

**KAJIAN YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb)**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

ZAYINA ARFIYANTI

5121600018

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL

2025

PERSETUJUAN PEMBIMBING

KAJIAN YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 125/PDT.G/2023/PN BLB)

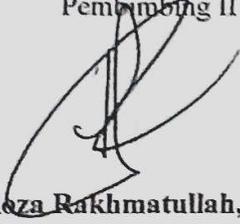
ZAYINA ARFIYANTI
NPM. 5121600018

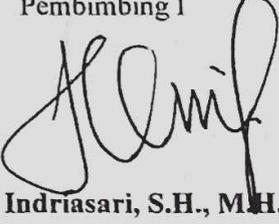
Telah Diperiksa dan Disetujui oleh

Tegal, 14 Januari 2025

Pembimbing II

Pembimbing I


Bha'iq Reza Rakhmatullah, S.H., M.Kn.


Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.

NIDN. 0623039301

NIDN. 0605037501

Mengetahui,

Plt. Dekan,



Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H.

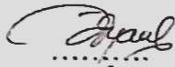
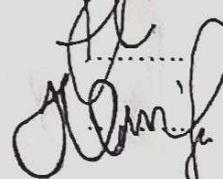
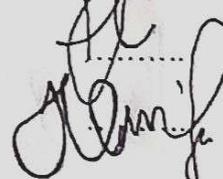
NIDN. 0609068503

PENGESAHAN
KAJIAN YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 125/PDT.G/2023/PN BLB)

ZAYINA ARFIYANTI
NPM. 5121600018

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 03 Februari 2025

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.	(Ketua Sidang)	
Kanti Rahayu, S.H., M.H.	(Penguji II)	
Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.	(Penguji I)	
Bha'iq Roza Rakhmatullah, S.H., M.Kn.	(Pembimbing II)	
Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.	(Pembimbing I)	

Mengetahui

Plt. Dekan,


Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H.
NIDN 0609068503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zayina Arfiyanti

NPM : 5121600018

Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 28 Januari 2003

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **KAJIAN YURIDIS PERBUATAN**

WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH

(Studi Putusan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Bib)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 12 Februari 2025

Yang menyatakan,



Zayina Arfiyanti

ABSTRAK

Tanah merupakan suatu bagian penting dalam kehidupan manusia. Kepemilikan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak atas tanah, yaitu dengan melalui jual beli tanah. Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya masalah-masalah di bidang hukum, pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak selamanya berjalan lancar, tidak jarang terjadinya perbuatan salah satu pihak baik disengaja maupun tidak disengaja, sehingga mengakibatkan kerugian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dari tindakan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak yang terikat lalai atau tidak memenuhi kewajiban yang sudah ditetapkan didalam perjanjian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kajian posisi hukum dalam putusan nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan memahami bagaimana posisi kasus dalam putusan nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb dan untuk mengkaji bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb. Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dilaksanakannya prestasi seperti yang telah dijanjikan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang telah dibuat, yaitu pemecahan objek sengketa oleh Para Tergugat dalam putusan nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi dan dasar pertimbangan hakim pada putusan tersebut antara lain bukti surat serta saksi yang diajukan oleh Penggugat.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

Land is an important part of human life. Land ownership is more often carried out by transferring land rights, namely through buying and selling land. As time goes by and problems in the legal field increase, the implementation of the Sale and Purchase Agreement does not always run smoothly, it is not uncommon for the actions of one of the parties, whether intentional or unintentional, to result in losses. The Sale and Purchase Agreement is carried out with the aim of protecting the interests of the parties from acts of breach of promise or default. Default is a situation where one of the bound parties is negligent or does not fulfill the obligations stipulated in the agreement. The problem in this research is how to study the legal position in decision number 125/Pdt.G/2023/PN Blb and how the judge's legal considerations in deciding case number 125/Pdt.G/2023/PN Blb. The aim of this research is to examine and understand the position of the case in decision number 125/Pdt.G/2023/PN Blb and to examine the judge's legal considerations in deciding case number 125/Pdt.G/2023/PN Blb. The writing method used in this writing is normative legal research. The results of the research show that the failure to carry out the performance as promised in the Sale and Purchase Agreement that has been made, namely the resolution of the object of dispute by the Defendants in decision number 125/Pdt.G/2023/PN Blb can be called an act of default and is the basis for the judge's consideration in The decision included documentary evidence and witnesses presented by the Plaintiff.

