

## **Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Untuk Membangun Dan Memasarkan Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn)**

**Meutia Jasmine<sup>1</sup>, Rosnidar Sembiring<sup>2</sup>, Idha Aprilyana Sembiring<sup>3</sup>, Maria<sup>4</sup>**  
**Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

<sup>1</sup>[meutiajsmn@gmail.com](mailto:meutiajsmn@gmail.com), <sup>2</sup>[oni\\_usu@yahoo.com](mailto:oni_usu@yahoo.com), <sup>3</sup>[idhaapriyana@usu.ac.id](mailto:idhaapriyana@usu.ac.id),  
<sup>4</sup>[mariakabans@yahoo.com](mailto:mariakabans@yahoo.com)

### **Abstrak**

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Wanprestasi atau ingkar janji, berhubungan erat dengan adanya perjanjian atau perikatan antara para pihak. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pembahasan dalam penelitian ini adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian untuk membangun dan memasarkan tanah dan bangunan dalam gugatan yang telah diputus pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi), dan bagaimana analisis hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 445/Pdt.G/PN.Mdn. Berdasarkan hasil penelitian ini, diperoleh bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi adalah pihak yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa pembatalan kontrak dan pemenuhan kontrak. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah melalui suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak, yang isinya antara lain mengenai kesepakatan dan ketentuan-ketentuan tentang ganti rugi, jangka waktu, dan penyelesaian sengketa. Analisis Putusan Hakim Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn adalah bahwa Tergugat dinyatakan ingkar janji atau melakukan perbuatan wanprestasi, yang mengharuskan Tergugat untuk memenuhi prestasi atas apa yang telah diperjanjikan kepada Penggugat. Tergugat dikatakan lalai terhadap janjinya padahal objek yang menjadi perkara telah dibangun dan dipasarkan kepada masyarakat pembeli (konsumen), yang berarti Tergugat memiliki itikad tidak baik dalam melaksanakan perjanjian.

**Kata Kunci : Perjanjian, Wanprestasi, Ingkar Janji, Perumahan.**

### **Abstract**

*The agreement in Article 1313 of the Civil Code states that an agreement or agreement is an act by which one or more people bind themselves to one or more other people. Default is the implementation of the agreement not on time or not done according to proper or not carried out at all. Default or broken promise is closely related to the existence of an agreement or engagement between the parties. Defaults or non-fulfillment of promises can occur either intentionally or unintentionally. The discussion in this study is the occurrence of broken promises (defaults) in agreements to build and market land and buildings in lawsuits that have been decided on Medan District Court Decision Number 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn. The problems studied in this study are what are the legal consequences arising from an act of breaking a promise (default) in an agreement, how is the legal protection for the party who is harmed by the act of breaking a promise (default), and how is the legal analysis of the District Court Decision Number 445/Pdt .G/PN. Mdn. Based on the results of this study, it was found that the result of an act of default is that the party who breaks a promise (default) must bear the consequences of the demands of the opposing party which can be in the form of cancellation of the contract and fulfillment of the contract. Legal protection for parties who are harmed by a breach of promise (default) is through an agreement made between the parties, the contents of which include agreements and provisions regarding compensation, time periods, and dispute resolution. Analysis of the Judge's Decision Number 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn is that the Defendant was declared to have broken a promise or committed an act of default, which required the Defendant to fulfill what had been promised to the Plaintiff. The Defendant is said to have neglected his promise even though the object in question has been built and marketed to the buying public (consumers), which means that the Defendant has bad faith in carrying out the agreement.*

**Keywords: Agreement, Default, Breach, Housing.**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>1</sup> Yang berarti bahwa dari suatu perjanjian, lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang, kepada satu atau lebih orang lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut.

Hukum perjanjian merupakan hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.<sup>2</sup>

Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>3</sup> Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang atau lebih mengikatkan

dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, berpendapat bahwa perjanjian yaitu perbuatan berdasarkan kesepakatan dimana seseorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>5</sup> Gunawan Widjaja, mengatakan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber perikatan yang artinya perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu lebih pihak dalam perjanjian.<sup>6</sup>

Definisi perjanjian menurut kamus hukum, adalah:

1. Persetujuan baik secara tertulis atau secara lisan yang dibuat oleh dua orang pihak atau lebih, dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan tersebut sebagai kesepakatan bersama;
2. Persetujuan atau kesepakatan resmi antara dua orang atau pihak atau negara atau lebih dalam bidang-bidang tertentu, seperti: keamanan, perdagangan, perserikatan, dan sebagainya.<sup>7</sup>

Membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian atau persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

<sup>2</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) dalam Hukum Perdata*, Edisi 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), Hal 247.

