016.

masyarakat.⁷³ Dalam rangka menjalankan fungsi untuk sebagai *a tool of social engineering*, hukum sebagai sarana pembangunan, hukum itu menurut Michael Hager dapat mengabdikan pada tiga unsur :⁷⁴

1. Hukum sebagai alat penertib (*Ordering*). Dalam rangka penertiban ini hukum dapat menciptakan suatu kerangka bagi pengambilan keputusan politik dan pemecahan sengketa yang mungkin timbul melalui suatu hukum acara yang baik. Ia pun dapat meletakkan dasar hukum (*legitimacy*) bagi penggunaan kekuasaan.
2. Hukum sebagai alat penjaga keseimbangan (*balancing*). Fungsi hukum dapat menjaga keseimbangan dan keharmonisan antara kepentingan negara/kepentingan umum dan kepentingan perorangan.
3. Hukum sebagai katalisator Sebagai katalisator hukum dapat membantu untuk memudahkan terjadinya proses perubahan melalui pembaharuan hukum (*Law Reform*) dengan bantuan tenaga kreatif di bidang profesi hukum.

Melihat dari fungsi serta peran hukum yang memiliki kedudukan strategis didalam masyarakat, maka hukum harus menjamin adanya kepastian hukum, keadilan serta kegunaan dari masyarakat. sampai saat ini hakim didalam menyelesaikan sengketa hukum sangat mempengaruhi dalam melakukan *abuse of power*. Peranan hakim sangat diperlukan untuk memutuskan suatu sengketa yang terjadi antara pihak – pihak yang berpekar. Putusan yang

⁷³ Sentosa Sembiring, *Hukum Asuransi*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 86

⁷⁴ *Ibid*, hlm 87

dibuat hakim untuk memutus suatu perkara diharapkan memenuhi rasa keadilan kepada kedua belah pihak yang bersengketa, meskipun adakalanya salah satu pihak tidak puas dengan hasil yang diputuskan oleh putusan hakim tersebut, maka hakim harus tetap memutus berdasarkan alat bukti kesaksian dan yang lain sebagainya untuk memberikan rasa keadilan. Pertimbangan atau yang sering disebut dengan *considerans* merupakan dasar dari pada putusan. Pertimbangan didalam putusan perdata dibagi menjadi dua yaitu pertimbangan mengenai duduk perkara atau peristiwanya dan pertimbangan tentang hukumnya⁷⁵ hal itu sudah diatur dalam Undang – Undang Kekuasaan Kehakiman yaitu Nomor 40 Tahun 2009 serta Undang-Undang Dasar Negara 1945 Pasal (1) ayat (3) menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka salah satu prinsip penting negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka dan bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya guna penegakkan hukum dan keadilan.⁷⁶

Memperhatikan putusan No. 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng, tersebut tidak bisa memberikan putusan sembarangan, haruslah ada dasar pertimbangan hakim dalam memberikan putusan. Putusan No.425/Pdt.G/2019/PN.Tng. dalam putusan ini pihak penggugat, yaitu saudara Ari Kristiono, pihak tergugat satu, yaitu Maringan Pandapotan Siagian, pihak tergugat dua, yaitu PT. Triprima Multifinance, dan turut tergugat Notaris & PPAT – Charles Hermawan, SH. Melihat pasal 5

⁷⁵ C,S,T. Kamsil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata usaha nasional*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989 , hlm 41.