Keywords: *Default, Sale and Purchase, Sale and Purchase Agreement.*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta penulis, terimakasih atas setiap pengorbanan dan kerja keras yang dilakukan untuk memberikan yang terbaik kepada penulis, mengusahakan segala kebutuhan penulis, mendidik, membimbing, dan selalu memberikan kasih sayang yang tulus, motivasi, serta dukungan dan mendoakan penulis dalam keadaan apapun agar penulis mampu bertahan untuk melangkah dalam meraih mimpi di masa depan. Terimakasih untuk selalu berada di sisi penulis dan menjadi alasan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini hingga memperoleh gelar Sarjana Hukum.
2. Kakak penulis, Mutia Alik Husna. Terimakasih sudah menjadi panutan saya, terimakasih atas materi, dan dukungannya selama ini serta doa-doa baiknya, skripsi ini tidak akan selesai tanpa segala dukungannya.
3. Seluruh keluarga serta saudara penulis, terimakasih atas doa dan dukungannya.
4. Teman-teman seperjuangan dari semester satu sampai detik ini “Budaya”, Octa, Puput, Fafa, Nasywa, Asa, dan Riska. Terimakasih sudah selalu kebersamai, memberikan kebahagiaan disetiap waktu meskipun tidak selalu berjalan lancar.
5. Orang yang penulis tidak dapat sebutkan namanya, yang pernah jadi supporter garis depan untuk penulis. Menemani dan memberikan kesenangan serta kebahagiaan kepada penulis selama masa-masa sulit, serta

turut ambil bagian pada waktu penulis memulai proposal penelitian ini walau sudah tidak bersama lagi, selamat melanjutkan perjalanan di jalan masing-masing.

6. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Terimakasih sudah bertahan.

Terimakasih kepada semua pihak-pihak yang sudah memberi bantuannya semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan. Aamiin. Semoga karya tulis ilmiah ini dapat menambahkan wawasan dan bermanfaat baik bagi penulis dan pembaca.

MOTTO

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah ayat 286)

“Semua jatuh bangunmu hal yang biasa, angan dan pertanyaan waktu yang menjawabnya, berikan tenggat waktu bersedihlah secukupnya, rayakan perasaanmu sebagai manusia”

(Baskara Putra – Hindia)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT., *Alhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah SAW yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan pengarahan serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Taufiqulloh, M.Hum. selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H, selaku Plt. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Fajar Dian Aryani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Dr. Imam Asmarudin, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Muhammad Wildan, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
7. Dr. Evy Indriasari, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Bha'iq Roza Rakhmatullah, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan motivasi, pengarahan dan bimbingan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga dapat menyelesaikan Studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapat balasan dari Allah SWT. Sebagai amalan shalih.

9. Segenap pegawai administrasi/karyawan khususnya di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah bersedia untuk memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
10. Kedua orang tua, serta saudara-saudara penulis yang selalu memberikan do'a dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa kemungkinan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan belum sempurna, karena keterbatasan penulis. Walaupun demikian semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca.

Tegal, 28 Januari 2025

Zayina Arfiyanti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.	vii
HALAMAN MOTTO.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Urgensi Penelitian	5
E. Tinjauan Pustaka.....	5
F. Metode Penelitian	8
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Bentuk-Bentuk Perjanjian	17
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria	21
1. Pengertian Agraria	21

2. Hak Milik atas Tanah.....	22
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	25
1. Pengertian Jual Beli	25
2. Syarat Sah Jual Beli Tanah	27
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	28
1. Pengertian Wanprestasi	28
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	31
3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	32
4. Penggantian Kerugian Terkait Wanprestasi	34
BAB III PEMBAHASAN	38
A. Kajian Posisi Hukum Dalam Putusan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb	38
B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb.....	52
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peran yang sangat penting pada kehidupan manusia, baik sebagai sumber daya ataupun tempat untuk berbagai aktivitas. Seiring waktu, kebutuhan manusia terhadap tanah terus meningkat, sementara ketersediaannya semakin terbatas akibat pemanfaatan untuk berbagai keperluan, misalnya pembangunan dan pertanian. Karena nilai strategisnya, tanah kerap menjadi sumber perselisihan, terutama dalam hal kepemilikan. Umumnya, kepemilikan tanah diperoleh melalui pemindahan hak, yang paling sering dilakukan melalui transaksi jual beli.