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Eresco, 1981), Hal 7.

<sup>4</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Hal 338.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1995), Hal 97.

<sup>6</sup> Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Ke VI, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), Hal 91.

<sup>7</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Ke 5, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007), Hal 194.

<sup>8</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;  
Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.<sup>9</sup>
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;  
Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.<sup>10</sup>
3. Suatu hal tertentu;  
Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas:
  - a. Memberikan sesuatu;
  - b. Berbuat sesuatu; dan
  - c. Tidak berbuat sesuatu.<sup>11</sup>
4. Suatu sebab yang halal.  
Suatu sebab yang halal adalah terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>12</sup>

Pada syarat pertama dan kedua, merupakan syarat subjektif, karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan pada syarat ketiga dan keempat, merupakan syarat objektif, karena berkaitan dengan objek

perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya.<sup>13</sup> Jika tidak dipenuhinya syarat subjektif, akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalannya. Sedangkan, tidak dipenuhinya syarat objektif, akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>14</sup> Dengan terpenuhinya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian akan menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>15</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain berdasarkan kesepakatan. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian tersebut, mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban antara kedua belah pihak atas suatu prestasi. Dalam terjadinya suatu perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah disepakati atau yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian yang telah dibuat. Kewajiban memenuhi apa yang telah disepakati disebut dengan prestasi.<sup>16</sup> Prestasi dalam suatu perjanjian harus

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, 1987), Hal 7.

<sup>10</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), Hal 33.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

---

<sup>13</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1992), Hal 20.

<sup>14</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), Hal 175-177.

<sup>15</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), Hal 1.

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal 67.

dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>17</sup> Dalam hukum perjanjian, itikad baik mempunyai 2 (dua) pengertian, yaitu:

1. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.<sup>18</sup>
2. Itikad baik dalam arti objektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat.

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>19</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, yang berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam Bahasa Indonesia, dapat diistilahkan sebagai "Pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi".<sup>20</sup>

Wanprestasi atau ingkar janji, berhubungan erat dengan adanya perjanjian atau perikatan antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan pada perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai Pasal 1431 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun perjanjian yang bersumber pada Undang-Undang seperti yang diatur dalam

Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>21</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>22</sup> Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi, karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.<sup>23</sup> Akibat dari perbuatan wanprestasi tersebut, pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:<sup>24</sup>

1. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);
2. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

Salah satu pihak di dalam perjanjian dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun pada umumnya, wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak yang merasa dirugikan.<sup>25</sup>

Fokus pembahasan dalam penelitian ini adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian untuk membangun dan memasarkan tanah dan bangunan dalam gugatan yang telah diputus pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn. Bahwa

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 531.

<sup>19</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, (Bandung: Alumni, 1986), Hal 60.

<sup>20</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Pustaka, 2012), Hal 17.

<sup>21</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), Hal 59.

<sup>22</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2007), Hal 74.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*, Hal 75.

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Cetakan Ke 4, (Jakarta: 2014), Hal 261.

Penggugat adalah pemilik atas 20 (dua puluh) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang kesemuanya terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan. Pada tanggal 14 Maret 2018, Penggugat dan Tergugat menyepakati, membuat, dan menandatangani perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 03, yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Medan, yang isi pokoknya adalah bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 20 (dua puluh) Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total luas 2.635 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi), sepakat untuk memberikan hak kepada Tergugat untuk membangun dan memasarkan bangunan yang akan dibangun di atas tanah milik Penggugat.

Objek perkara dalam gugatan ini adalah 4 (empat) persil tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Blok B, Persil B-1, B-2, B-3, dan B-4, di Perumahan Kota Medan, yang mempunyai alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat. Bahwa di dalam perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 03 tersebut, Tergugat telah sepakat untuk membayarkan sejumlah uang kepada Penggugat sebagai pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat, yaitu sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, yang jika dikalikan luas tanah keseluruhan sebesar 2.635 m<sup>2</sup> x Rp. 1.250.000,- = Rp. 3.293.750.000,- (tiga milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), maka jumlah kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah senilai Rp.

3.293.750.000,- (tiga milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana di Pasal 2, perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 03.