⁷⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2004 , hlm183

Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, menjelaskan bahwa dalam memutus perkara yang terpenting yaitu kesimpulan hakim atas fakta yang terungkap di persidangan, maka hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat Berdasarkan data pertama yang dikumpulkan penulis yaitu Putusan Nomor: 425/Pdt.G/2019/PN. Tng. Terdapat pertimbangan hakim dalam memberikan putusan dalam wanprestasi yang dilakukan oleh penjual pada perjanjian jual beli rumah antara penjual dengan pembeli pada Perumahan Premier Park 2 Blok T Nomor 36 Modernland, antara lain:⁷⁷

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena dalam gugatannya menyebutkan tentang perbuatan kelalaian Turut Tergugat I kepada Tergugat akan tetapi tidak memuat dasar hukum (*fundamentum petendi*) maka gugatan tersebut dapat dikualifikasina sebagai gugatan tidak jelas (*obscuur libel*).
2. Gugatan Kurang Pihak (*error in persona*) karena adanya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 150 tertanggal 05 Desember 2019 yang dibuat oleh PPAT Buchari Hanafi, SH maka seharusnya PPAT tersebut didudukkan sebagai pihak dalam gugatan ini dan karena PPAT tersebut tidak menjadi pihak maka gugatan ini dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak.
3. Gugatan Tidak dapat diperkarakan (*Exceptio peremptoria*) karena dalam dalil gugatannya antara Penggugat dan Tergugat masingmasing dibebani

⁷⁷ Hail-hasil dalam Penelitian yang dikaitkan dengan Putusan Nomor: 425/Pdt.G/2019/PN.

keajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik sesuai pasal 2 PPJB sedangkan pembayaran keempat tidak pernah diterima oleh Tergugat dari Penggugat maka secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak dapat diperkarakan.

4. Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah benar Tergugat dalam hal memindahtangankan, membebaskan dan atau mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 3995/ Cikokol tersebut kepada Turut Tergugat I tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.
5. Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat (Bukti P-1 sampai dengan P-13) sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata tidak ada satupun Bukti-bukti surat tersebut yang dapat menerangkan atau membuktikan bahwa Tergugat dalam hal menjaminkan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3995/ Cikokol atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I sebagai jaminan/ agunan atas hutang/ kreditnya kepada Turut Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat, justru dari alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I yaitu keterangan saksi Niar Rindy Afrila dan saksi Bramono Eko Saputro yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada saat saksi-saksi tersebut melakukan survey agunan berupa tanah dan bangunan/rumah sebagaimana Sertifikat hak Milik Nomor 3995/ Cokokol pada tanggal 20 Agustus 2018 dan 24 Agustus 2018, saksi-saksi tersebut bertemu dengan Tergugat maupun Penggugat di rumah tersebut dimana pada saat itu Penggugat mengatakan kepada saksi Niar dan saksi

Bramono bahwa Penggugat yang menghuni/ menempati rumah tersebut dan mengaku sedang menyewa rumah tersebut dari Tergugat dengan harga sewa Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah)/ tahun dan hal ini dibenarkan oleh Tergugat.

6. Menimbang, bahwa dari Bukti TT.I-11 dan Bukti TT.I-12 yaitu berupa foto-foto pada saat survey agunan tanggal 20 Agustus 2018 dan tanggal 24 Agustus 2018 yang ternyata bersesuaian dengan keterangan saksi Niar Rindy Afrila dan saksi Bramono Eko Saputro tersebut diatas, menurut Majelis Hakim hal ini menunjukkan sebenarnya Penggugat telah mengetahui bahwatanah dan rumah/bangunan yang ditempatinya tersebut akan dijadikan agunan/ jaminan atas hutangnya/kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I.
7. Menimbang, bahwa pada akhirnya kredit yang diajukan oleh Tergugat disetujui oleh Turut Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3995 atas nama Tergugat tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka seharusnya Penggugat telah menyadari segala resiko atas pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah dan rumah/ bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3995 tersebut.
8. Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat pula bahwa Penggugat bukan merupakan pembeli yang beritikad baik karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses jual beli dimana pada saat jual beli tanah dan rumah/ bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3995 tersebut yang kemudian dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 7

Januari 2016, pada saat itu Sertifikat tersebut juga sedang dibebani Hak Tanggungan oleh PT Bank Maybank Indonesia Tbk dan hal ini juga diketahui oleh Penggugat, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat membeli barang yang tidak bebas dari pembebanan Hak Tanggungan sehingga segala resiko atas pembebanan Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3995 tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat pula.

9. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wan prestasi karena melakukan perbuatan yang dilarang untuk dilakukan menurut pasal 5 Akta PPJB No. 2 tanggal 7 Januari 2016, adalah tidak beralasan hukum sehingga gugatan ini harus ditolak ; **DALAM REKONPENSI** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas.
10. Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonpensinya, Turut Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membuatr dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 2 tanggal 7 Januari 2016.
11. Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 7 Januari 2016, Akta ini dibuat pada tahun 2016 mengenai jual beli tanah dan rumah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3995 antara Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi

dengan Tergugat Kompensi dan ternyata tidak ada kaitannya dengan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat I Kompensi sedangkan hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat I Kompensi dengan Tergugat Kompensi terkait Sertifikat Hak Milik No. 3995 baru terjadi pada tahun 2018 berdasarkan Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) Nomor. 005/TPF-JKT/MG/K/2018, tertanggal 18 September 2018 sebagaimana Bukti TT.I-1.

12. Menimbang, bahwa karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 7 Januari 2016 tersebut tidak ada kaitannya dengan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat I Kompensi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonpensi ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak.
13. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi ditolak sehingga berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi berdasarkan ketentuan pasal 118 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara; Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, oleh karena tidak ada relevansinya lagi dengan perkara ini maka alat-alat bukti tersebut harus dikesampingkan Memperhatikan Pasal 118 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

Dalam perkara ini Majelis Hakim memutuskan sesuai dengan tata perundang – undangan yang ada, itulah dasar pertimbangan hakim dalam memberikan putusan.

Sedangkan berdasarkan data kedua yang dikumpulkan penulis yaitu Putusan No.773/Pdt.G/2018/PN.Tng. telah dilakukan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan dengan segala pembuktian dan penjelasan yang diberikan oleh semua pihak. Dalam Putusan Nomor 773//Pdt.G/2018/PN. Tng. Terdapat pertimbangan hakim dalam memberikan putusan dalam unsur kelalaian dalam wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dalam perjanjian jual beli rumah pada perumahan cluster “Dido Town House”, antara lain:⁷⁸

1. Menimbang bahwa dalam acara jawab menjawab selanjutnya dari kedua belah pihak, dimana Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 21 Januari 2019, dan atas Replik dari Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan III telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Januari 2019, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik, kesemuanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini.
2. Menimbang, bahwa surat bukti P-1 sampai dengan bukti P-80, telah bermaterai cukup dan oleh karena itu telah memenuhi ketentuan undang-undang untuk dijadikan bukti di persidangan; Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selain mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan surat bukti P-80, telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama H.Sudirman,dan saksi tersebut telah memberikan keterangannya di bawah sumpah menurut agamanya di depan persidangan.
3. Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, kuasa Tergugat I dan Tergugat III telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, dan untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Hukum

⁷⁸ Hasil-hasil dalam Penelitian yang dikaitkan dengan Putusan Nomor 773//Pdt.G/2018/PN. Tng.

TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah mengajukan bukti surat-surat yang telah di lampirkan dalam persidangan.

4. Menimbang, bahwa surat bukti yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-11 tersebut telah bermaterai cukup dan oleh karena itu telah memenuhi ketentuan undang-undang untuk dijadikan bukti di persidangan.
5. Menimbang, bahwa kuasa Tergugat I dan Tergugat III selain mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11 tersebut menyatakan tidak mengajukan bukti saksi.
6. Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya di persidangan menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun bukti Saksi.
7. Menimbang, selanjutnyakuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang diserahkan di persidangan tanggal 10 April 2019, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulannya.
8. Menimbang, bahwa kedua belah pihak, masing-masing menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lain lagi di persidangan dan memohon putusan Pengadilan.
9. Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan telah termuat di dalam berita acara persidangan dianggap telah masuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

10. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, majelis hakim mempertimbangkan, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama isi eksepsi Tergugat Tersebut, hak untuk menarik seseorang menjadi pihak ke dalam suatu perkara adalah menjadi hak sepenuhnya dari pihak Penggugat sepanjang menurut penilaian Penggugat mempunyai kepentingan hukum terhadap orang yang ditarik menjadi pihak tersebut, adapun tentang eksepsi yang menyangkut apakah Tergugat berkedudukan hanya sebagai staff Administrasi atau selaku karyawan yang digaji oleh Tergugat I atau tidak, serta apakah Tergugat II ikut menandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli tanah dan bangunan nama proyek :Dido Town House 6 No : 05/dth06/pam/ts/XI/2016 atau tidak, hal tersebut akan dibuktikan dalam acara pembuktian atas dasar bukti-bukti dari kedua belah pihak dan oleh karenanya sudah menyangkut pokok perkara dan dengan demikian terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.
11. Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkal dalil kuasa Penggugat dengan mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat tidak dapat melaksanakan pembangunan rumah di Cluster Didon Town House 6 dengan tepat waktu karena Tergugat I sebagai Kontraktor/pengembang mengalami kasus hukum dengan pemilik tanah, yaitu dengan tidak berlakunya lagi SHM nomor 904/Pondok Benda Tangerang Selatan, sehingga apabila pembangunan diteruskan maka SHM tidak berlaku lagi untuk dijual dan tidak berlaku untuk diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan

Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan dengan Penggugat yang isinya diantaranya yaitu “penyerahan tanah dan bangunan akan dilakukan oleh pihak Penjual setelah bangunan siap diserahterimakan dan pihak Pembeli telah melunasi seluruh harga pengikatan kepada Penjual”, sedangkan dalam pembelian ini Penggugat masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dan Tergugat I masih tetap ingin melanjutkan pembangunan rumah tersebut, tetapi justru Penggugat yang tidak mau melanjutkan pembelian rumah tersebut, padahal pada saat ini sudah ada 2 (dua) unit rumah yang sudah selesai, dengan Penggugat tidak mau melanjutkan pembelian rumah tersebut, dan kemudian meminta kembali uang yang telah dibayarkan serta denda-denda, maka Tergugat I menjadi tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah Tergugat I tersebut dan dengan demikian tidak tepat apabila Tergugat I dan Tergugat III dikatakan melakukan perbuatan Wanprestasi.

12. Menimbang, bahwa Tergugat II atas gugatan Penggugat dalam Jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan melakukan Wanprestasi, karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum, karena surat pernyataan yang Tergugat II tandatangani, dimana faktanya Tergugat adalah hanya sebagai pekerja Tergugat I, dengan demikian tidak ada dasar untuk dinyatakan Tergugat II melakukan wanprestasi.

13. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdara, kepada pihak-pihak masing-masing untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, dan untuk itu adil apabila beban pembuktian dibebankan terlebih dahulu kepada pihak Penggugat untuk membuktikannya.
14. Menimbang, bahwa kuasa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-80 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama H. Sudirman yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, sedangkan kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti T-1 sampai bukti T-11 dan tidak mengajukan bukti saksi, sedangkan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan.
15. Menimbang, bahwa dari pokok gugatan Penggugat, maka yang menjadi permasalahan dan harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat dalam permasalahan jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Cluster “DIDO TOWN HOUSE 6” Type 50, Luas Tanah: 75 M2, Luas Bangunan: 50 M2, Nomor 11, terletak di Jalan Salak Raya, Pamulang, Tangerang Selatan.

16. Menimbang, bahwa tentang Wanprestasi adalah bertitik tolak dengan adanya suatu Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tujuan perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, untuk melahirkan suatu perikatan hukum diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah adanya:

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal.