Terdapat dua jenis proses jual beli yang biasa dilangsungkan, yakni jual beli yang mempergunakan akta resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli tanpa akta resmi ataupun yang sering disebut sebagaimana jual beli di bawah tangan. Dalam transaksi jual beli tanah, biasanya terdapat perjanjian atau perikatan yang melibatkan kesepakatan antara pihak-pihak terkait. Perjanjian ini mencakup komitmen kedua belah pihak, yang mana satu pihak menyerahkan suatu objek kebendaan, sedangkan pihak lainnya melangsungkan pembayaran sesuai kesepakatan yang sudah ditetapkan sebelumnya.¹

Syarat sahnya suatu perjanjian yang disebutkan pada Pasal 1320 Kitab

¹ Tania Gracella Pinem et al., "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/Pdt/2018/Pt.Medan)", *Jurnal Beleidsregel*, 1 (1), 2022, hlm. 69.

Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya yakni:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Proses pengalihan kepemilikan tanah pada transaksi jual beli membutuhkan jaminan kepastian hukum. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, setiap perubahan kepemilikan hak atas tanah seharusnya didaftarkan guna memberi kepastian hukum terkait permasalahan pertanahan. Proses pendaftaran tanah mencakup pendaftaran tanah guna pertama kali, yang meliputi pengumpulan serta pengolahan data fisik juga yuridis, penyimpanan daftar umum juga dokumen. Selain itu, kegiatan pendaftaran juga mengarah pada pendaftaran peralihan serta pembebanan hak, juga pendaftaran perubahan data lainnya.²

Perubahan kepemilikan tanah dapat dilangsungkan menurut akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, selayaknya telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa pengalihan hak atas lahan atau kepemilikan unit rumah susun melalui transaksi jual beli, barter, sumbangan, penyertaan dalam perusahaan, serta langkah hukum lain untuk pengalihan hak, kecuali melalui pelelangan,

² Bhaiq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: PT Nasya Expanding Management, 2022, hlm. 09.

dapat dicatat hanya jika disertai dengan dokumen akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan keputusan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses jual beli tanah, terkhususnya peralihan hak atas tanah, sering kali diawali dengan adanya perjanjian pendahuluan yang dikenal sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum disusun Akta Jual Beli (AJB). Herlien Budiono menjelaskan bahwasanya perjanjian jual beli disusun untuk memenuhi kepentingan kedua belah pihak, yakni penjual serta pembeli, guna mencapai tujuan jual beli. Dalam PPJB, berbagai kesepakatan antara penjual serta pembeli dicantumkan, misalnya harga jual, batas waktu pembayaran, dan waktu pembuatan AJB.³ Seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya kompleksitas masalah di bidang hukum, pelaksanaan PPJB tidak selalu berlangsung tanpa hambatan. Sering kali terjadi tindakan dari salah satu pihak, baik secara sengaja ataupun tidak, yang dapat menyebabkan kerugian ataupun benturan kepentingan pada perjanjian. Hal ini kerap kali berujung pada konflik, dengan wanprestasi menjadi salah satu bentuk permasalahan yang sering muncul.⁴

Wanprestasi pada jual beli tanah mampu terjadi ketika kedua belah pihak sudah melangsungkan perjanjian akan tetapi salah satu pihak tidak mencukupi tanggung jawabnya pada perjanjian tersebut, kemudian tidak jarang sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan sehingga

³ Vicky Caesar Elang Palar dan Mohammad Fajri Mekka Putra, “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris”, *AL-MANHAJ Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5 (1), 2023, hlm. 36.

⁴ Gde Yogi Yustyawa dan Marwanto, “Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas di Kabupaten Badung”, *Jurnal Kertha Desa*, 09 (05), 2021, hlm.2.

perlu ditempuh jalur hukum yakni dengan mengajukan gugatan perkara di pengadilan. Kasus wanprestasi pada jual beli tanah juga terjadi pada Putusan Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb.

Berdasarkan kasus tersebut peneliti tertarik guna meneliti lebih dalam terkait keputusan hakim pada kasus wanprestasi dalam jual beli tanah ke dalam skripsi yang berjudul : Kajian Yuridis Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb.).

B. Rumusan Masalah

Menurut latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan pada penelitian ini yakni sebagaimana berikut:

- 1) Bagaimana Kajian Posisi Hukum Dalam Putusan Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb?
- 2) Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Perkara Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb?

C. Tujuan Penelitian

Menurut rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini yakni sebagaimana berikut:

1. Untuk mengkaji dan memahami bagaimana posisi kasus dalam Putusan Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb.
2. Untuk mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb.