Cara pembayarannya juga telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Pasal 3, perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 03. Tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, Tergugat belum juga membayar lunas seluruh nilai kewajiban yang disepakati dalam perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 03 tersebut. Sebagai tindak lanjut dari perjanjian Akta Nomor 03 tersebut, Penggugat dan Tergugat juga membuat perjanjian surat kuasa untuk mengelola, membangun, dan memasarkan, yang dibuat dengan Akta Nomor 04 bertanggal 14 Maret 2018.

Berdasarkan perjanjian dengan Akta Nomor 03 dan Akta Nomor 04 tersebut, Tergugat baik atas nama sendiri maupun dengan menggunakan jasa Turut Tergugat I, telah melakukan kegiatan membangun dan memasarkan tanah dan bangunan yang terletak di atas tanah milik Penggugat kepada masyarakat pembeli (konsumen), yang mana tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* juga telah dipasarkan.

Tergugat di dalam kasus ini telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam kesepakatan yang dibuat, bahwa Tergugat harus melunasi harga jual beli tanah yang telah disepakati antara Penggugat dan

Tergugat, tetapi Tergugat hanya membayar sebagian dari yang telah diperjanjikan, lalu pihak Tergugat sudah memasarkan dan membangun di atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perlu diadakan penelitian lebih lanjut mengenai, “Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Untuk Membangun Dan Memasarkan Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn)”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi)?
3. Bagaimana analisis hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn?

### **C. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.<sup>26</sup> Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>27</sup>

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak yang harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Maka dari itu, diadakan juga pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Metode penelitian diperlukan sebagai suatu tipe pemikiran secara sistematis yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian tesis ini, yang pada akhirnya bertujuan untuk mencapai keilmiahannya dari penulisan tesis ini.

#### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>29</sup>

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2014), Hal 42.

<sup>27</sup> *Ibid.*, Hal 43.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit UI Press, 1986), Hal 43.

<sup>29</sup> *Ibid.*

dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>30</sup> Yang dilakukan dalam penelitian yuridis normatif dimana penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Penelitian terhadap asas-asas hukum merupakan suatu penelitian hukum yang bertujuan untuk menemukan asas hukum positif yang berlaku.<sup>31</sup> Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perUndang-Undangan, pendekatan teori, dan pendekatan kasus.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>32</sup> Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka penyusunan teori baru.<sup>33</sup>

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini adalah bahan-bahan kepustakaan hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan. Terutama dari buku-buku dan literatur yang sudah ada yang terdiri dari:

<sup>30</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), Hal 39.

<sup>31</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Hal 25.

<sup>32</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Hal 105.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986), Hal 43.

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari peraturan perUndang-Undangan yang mengikat dan terikat dengan objek penelitian, yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan peraturan perUndang-Undangan lainnya. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- 3) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan dengan penulisan tesis ini.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Ensiklopedia.

## 3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu melalui teknik studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan melalui penelitian kepustakaan yang

bersumber dari peraturan perUndang-Undangan, buku-buku, literatur-literatur, jurnal, makalah, hasil penelitian, surat kabar maupun hasil seminar dari kalangan hukum dan sebagainya yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini.

Adapun alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah: Studi Dokumen, yaitu terdiri dari sumber-sumber hukum utama yang dijadikan landasan dalam penulisan ini meliputi peraturan perUndang-Undangan, dan dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang dibahas.

#### 4. Analisis Data

Analisis merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat dirumuskan suatu hipotesa seperti yang disarankan oleh data.<sup>34</sup> Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Pendekatan yang lebih mengutamakan kalimat ketimbang angka-angka kemudian mengutamakan dalamnya data ketimbang banyaknya angka. Penelitian hukum ini umumnya lebih pada uraian-uraian kalimat yang tidak dalam bentuk angka atau presentase-presentase.<sup>35</sup>

Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan menggunakan

angka.<sup>36</sup> Analisis kualitatif sangat erat kaitannya dengan subjektivitas yang meneliti, bentuknya lebih fleksibel tergantung pada hal spesifik yang penting dipandang oleh yang meneliti.<sup>37</sup>

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.<sup>38</sup>

## II. Hasil Penelitian

### A. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Suatu Perjanjian

#### 1. Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Membangun Dan Memasarkan Tanah Dan Bangunan

Penggugat dan Tergugat menyepakati, membuat, dan menandatangani perjanjian untuk membangun dan memasarkan (Akta Nomor 03) di hadapan Notaris, yang isi pokoknya adalah bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah atas 20 (dua puluh) Sertifikat Hak Milik (SHM), dengan total luas 2.635 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi), sepakat untuk memberikan hak kepada Tergugat untuk membangun dan memasarkan bangunan

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Harvarindo, 2013), Hal 106.