Dalam syarat sahnya perjanjian tersebut yang berkaitan dengan syarat ke-1 dan syarat ke-2 adalah menyangkut syarat Subjektif, karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum, dan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi (salah satu) syarat Subjektif tersebut, maka dapat mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan”, maksudnya perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan, sedangkan terhadap syarat ke-3 dan syarat ke-4, disebut dengan syarat Objektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi terhadap objek yang diperjanjikan, dan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi (salah satu) syarat Objektif tersebut, maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut “batal demi hukum”, yang artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian atau dianggap tidak sah dari awal.

17. Menimbang, bahwa berkaitan dengan pokok gugatan Penggugat tentang Wanprestasi atau Ingkar Janji yaitu tentang adanya tuntutan Penggugat sebagai kreditur atas pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat I, dan Tergugat II, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku pihak debitur atas tuntutan Penggugat tersebut, maka pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, dan apabila tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji atau Wanprestasi, ada 3 (tiga) bentuk Ingkar Janji (wanprestasi) yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari pada wanprestasi tersebut, Dalam hal debitur melakukan Wanprestasi, kreditur dapat menuntut

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

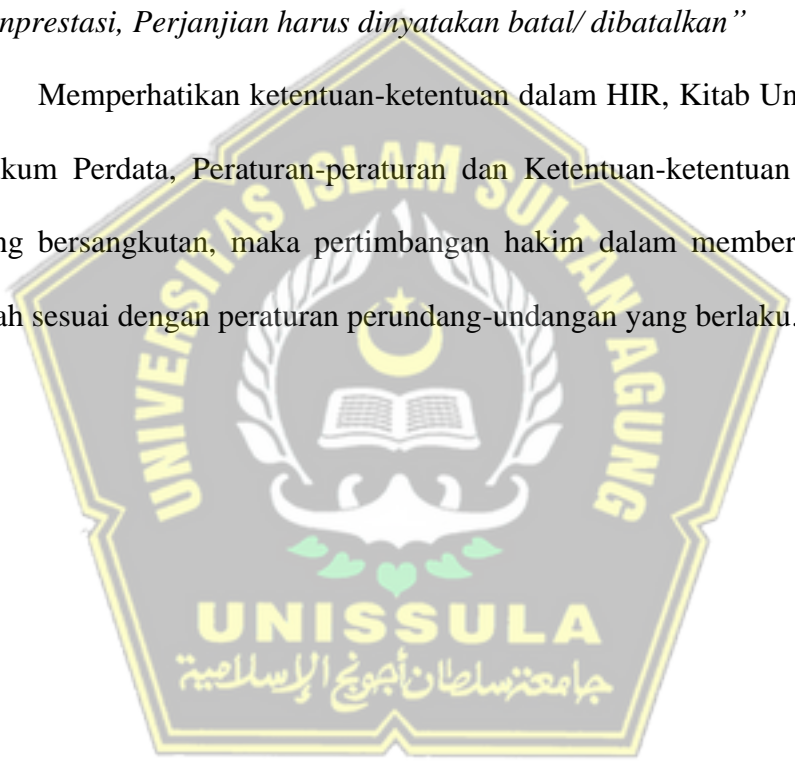
Tentang salah satu akibat dari Wanprestasi tersebut, sejalan pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1001

K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973 yang menyatakan : “Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan perikatan (wanprestasi), karenanya Perikatan tersebut dibatalkan”; Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973, menyatakan: “Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, Perjanjian harus dinyatakan batal/ dibatalkan”; Menimbang, bahwa mengacu kepada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka setelah majelis hakim meneliti secara seksana isi gugatan Penggugat, dimana kuasa Penggugat dalam posita gugatannya telah menguraikan dasar serta alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang pada akhirnya mengacu kepada perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah didalilkan melakukan Perbuatan Wanprestasi, dan atas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan tersebut, maka kuasa Penggugat dalam petitum gugatan pada angka 2 yang menuntut sebagai berikut : “Menyatakan Tergugat I (Didon Hartono), Tergugat II (Prabowo Triyanto) dan Tergugat III (Titin Sumarni) telah melakukan Wanprestasi/Ingkar janji”