D. Urgensi Penelitian

Menurut pemaparan pada latar belakang di atas, urgensi pada penelitian ini yakni karena maraknya proses jual beli tanah yang diawali dengan PPJB akan tetapi berakhir dengan buruk yang akhirnya mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga penelitian ini ditulis untuk melengkapi penelitian-penelitian serupa agar pihak-pihak yang dirugikan bisa mendapatkan perlindungan hukum yang tepat jika terjadi wanprestasi pada jual beli tanah.

E. Tinjauan Pustaka

1. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya menjadi usaha yang dilangsungkan oleh peneliti guna mencari pembandingan dan memperoleh inspirasi baru bagi penelitian berikutnya. Selain itu, tinjauan pada penelitian terdahulu juga membantu peneliti dalam memutuskan posisi penelitian mereka serta memperlihatkan keaslian penelitian tersebut.

Pada bagian ini, peneliti menyajikan bermacam hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian yang bakal dilangsungkan, kemudian merangkum temuan-temuan tersebut, baik yang sudah dipublikasikan ataupun yang belum. Berikut ini adalah penelitian-penelitian terdahulu yang masih terkait dengan topik yang dikaji oleh penulis.

Tabel 1.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Nama, Judul, dan (Tahun)	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
Reza Aulia HP, Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn. Mdn, (2020).	Jual beli harta warisan, dalam hal ini tanah warisan harus dilakukan dengan cara seluruh ahli waris membuat surat keterangan ahlli waris, dan jual beli dapat dianggap batal demi hukum apabila salah satu ahli waris tidak menyetujuinya	Persamaan penelitian Reza Aulia HP dengan penelitian penulis yaitu terletak pada objek penelitiannya yaitu wanprestasi dalam jual beli tanah.	Perbedaannya yaitu pada penelitian Reza Aulia HP fokus pada jual beli tanah warisan sedangkan pada penelitian penulis berfokus pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
Dicky Aditya Suryana, “Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor177/Pdt.G/2019/PN. Pdg)”, (2022)	Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam putusan perkara nomor 177/ Pdt.G/ 2019/PN.Pdg diselesaikan dengan hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya secara verstek Hakim	Persamaan dengan penelitian penulis yaitu terletak pada objek penelitian yang masih sama membahas wanprestasi dalam jual beli tanah.	Perbedaannya yaitu penelitian yang dilakukan Dicky Aditya Suryana berfokus pada jual beli tanah di bawah tangan.

	<p>memberikan izin serta memerintahkan BPN Kota Padang untuk melangsungkan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik dan melakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat.</p>		
<p>Amarul Jihad Diyanto, Analisis Gugatan Wanprestasi Jual Beli Rumah dan Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.346/Pdt.G/2014/PN.Smg, (2018)</p>	<p>Latar belakang timbulnya gugatan dalam Putusan No.346/Pdt.G/2014 /PN.Smg adalah bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi dalam pelaksanaannya telah terjadi wanprestasi, Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat tanah dan tidak diketahui keberadaannya.</p>	<p>Persamaan dari penelitian Amarul Jihad Diyanto dengan penelitian penulis yaitu merupakan studi putusan yang masih membahas mengenai adanya PPJB dalam proses jual beli tanah yang kemudian terjadi wanprestasi.</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu terletak pada pendekatan penelitiannya, pada penelitian Amarul Jihad Diyanto menggunakan pendekatan kasus sedangkan pada penelitian penulis juga menggunakan pendekatan kepustakaan.</p>

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menjadi penelitian kepustakaan (*library research*), yang dilangsungkan dengan cara mengkaji literatur serta menganalisis berbagai topik terkait yang digabungkan. Proses penelusuran pustaka ini memanfaatkan sumber-sumber misalnya jurnal, buku, kamus, dokumen, majalah, serta referensi lainnya tanpa melibatkan penelitian lapangan.⁵

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada penelitian permasalahan di bidang ilmu hukum ditentukan serta dibatasi oleh tradisi keilmuan yang berkembang.⁶ Penelitian hukum normatif dilangsungkan dengan cara mengkaji referensi pustaka hukum (yang sering disebut bahan sekunder). Penelitian ini juga dikenal sebagai penelitian hukum teoritis atau dogmatik, dikarenakan tidak membahas penerapan ataupun implementasi hukum secara langsung.