<sup>35</sup> Muslan Abdurrahman, "Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum", (Malang: Umm Press, 2009), Hal 114.

<sup>36</sup> Sulistyio Basuki, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Wedatama Widya Dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia, 2006), Hal 78.

<sup>37</sup> Milles Dan Hubberman, *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1992), Hal 15.

<sup>38</sup> Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualism Penelitian Hukum, Normative Dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), Hal 109.

yang akan dibangun diatas tanah milik Penggugat. Dalam perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat telah sepakat untuk membayarkan sejumlah uang kepada Penggugat sebagai pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat atas 20 (dua puluh) persil tanah yaitu sebesar Rp. 3.293.750.000,- (tiga milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Cara pembayaran juga telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena Tergugat lalai melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, karena keterlambatannya membayar. Sampai dengan gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat, total kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 764.800.000,- (tujuh ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah). Dengan kata lain, akibat kelalaian dan wanprestasinya Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian, telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat selaku pemilih tanah. Kewajiban utama bagi Tergugat adalah membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang disepakati dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengertian jual beli dirumuskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli mengakibatkan

pembebanan dua kewajiban sekaligus yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Oleh karena itu, perjanjian jual beli disebut sebagai perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Setelah perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat yang telah sepakat untuk membayarkan sejumlah uang kepada Penggugat sebagai pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat atas 20 (dua puluh) persil tanah, Penggugat dan Tergugat juga membuat dan menandatangani surat kuasa untuk mengelola, membangun dan memasarkan (Akta Nomor 04) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris. Sejak ditandatanganinya surat kuasa untuk mengelola, membangun dan memasarkan, Tergugat telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah Penggugat, dan memasarkannya kepada para masyarakat pembeli (konsumen).

Objek dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Blok B, Persil B-1, B-2, B-3, dan B-4 yang termasuk bagian dari bidang tanah yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam perjanjian untuk membangun dan memasarkan (Akta Nomor 03). Tergugat dikatakan ingkar janji (wanprestasi) karena Tergugat telah membangun dan memasarkan tanah tersebut sebelum Tergugat lunas membayar jual beli tanah yang telah disepakati.

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.<sup>39</sup> Apabila perjanjian telah dibuat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak sebagai mana terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan disebut wanprestasi. Wanprestasi adalah “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.”<sup>40</sup>

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>41</sup>

Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak

yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.<sup>42</sup> Unsur-unsur wanprestasi antara lain adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke Pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.<sup>43</sup>

Seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi itu dapat berupa hal-hal sebagai berikut yaitu:

- a) Sama sekali tidak memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur atau orang lain. Dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak

<sup>39</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), Hal 87.

<sup>40</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986, hal 60

<sup>41</sup> Yahya Harahap, *“Segi-Segi Hukum Perjanjian”*, Cetakan Kedua, (Bandung: Alumni, 1986), Hal 60.

<sup>42</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Aditya Bhakti, 1992), Hal 71.

<sup>43</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hal 69.

kreditur juga wanprestasi atau 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 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. 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.

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Hal-hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang, misalnya jual beli, tukar menukar, penghibahan

(pemberian), sewa menyewa, dan pinjam pakai;

- 2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan;
- 3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain.

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.<sup>44</sup> Dasar Hukum Wanprestasi adalah Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.<sup>45</sup> Pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena 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”.<sup>46</sup>

Tata cara menyatakan debitur wanprestasi yaitu pertama, somasi adalah peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan

<sup>44</sup> Harry Atma, *Somasi Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, (Jakarta: Media Sarana Ilmu, 2009), Hal 18.

<sup>45</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238.

<sup>46</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1243.

Negeri. Kedua *ingebreke stelling* adalah peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri. Isi Peringatan yaitu teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi. Dasar tegurannya adalah tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi (misalnya tanggal 28 September 2021). Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali; Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya; Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru; Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan

sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.<sup>47</sup>

## **2. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Suatu Perjanjian Untuk Membangun Dan Memasarkan Tanah Dan Bangunan**

Sebagaimana dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>48</sup>

Wanprestasi tertuang dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari

<sup>47</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, Cetakan ke II, (Jakarta: Intermasa, 1975), Hal 135.