Jadi Pada Perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, nama proyek : dido Town House 6, No. : 05/dth06/pam/ts/XI/2016., yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I (DIDON HARTONO) dan PENGGUGAT (BANGKIT ARI MURTI) di Pamulang pada Tanggal 06 November 2016, adalah BATAL DEMI HUKUM, beserta segala akibat hukumnya” dikatakan telah melakukan perbuatan *wanprestasi* sesuai dengan pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berisi “Penggantian biaya, kerugian dan

bunga tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973 *“Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, Perjanjian harus dinyatakan batal/ dibatalkan”*

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan-peraturan dan Ketentuan-ketentuan Hukum lain yang bersangkutan, maka pertimbangan hakim dalam memberikan putusan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadi Perbuatan wanprestasi dalam jual beli terhadap benda tidak bergerak antara lain:

a. Adanya unsur kesengajaan atau kelalaian seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. dengan sikap atau tindakan yang dilakukannya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang melakukan perjanjian kepadanya.

b. Adanya keadaan memaksa (overmacht atau force majeure) Keadaan memaksa merupakan keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan pemenuhan prestasi yang dikarenakan terjadi suatu peristiwa yang bukan merupakan kesalahannya, dimana peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada saat pembuatan perikatan.

Adapun terkait dengan terjadinya yang mempengaruhi wanprestasi karena kesengajaan kelalaian karena tidak ada itikad baik.

2. Penyelesaian sengketa atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli atas benda bergerak dapat diselesaikan sebagaimana kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Didasarkannya atas kesepakatan

kedua belah pihak tersebut merujuk pada asas kebebasan berkontrak yang mana seseorang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Pilihan penyelesaian yang dapat dipilih oleh kedua belah pihak yaitu melalui jalur litigasi dan non litigasi. Karena musyawarah tidak memenuhi mufakat sehingga mereka lebih memilih untuk melalui jalur litigasi dengan mengajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang .

3. Dasar pertimbangan hakim yang digunakan pada kedua putusan ini yaitu dalam putusan Nomor 425/Pdt.G/2019/PN.Tng dan Putusan Nomor 773/Pdt.G/2018/PN.Tng dikatakan telah melakukan perbuatan *wanprestasi* sesuai dengan pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973 “*Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, Perjanjian harus dinyatakan batal/ dibatalkan*”

B. Saran

Hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan telah dipaparkan maka penulis memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Para pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli terhadap benda tidak bergerak dan sepakat untuk melaksanakan perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang, hendaklah kedua belah pihak saling memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban atau prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut agar tidak menimbulkan suatu wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak.
2. Para pihak debitur atau kreditur apabila tidak memenuhi kewajiban yang disepakati Bersama Ketika dalam pembuatan perjanjian haruslah mengedepankan penyelesaian *wanprestasi* secara Mediasi, dan apabila dalam proses mediasi tidak berhasil, maka proses pengadilan harus dilakukan secara sebaik-baiknya, semua pihak yang terlibat baik kreditur dan debitur sebaiknya bersikap komperatif agar dapat menyelesaikan *wanprestasi* dengan waktu sesingkat-singkatnya.
3. Bagi masyarakat dalam melaksankan perjanjian harus lah sesuai dengan kesepakatan yang telah di buat agar hal-hal seperti terjadinya *wanprestasi* dapat diminimalisir kejadian *wanprestasi* dan Perbuatan melawan hukum lainnya.

DAFTAR PUSTKA

A. Al-Quran dan Hadist

Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, Hadist No.800, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 “Bulughul Maram”, Tasikmalaya: Pustaka Al-Hidayat, 2008.

B. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm.20., lihat juga Buku Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013 Widjaya, G. Ray, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting, Teori dan Praktek*, Jakarta; Megapolitan, 2003.

Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Bogor: Kencana, 2003.

Bachsani Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

C,S,T. Kamsil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata usaha nasional*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

Djaja S.Meliiala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2019.

Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam , Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2005.

Harahap M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2008.

H.Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika: Jakarta, 1996.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.

- Imam Taqiyudin Aby Bakrin Muhammad Al Husaain, *Kifayatul Akhyar, Juz II*, CV. Alma'arif, Bandung.
- Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Yayasan Pembinaan, Jakarta, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2004.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni : Bandung, 1985.
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta ,1987.
- Ru'fah Abdulah, *Fikih Muamalah*, Ghlmia Indonesia, Bogor, 2011.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Asuransi*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2014.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Terj. Kamaluddin dan Marzuki*, Bandung: Alma'arif, 1987.
- Suharwadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Subekti Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, Hlm 110, lihat juga buku P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.10, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1990.

Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999.

Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1961.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-3, 2016.

C. Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
3. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal

Alfan Ali Pagar Alam, Tami Rusli, Melisa Safitri, *Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Volume 6 No. 2, September 2020.

Arni Winarsih, *Wanprestasi Dalam Kontrak Pengadaan Barang Pemerintah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Surabaya, 2018.

Arina ratna Paramita, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pengembang di Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5 Nomor 3, 2016.

Diana Laily Fithri. "Model Data Mining Dalam Penentuan Kelayakan Pemilihan Tempat Tinggal Menggunakan Metode Naive Bayes", *Simetris : Jurnal Teknik Mesin, Elektro Dan Ilmu Komputer Vol 7 No 2*, Th. 2016.

Istikomah, "Analisis Yuridis Terhadap Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan Ma No. 3269 K/Pdt/2001", *Computers And Industrial Engineering*, Th 2018.

Gusnia Hanako. "Tinjauan Yuridis Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Pada Putusan Nomor 38/Pdt.G/2018/Pn.Bnj', Th. 2001. *Repository Universitas Sumatra Utara*.

Griswati Lena, *Tesis :Perlindungan Hukum terhadap Penerima Lisensi dalam Perjanjian*. Yogyakarta : Universitas Gaja Mada.

Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Universitas Suryadarma, Jakarta, 2020.

Kurniawan, Samuel, Nyoman, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013.

Vindam Mutiara Permata Sari, "Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Sng)", *Repository Unissula*, Th. 2018.

E. Internat

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>, diakses pada 21 Desember 2021 Pkl. 19.54 WIB

LAMPIRAN



PENGADILAN NEGERI TANGERANG
JALAN T.M.P TARUNA TANGERANG
 No. Telp : 021 - 5524157 ; Fax : 021 - 5524158
www.pn-tangerang.go.id

Lembar untuk
 permohonan

BUKTI PENGAJUAN PERMOHONAN INFORMASI
 Model A - Untuk Prosedur Biasa

| | |
|--|---|
| Tanggal Pengajuan Permohonan | |
| Tanggal Pemberitahuan Tertulis | 22 - Okt 2021 |
| Nomor Pendaftaran | |
| Nama | Amalia Airdah Sariabila |
| Alamat | UNISSULA |
| Pekerjaan | mahasiswa |
| Nomor Telepon / Email | |
| Rincian informasi yang dibutuhkan | Fc. putusan no. 411/Pdt.G/2019/MS/IV |
| Tujuan penggunaan informasi | Tugas Alim Sunni |
| Cara memperoleh informasi | <input checked="" type="checkbox"/> Melihat / Membaca / Mendengarkan <input checked="" type="checkbox"/> Foto Copy Salinan |
| Cara mendapatkan informasi | <input checked="" type="checkbox"/> Mengambil Langsung <input type="checkbox"/> Email |
|  Pengas informasi: <i>Nasrullah</i> | Pemohon informasi: <i>[Signature]</i> |