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilangsungkan dengan cara memeriksa serta menjabarkan keseluruhan undang-undang serta regulasi yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang diatasi. Hal yang perlu diperhatikan pada pendekatan ini menjadi struktur norma pada bentuk urutan ataupun hierarki peraturan perundang-undangan, serta posisi norma tersebut,

⁵ Rizaldy Fatha Pringgar, *Penelitian Kepustakaan (Library Research) Modul Pembelajaran Berbasis Augmented Reality Pada Pembelajaran Siswa*, 5 (1), 2021. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/it-edu/article/view/37489>

⁶ J.J. Bruggink, *Refleksi ilmu hukum*, dialihbahasakan, Arif Sidharta, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Memahami Metode Penulisan Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/tesis*, Al Maktaban, Surabaya, 2017, hlm 41.

apakah terkandung pada peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus ataupun umum, ataupun apakah norma tersebut terdapat pada peraturan perundang-undangan yang lama ataupun yang baru.⁷

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilangsungkan dengan cara menganalisis kasus-kasus yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi serta sudah memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Fokus utama pada pendekatan ini yakni pada *ratio decidendi* ataupun *reasoning*, yang merupakan pertimbangan yang digunakan pengadilan dalam mencapai keputusan. Baik dalam praktik ataupun kajian akademis, *ratio decidendi* ataupun *reasoning* ini menjadi acuan dalam merumuskan argumen untuk menyelesaikan masalah hukum.⁸

3. Data Penelitian

Penelitian membutuhkan informasi yang relevan dengan permasalahan yang berupa data. Data yang dibutuhkan pada penelitian ini menjadi data sekunder. Data sekunder merupakan informasi yang dipergunakan untuk menjawab masalah pada penelitian ini melalui studi literatur, yakni dengan cara membaca, mengutip, mempelajari, serta menganalisis literatur ataupun sumber-sumber yang tersedia, termasuk peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas. Data sekunder terbagi pada tiga jenis bahan hukum, diantaranya yakni:

⁷ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: Penerbit Qiara Media, 2021, hlm 59

⁸ *Ibid.*, hlm. 60

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mengikat sifatnya. Untuk penulisan penelitian ini, bahan hukum primer yang dipergunakan yakni:

- 1) KUHPerdara
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 5) Putusan PN Bale Bandung Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada sumber hukum yang memberi penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer, misalnya buku literatur serta karya ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier mencakup bahan hukum yang memberi petunjuk serta penjelasan pada bahan hukum primer serta sekunder. Misalnya dari bahan ini antara lain adalah hasil-hasil penelitian sebelumnya, buletin ilmiah, majalah, surat kabar, ensiklopedia, kamus Bahasa Indonesia serta Bahasa Inggris, juga pemanfaatan sumber-sumber dari internet serta bacaan lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data menjadi tahap yang sangat penting pada

sebuah penelitian, dikarenakan tujuan utamanya pada penelitian yakni mendapati data. Ketika peneliti tidak memahami teknik pengumpulan data, maka mereka tidak akan mampu mendapati data yang mencukupi standar yang ditentukan. Pada penelitian ini, teknik yang dipergunakan guna menghimpun data adalah studi kepustakaan.

Teknik kepustakaan adalah metode pengumpulan data yang mempergunakan berbagai sumber yang didapati di ruang perpustakaan, misalnya buku, koran, majalah, naskah, dokumentasi, serta sumber relevan lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Sugiyono mengemukakan bahwasanya studi kepustakaan berhubungan dengan pembahasan teori serta referensi lain yang berhubungan dengan nilai, budaya, serta norma dalam konteks sosial yang diteliti. Disisi lain, studi kepustakaan memiliki peran yang sangat penting pada penelitian, dikarenakan penelitian tidak mampu dipisahkan dari literatur ilmiah yang mendukungnya.

5. Metode Analisis Data

Bahan hukum (*legal materials*) yang didapati diproses dengan cara mengkategorikannya sebagaimana langkah pertama untuk mengklarifikasi bahan hukum secara selektif. Semua bahan hukum tersebut dihimpun berdasarkan kecocokannya dengan rumusan permasalahan serta tema penelitian, kemudian dianalisis lebih lanjut.⁹

Analisis pada bahan hukum dilangsungkan dengan mempergunakan pengkajian deskriptif-analitik. Pengkajian ini tidak bermaksud melangsungkan

⁹ Morris J. Cohen, *Sipnopsis Penelitian Ilmu Hukum (legal research in a Nutsell)*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Surabaya: Al Maktaban, 2017, hlm 45

pengujian hipotesis ataupun teori, melainkan menilai konsep-konsep hukum (*analyse van juridische gegevens*) yang mencakup penelitian-penelitian hukum (*de rechtsbegrippen*), norma-norma hukum (*de rechtsnormen*), serta sistem hukum (*hetrechtssysteem*).¹⁰ Hal ini sejalan dengan yang disampaikan oleh D.H.M. Meuwissen, yang menjelaskan bahwasanya pengkajian deskriptif-analitik dilangsungkan dengan cara memaparkan, menganalisis, menyusun secara sistematis, menginterpretasi, serta mengevaluasi hukum positif.¹¹