<sup>48</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338.

perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>49</sup>

Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi dapat berupa:

- a. Memberi sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.<sup>50</sup>

Prestasi tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Harus mungkin;
- b. Harus halal;
- c. Harus dapat ditentukan;
- d. Harus dapat dinilai dengan uang.

Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi berasal dari kata "*wanprestasie*" (Bahasa Belanda), yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.<sup>51</sup>

Seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi menurut Subekti, yaitu apabila:

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

<sup>49</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

<sup>50</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234.

<sup>51</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), Hal 20.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa "Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji". Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain:<sup>52</sup>

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang undang.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Subekti menambah satu lagi bentuk wanprestasi yaitu melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

<sup>52</sup> Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Bina Cipta), Hal 18.

Sehubungan dengan ingkar janji atau wanprestasi tersebut, timbul persoalan jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki, dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 Ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Dalam perjanjian, pernyataan keadaan wanprestasi ini tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau somatie yaitu suatu pesan dari pihak pemberi pekerjaan borongan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana, seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.

Sebagai akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka Undang-Undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu:

- 1) Pemenuhan prestasi;
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- 3) Ganti rugi;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan disertai ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada

pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.

Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

- 1) Kerugian yang nyata-nyata diderita;
- 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga.

Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan sejenisnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.<sup>53</sup>

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- 1) Pembatalan perjanjian saja;
  - 2) Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa biaya, rugi dan bunga;
  - 3) Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
  - 4) Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
  - 5) Menuntut penggantian kerugian saja.
- Kesemua persoalan di atas akan membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak

yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Menurut ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ganti-kerugian itu terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu:<sup>54</sup>

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai. Mengenai ganti rugi akibat wanprestasi mempunyai batasan-batasan.

Undang-Undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 1) Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.
- 2) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 Kitab

<sup>53</sup> Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, (Malang: Banyu Media, Publishing, 2010), Hal 39.

<sup>54</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1246.

Undang-Undang Hukum Perdata, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran ganti kerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa.

- 3) Berdasarkan prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.
- 4) Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- 5) Peralihan risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.<sup>55</sup>

Terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari

<sup>55</sup> M.A. Moegni Djojodorjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Hal 11.

salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.<sup>56</sup>

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.<sup>57</sup>

Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian membangun dan memasarkan dari salah satu pihak baik pemilik tanah maupun perusahaan property dalam praktek pelaksanaannya adalah timbulnya kerugian dari pihak yang tidak merima prestasi, bahwa pihak yang dirugikan menuntut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Pengertian akibat hukum secara umum adalah segala akibat yang terjadi dari segala

<sup>56</sup> Julianita Perangin angin, *Pelaksanaan Perjanjian pendanaan dalam Perjanjian bangun bagi dikeluarahan Tanjung Sari Medan relevansinya dengan tanggung jawab Notaris*, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, 2017), Hal 85.

<sup>57</sup> Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*, Eresco, Bandung, 2012, hal. 26

perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat yang disebabkan akibat-akibat hal yang lain yang terjadi disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>58</sup> Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain perkataan akibat hukum adalah akibat hukum dari suatu tindakan hukum.<sup>59</sup>

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**

Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.<sup>60</sup> Hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.<sup>61</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro, perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.<sup>62</sup> Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum merupakan segala

upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>63</sup>

##### 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

##### 2) Perlindungan Hukum Refresif

Perlindungan hukum refresif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukum tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum refresif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah barat,

<sup>58</sup> <http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-dan-contoh-subjek-hukum-objek-hukum-akibat-hukum.html> (di akses pada tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 08.40 WIB).

<sup>59</sup> <http://www.berandahukum.com/p/akibat-hukum.html> (di akses pada tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 09.46 WIB).

<sup>60</sup> Dep DikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hal 764.

<sup>61</sup> *Ibid.*, Hal 315.

<sup>62</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), Hal 20.

<sup>63</sup> Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, Hal 14.

lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>64</sup>

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah melalui suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak, yang isinya antara lain mengenai kesepakatan dan ketentuan-ketentuan tentang ganti rugi, jangka waktu, dan penyelesaian sengketa.<sup>65</sup> Salah satu bentuk perlindungan hukum adalah melalui perjanjian. Dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat, maka perjanjian tersebut dapat menjadi perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Secara yuridis, setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi objeknya. Sebab bila tidak dibuat secara rinci maka dapat menimbulkan ketidakpastian atau kekeliruan.<sup>66</sup>

Pengugat dan Tergugat membuat kesepakatan dan perjanjian di hadapan Notaris dan dibuat berupa Akta perjanjian. Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris,

menjadi perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena suatu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Keotentikkan dari suatu Akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat Akta otentik.<sup>67</sup> Sehingga Akta perjanjian yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat Akta otentik bukan karena Undang-Undang menyatakan demikian, namun karena Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum sesuai dengan yang termuat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana Akta dibuatnya.

### C. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>68</sup>

<sup>64</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Penerbit Bina Ilmu, 1989), Hal 20.

<sup>65</sup> Anna Ningsih, *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian Bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, Jurnal Hukum, Volume XXXII No. 3, Juli-September, (Semarang: UNDIP, 2003), Hal 50.

<sup>66</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), Hal 15.

<sup>67</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 Ayat (1).

<sup>68</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2010), Hal 1.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada subjek perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembatasan tertentu. Sehubungan dengan itu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

- 1) Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya<sup>69</sup> (alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengen die dezelve hebben aangeaan tot et);
- 2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan Undang-Undang yang dinyatakan cukup untuk itu (zij kunnen niet herroepen worden, dan wet daartoe voldoende verklaard); dan
- 3) Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik (zij moeten te goeder trouw ten uitvoer gebragt).<sup>70</sup>

Asas-asas yang terkandung dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

- 1) Asas konsensualisme;
- 2) Asas pacta sunt servanda;
- 3) Asas kebebasan berkontrak; dan
- 4) Asas itikad baik.

Perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh Undang-Undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan Undang-Undang khusus. Penggantian biaya,

<sup>69</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

<sup>70</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila Undang-Undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum.<sup>71</sup>

Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya secara keseluruhan kepada Penggugat dimana Tergugat mempunyai kewajiban membayar sejumlah uang kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Utang pembayaran tanah setelah Addendum ke II perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 19 Juli 2019, sebesar Rp. 1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah);
- 2) Pembayaran tanah yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat setelah Addendum ke II perjanjian untuk membangun dan memasarkan yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 19 Juli 2019, sebesar Rp. 495.200.000,- (empat ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- 3) Maka total kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 764.800.000,- (tujuh ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah).

Terbukti bahwa Tergugat telah dapat dikategorikan wanprestasi kepada Penggugat. Berdasarkan uraian dan pertimbangan Majelis Hakim, Penggugat berhasil membuktikan gugatannya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat

<sup>71</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1250.

dikabulkan. Bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah terbukti wanprestasi.

Dalam pokok perkara, Majelis Hakim mengadili, bahwa:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan perjanjian-perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, yaitu:
  - a. Perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 03 bertanggal 14 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
  - b. Surat kuasa untuk mengelola, membangun, dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 14 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
  - c. Addendum perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 01 bertanggal 11 Juni 2019, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
  - d. Addendum ke II perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 19 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan.
- 3) Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian-perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, yaitu:

- a. Perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 03 bertanggal 14 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
- b. Surat kuasa untuk mengelola, membangun, dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 14 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
- c. Addendum perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 01 bertanggal 11 Juni 2019, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan;
- d. Addendum ke II perjanjian untuk membangun dan memasarkan, yang tertuang dalam Akta Nomor 04 bertanggal 19 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Medan.

- 4) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat dinyatakan ingkar janji atau melakukan perbuatan wanprestasi, yang mengharuskan Tergugat untuk memenuhi prestasi atas apa yang telah diperjanjikan kepada Penggugat. Tergugat dikatakan lalai terhadap janjinya padahal objek yang menjadi perkara telah dibangun dan dipasarkan kepada masyarakat pembeli (konsumen), yang berarti Tergugat memiliki itikad tidak baik dalam melaksanakan perjanjian.