¹⁰ Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, *wat is rechtsteorie?*, Kluwer Rechtswetenschap, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Surabaya: Al Maktaban, 2017

¹¹ D.H.M. Meuwissen, *Ilmu Hukum*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Surabaya: Al Maktaban, 2017

G. Sistematika Penulisan

Penulisan proposal hukum ini yang berjudul Kajian Yuridis Pembuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb.) terdiri atas 4 (empat) bab, yakni:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi : Latar Belakang, Rumusan Masalah, tujuan penelitian, Urgensi Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian terdiri dari : Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Data Penelitian, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Analisis Data, Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Konseptual

Bab ini berisi : Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Agraria, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, serta tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.

BAB III Pembahasan

Bab ini berisi : Hasil penelitian serta pembahasan mengenai jawaban atas permasalahan yang sudah dirumuskan yakni Kajian Posisi Hukum Dalam Putusan Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb dan Pertimbangan Hukum Hakim dalam memutus perkara Nomor: 125/Pdt.G/2023/PN Blb.

BAB IV Penutup

BAB ini berisi : Penutup yang terdiri dari : Kesimpulan serta Saran.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda yang disebut *overeenkomst*. Menurut Prof. Subekti, S.H., perjanjian merupakan sebuah kejadian yang mana seseorang berjanji kepada orang lain, ataupun dua orang saling berjanji guna melangsungkan suatu hal.¹² Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian menjadi tindakan yang mana seseorang ataupun lebih berjanji guna mengikat diri kepada seseorang lainnya ataupun lebih.

Perjanjian yang dilangsungkan oleh dua pihak bakal menimbulkan suatu hubungan yang menciptakan hak serta kewajiban bagi keduanya terkait prestasi yang seharusnya dilaksanakan. Perikatan adalah serangkaian pernyataan yang berisi janji ataupun kesanggupan yang diucapkan ataupun ditulis.¹³ Janji yang disampaikan secara tertulis umumnya dikenal dengan istilah perjanjian.

Sebagaimana bentuk tertulis pada sebuah kesepakatan, perjanjian merupakan salah satu dari dua landasan hukum selain undang-undang yang mampu menghasilkan perikatan. Perikatan sendiri merujuk pada suatu kondisi hukum yang mengikat satu ataupun lebih pihak dengan kewajiban-kewajiban yang saling terkait.¹⁴

¹² P.N.H. Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2015, hlm. 285

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005, Cet. ke-21, hlm. 6. https://perpustakaan.hukumunkris.id/index.php?p=show_detail&id=1049

¹⁴ *Ibid.*, hlm.12.

M Yahya Harahap mengungkapkan bahwasanya perjanjian merujuk pada hubungan hukum yang berkaitan dengan kekayaan antara dua pihak atau lebih, yang memberi hak kepada satu pihak guna menerima prestasi serta sekaligus mewajibkan pihak lain guna melangsungkan prestasi tersebut.¹⁵ Menurut pemahaman yang dikemukakan oleh Yahya Harahap, hubungan antara hak dan kewajiban menjadi aspek penting pada pelaksanaan suatu perjanjian. Hal ini berarti setiap pihak yang terlibat pada perjanjian mempunyai hak serta kewajiban yang seharusnya dipenuhi agar perjanjian dapat berjalan dengan baik. Sementara itu, menurut R. Subekti, perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang memuat janji kepada pihak lain guna melangsungkan sesuatu, yang mana janji tersebut wajib ditepati.

Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia memperkenalkan istilah "perjanjian" ataupun "persetujuan" (contract or agreement), yang mempunyai arti serupa. Istilah ini merujuk pada suatu kejadian yang mana seseorang berjanji kepada pihak lain, ataupun dua pihak saling berjanji guna melangsungkan ataupun tidak melangsungkan suatu tindakan tertentu.¹⁶ Meskipun begitu, dalam pembahasan berikutnya, penulis tetap mempergunakan istilah "perjanjian" yang mempunyai makna yang serupa. Jika ditelaah lebih mendalam, ketentuan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwasanya perjanjian mengandung konsekuensi berupa kewajiban seseorang untuk mengikatkan dirinya kepada pihak lain.¹⁷ Menurut

¹⁵ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 2.