Pada awalnya Tergugat tetap mempunyai itikad baik, dikarenakan Tergugat tetap berusaha untuk membayar

dengan mencicil dan dengan dibuatnya Addendum perjanjian I dan Addendum perjanjian II. Tetapi pada akhirnya Tergugat tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dan Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Itikad baik adalah merupakan hal krusial dalam melaksanakan suatu perjanjian. Itikad baik ini menyatakan bahwa dalam melakukan kontrak diharuskan adanya keyakinan yang mutlak dan teguh atau kemauan baik dari para pihak.<sup>72</sup> Pengaturan mengenai perjanjian di Indonesia hanya mengatur hal-hal mengenai perjanjian pada umumnya, yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata yang menyebutkan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian menyatakan bahwa “Untuk sahnya persetujuan yang diperlukan 4 (empat) syarat yakni sepakat mereka mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; kecakapan untuk membuat suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.”<sup>73</sup>

Kemudian, dalam Pasal 1338 Ayat (3) alinea (2), ini merupakan sandaran dari itikad baik, yaitu bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan asas itikad baik.<sup>74</sup> Asas itikad baik menurut Undang-Undang ini, berarti asas yang digunakan para pihak dalam melakukan transaksi dalam perjanjian, tidak dan tanpa hak atau melawan hukum mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.

Itikad baik sudah ada sejak fase prakontrak dimana para pihak memulai

melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak. Prinsip itikad baik juga dapat diartikan bahwa masing-masing pihak diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian akan disepakati, mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi yang selengkap-lengkapnyanya.

Seseorang dikatakan wanprestasi apabila dia tidak memenuhi prestasi sesuai waktu yang ditentukan. Maksudnya adalah apabila terhadap dirinya sudah diberikan peringatan baik secara resmi maupun tidak resmi oleh pihak lainnya dengan tempo yang telah ditentukan tetapi dia tetap mengabaikan atau lalai memenuhi prestasi.<sup>75</sup>

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.<sup>76</sup> Bentuk wanprestasi menurut Subekti<sup>77</sup>, adalah:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat; dan
- 4) Melakukan sesuatu wanprestasi menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>78</sup>

<sup>72</sup> Khairandi R, *Itikad Baik Dalam Kontrak Di Dalam Berbagai Sistem Hukum*, (Yogyakarta: FH UII Fress, 2017), Hal 10.

<sup>73</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, (2016), Hal 60-61.

<sup>74</sup> Ahmad Amiru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), Hal 79.

<sup>75</sup> Rusdiana Kama dan Aripin Jaenal, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2007), Hal 113.

<sup>76</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), Hal 60.

<sup>77</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, (Jakarta: Intermasa, 1987), Hal 45.

<sup>78</sup> *Ibid.*

Pihak yang melakukan wanprestasi dapat diberikan sanksi yang berupa<sup>79</sup>:

- 1) Membayar kerugian yang diderita kreditur;
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko; dan
- 4) Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka hakim.

Akibat dari perbuatan wanprestasi tersebut, pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa<sup>80</sup>:

- 1) Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);
- 2) Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

Ganti kerugian akibat terjadinya wanprestasi dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak 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 ditentukan.<sup>81</sup>

### III. Kesimpulan

#### A. KESIMPULAN

1. Akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ini adalah Tergugat (pihak yang diberi kuasa untuk membangun dan

<sup>79</sup> Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Cetakan 1, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), Hal 222.

<sup>80</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016, Hal 75).

<sup>81</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1243.

memasarkan) harus membayar ganti rugi kepada Penggugat (pihak pemilik tanah). Beban resiko beralih untuk kerugian pemilik tanah. Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa pembatalan perjanjian serta pembatalan perjanjian yang disertai tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga. Pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian;

2. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah melalui suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak, yang isinya antara lain mengenai kesepakatan dan ketentuan-ketentuan tentang ganti rugi, jangka waktu, dan penyelesaian sengketa. Salah satu bentuk perlindungan hukum adalah melalui perjanjian. Dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat, maka perjanjian tersebut dapat menjadi perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Secara yuridis, setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi objeknya. Sebab bila tidak dibuat secara rinci maka dapat menimbulkan ketidakpastian atau kekeliruan.
3. Analisis Putusan Hakim Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn adalah bahwa

Tergugat dinyatakan ingkar janji atau melakukan perbuatan wanprestasi, yang mengharuskan Tergugat untuk memenuhi prestasi atas apa yang telah diperjanjikan kepada Penggugat. Tergugat dikatakan lalai terhadap janjinya padahal objek yang menjadi perkara telah dibangun dan dipasarkan kepada masyarakat pembeli (konsumen), yang berarti Tergugat memiliki itikad tidak baik dalam melaksanakan perjanjian.

## B. SARAN

1. Sebaiknya untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, sebaiknya sebelum melakukan perjanjian para pihak harus mengetahui akibat jika tidak dapat melaksanakan perjanjian tersebut. Para pihak harus mengetahui hak-hak dan kewajibannya sebelum membuat suatu perjanjian;
2. Sebaiknya apabila terjadi wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian, diselesaikan sesuai aturan hukum yang berlaku agar kepentingan para pihak dapat dilindungi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdurrahman, Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang: Umm Press.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiru, Ahmad. 2013. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233*

*Sampai 1456 BW*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Amiruddin, dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Ashshofa, Burhana. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bhineka Cipta.
- Asyhadie, Zaeni. 2009. *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Basuki, Sulistyono. 2006. *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualism Penelitian Hukum, Normative, dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- H.S., Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim. 2004. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. Bandung: Alumni.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian (Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial)*. Cetakan ke 4. Jakarta.
- Kamelo, Tan. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni.
- Khairandy, Ridwan. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pasca Sarjana FH UI.

- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Lubis, M. Solly. 2003. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, Sudikno. 1995. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 1987. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Milles, dan Hubberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Press.
- Miru, Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Rajawali Press.
- Miru, Ahmadi. 2016. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Press.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2002. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nurdewa, Mukti Fajar. 2015. *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Rachman, Arifin. 2012. *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*. Bandung: Eresco.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan Ira Thanuia Rasjidi. 2007. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sarbini, Yulianto. 2010. *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*. Malang: Banyu Media.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Bandung: PT. Alumni.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit UI Press.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono. 1999. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*. Cetakan Ke IV. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ke 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 2009. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Gia Indonesia.
- Subekti, R. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.

- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Cetakan ke 5. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*. Jakarta: Prenada Media.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sunggono, Bambang. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Harvarindo.
- Suryabrata, Samadi. 1998. *Metodologi Penelitian. 1998*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2012. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.
- Tjitrosudibio, dan Subekti. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan Ke 31. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.
- Widjaja, Gunawan. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan Ke VI. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin. *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*. Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.
- Andhika, Ahmad Reza. 2015. *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perkara Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*. Tesis. Medan: Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Aulia, Laila Hayati. 2012. *Akibat Hukum Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Konstruksi Yang Dilaksanakan Kontraktor*. Tesis. Medan: Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Julianita Perangin-angin. 2017. *Pelaksanaan Perjanjian Pendanaan Dalam Perjanjian Bangun Bagi dikeluarahan Tanjung Sari Medan Relevansinya Dengan Tanggung Jawab Notaris*. Medan: Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan.
- Kurniawan, Nyoman Samuel. 2013. *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*. Jurnal Hukum. Magister Hukum Universitas Udayana.
- Larasati, Fadhila Restyana, dan Mochammad Bakri. 2018. *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*. Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal

## B. Jurnal dan Makalah

- Akbar, Irsan. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Setelah Adanya Pengikatan Jual Beli Rumah Dari Pihak Developer Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 566/PDT.G/2010/PN.JKT-SEL)*. Tesis. Medan: Magister



I Made Somya Putra, Perjanjian Jual Beli,  
PERJANJIAN JUAL BELI | Somyaputra's  
Blog \_\_\_\_\_ (wordpress.com)  
<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> (di akses pada tanggal  
27 Juli 2022, Pukul 10:22 WIB).

Wikipedia, Bangunan,  
[Bangunan - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas](#)  
<https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan> (di  
akses pada tanggal 29 Juli 2022, Pukul  
09.45 WIB).  
<https://www.suduthukum.com>, pengertian-  
akibat-hukum.html (di akses pada tanggal 24  
Agustus 2022, Pukul 08:30 WIB)

[http://www.berandahukum.com/p/akibat-  
hukum.html](http://www.berandahukum.com/p/akibat-hukum.html) (di akses pada tanggal 24  
Agustus 2022, Pukul 09:46 WIB).

Ilman Hadi, *Sanksi Bagi Pengembang  
Perumahan yang Tidak Sediakan Fasilitas  
Umum*  
[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ula-  
san/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-  
developer-untuk-fasilitas-umum/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum/) (di akses  
tanggal 26 Agustus 2022, pukul 11:14 WIB).

[http://www.ensikloblogia.com/2016/03/  
pengertian-dan-contoh-subjek-hukum-  
objek-hukum-akibat-hukum.html](http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-dan-contoh-subjek-hukum-objek-hukum-akibat-hukum.html) (di akses  
pada tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 08:40  
WIB).