¹⁶ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hal 2.

¹⁷ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : Rajawali Pers,

Gunawan Widjaja dalam bukunya tentang perikatan yang timbul dari perjanjian, disebutkan bahwasanya perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Dengan kata lain, perjanjian menjadi dasar terbentuknya perikatan, yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu ataupun lebih pihak yang terlibat. Kewajiban tersebut dibebankan kepada debitor, sementara kreditor memperoleh hak guna menuntut pemenuhan prestasi pada perikatan yang dihasilkan oleh perjanjian tersebut.¹⁸

Pendapat tersebut mampu menagrtikan bahwasanya perjanjian menjadi suatu kejadian yang mana seseorang berkomitmen guna mengikatkan diri dengan pihak lain. Perjanjian tersebut berisi janji-janji yang sudah disepakati sebelumnya, berupa hak serta kewajiban yang ada pada masing-masing pihak yang membuatnya, baik pada bentuk tertulis ataupun lisan. Ketika perjanjian dibuat secara tertulis, hal ini bakal memberikan jaminan kepastian hukum. Prestasi yang dijanjikan menjadi dasar untuk mengklasifikasikan perjanjian menjadi tiga jenis:¹⁹

- a. Perjanjian guna menyerahkan suatu barang dapat terjadi tanpa adanya batas waktu yang jelas. Jika dalam perjanjian tidak ada ketentuan waktu tertentu, maka pihak yang berutang dianggap lalai setelah waktu yang diputuskan lewat. Untuk melaksanakan kewajiban tersebut, pihak yang berutang harus terlebih dahulu diberikan teguran atau permintaan. Jika pelaksanaan prestasi tersebut tidak segera dilakukan, pihak yang berutang harus diberi

2014, Cet. ke-6, hlm. 92.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 91.

¹⁹ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta : Raja grafindo Persada, 2005, hlm. 12.

waktu yang wajar, misalnya dalam hal jual beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa, ataupun pinjam pakai.

- b. Perjanjian guna melakukan suatu tindakan, misalnya perjanjian guna menghasilkan lukisan atau perjanjian kerja.
- c. Perjanjian untuk tidak melangsungkan tindakan tertentu, contohnya adalah perjanjian guna tidak mendirikan perusahaan yang serupa dengan milik pihak lain.

2. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Perjanjian mampu dibagi menjadi dua jenis, yakni perjanjian tertulis serta perjanjian lisan. Perjanjian tertulis yakni perjanjian yang disusun oleh pihak-pihak yang terlibat pada bentuk tulisan. Sementara itu, perjanjian lisan menjadi perjanjian yang dilangsungkan oleh pihak-pihak pada bentuk lisan, yang cukup dengan adanya kesepakatan di antara mereka.

Perjanjian tertulis terdiri atas tiga jenis, misalnya yang dijelaskan berikut ini:²⁰

- a. Perjanjian yang disusun secara tertulis tanpa pengesahan resmi, dan hanya ditandatangani oleh pihak-pihak terkait, hanya berlaku bagi mereka yang turut serta dalam perjanjian itu. Perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan hukum pada pihak ketiga. Dengan begitu, ketika pihak ketiga membantah perjanjian tersebut, para pihak ataupun salah satu pihak yang terlibat pada perjanjian wajib menyajikan bukti-bukti yang dapat membuktikan bahwasanya bantahan pihak ketiga tersebut tidak sah serta tidak mampu

²⁰ Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, Cet. ke-5, hlm. 42-43.

diterima.

- b. Kesepakatan dengan saksi notaris guna mengesahkan tanda tangan para pihak. Peran saksi notaris ataupun sebuah dokumen hanya guna mengesahkan keabsahan tanda tangan pihak-pihak yang terlibat. Namun, kesaksian tersebut tidak berdampak pada validitas hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak dapat saja membantah isi perjanjian, namun pihak yang membantah tersebut berkewajiban untuk membuktikan bantahannya.
- c. Perjanjian yang disusun di depan notaris serta dituangkan pada bentuk akta notarial. Akta notarial merupakan dokumen yang disusun di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu, misalnya notaris, camat, PPAT, serta sebagainya. Dokumen ini berfungsi sebagaimana alat bukti yang sah serta mampu diterima dengan sempurna baik oleh pihak yang terlibat ataupun oleh pihak ketiga.

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian mampu dianggap sah ketika memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Persyaratan sahnya perjanjian telah diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan empat syarat yang seharusnya dipenuhi agar perjanjian tersebut sah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Salah satu hal penting pada hukum perjanjian yakni kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, ataupun yang juga dikenal dengan asas konsensualisme. Asas ini, yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata, yang

menagrtikan bahwasanya kehendak para pihak guna saling mengikatkan diri. Kesepakatan yang dimaksud di sini yakni adanya keselarasan antara kehendak para pihak, yang tercermin dari kesepakatan antara tawaran dan penerimaan.²¹ Kata sepakat mengandung arti bahwa kedua belah pihak yang terlibat pada perjanjian seharusnya memiliki kesepakatan dan kesepahaman terkait hal-hal utama yang diatur pada perjanjian tersebut. Keinginan pihak pertama harus sejalan dengan keinginan pihak kedua, dan keduanya saling menginginkan hal yang sama secara timbal balik. Proses terbentuknya perjanjian dimulai dari didapatinya kesepakatan, sehingga kesepakatan ini merupakan elemen yang sangat penting untuk dipahami.

b. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian seharusnya mempunyai kemampuan guna melangsungkan tindakan hukum. Setiap individu yang sudah mencapai usia dewasa serta tidak berada di bawah pengampuan dianggap mencukupi syarat untuk itu. Agar suatu tindakan dapat menghasilkan akibat hukum yang sah, orang yang melakukannya seharusnya mempunyai kemampuan berpikir yang matang dan normal pada saat tindakan tersebut dilakukan, sehingga mereka sepenuhnya menyadari perbuatannya dan akibat yang timbul. Setiap orang pada dasarnya mempunyai kapasitas guna membuat perjanjian, terkecuali ketika undang-undang menetapkan bahwasanya mereka tidak cakap.

²¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Jakarta Rajagrafindo Persada, 2008, Cet. ke-3, hlm. 68.

c. Suatu Hal Tertentu

Salah satu unsur penting dalam keabsahan perjanjian yakni bahwasanya objek yang menjadi fokus perjanjian seharusnya jelas serta disepakati oleh kedua belah pihak. Objek tersebut mampu berupa barang ataupun jasa, namun juga bisa melibatkan kewajiban untuk tidak melangsungkan sesuatu.²²

Pasal 1332, 1333, serta 1334 KUH Perdata memutuskan objek perjanjian diantaranya sebagaimana berikut:

1. Bisa diperjualbelikan
2. Jenisnya telah ditetapkan dengan jelas;
3. Kuantitas barang mampu dihitung ataupun ditentukan;
4. Barang tersebut bakal tersedia di masa mendatang;
5. Bukan bagian dari harta warisan yang belum diwariskan.

Hal ini berbeda jika yang menjadi objek perjanjian adalah jasa, karena harus dijelaskan dengan jelas serta tegas mengenai bentuk jasa yang akan diberikan oleh salah satu pihak.²³ Apabila objek perjanjian berupa kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu, maka perjanjian tersebut seharusnya secara jelas mengatur hal-hal yang dilarang dilangsungkan oleh masing-masing pihak.²⁴

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebuah sebab yang sah menagrtikan bahwasanya isi serta tujuan perjanjian yang ingin diraih oleh para pihak tidak melanggar peraturan

²² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014, hlm. 17.

²³ *Ibid.*, hlm.18.

²⁴ *Ibid*

perundang-undangan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, serta tidak melanggar norma kesusilaan sesuai yang diatur pada Pasal 1337 KUH Perdata. Sebuah perjanjian yang dibuat tanpa adanya sebab yang sah atau yang didasari oleh sebab yang tidak benar atau ilegal akan dianggap tidak berlaku.

B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria

1. Pengertian Agraria

Tanah mempunyai peran yang sangatlah penting dalam kehidupan manusia, dikarenakan sebagian besar aspek kehidupan bergantung padanya. Tanah berfungsi sebagaimana tempat tinggal, area untuk berbisnis, serta lahan untuk bertani. Selain itu, tanah juga dianggap sebagaimana kekayaan yang bersifat tetap, memberikan stabilitas serta mampu dijadikan investasi jangka panjang untuk masa depan manusia. Tanah berperan sebagaimana sarana guna memenuhi kebutuhan dasar manusia. Oleh sebab itu, kesadaran pada pentingnya fungsi tanah sangat berkaitan dengan hak asasi manusia.

Undang-Undang mendefinisikan tanah sebagaimana bagian dari pengertian bumi. Pada Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwasanya yang dimaksud dengan bumi mencakup bukan hanya permukaan bumi, tetapi juga bagian bawahnya serta yang didapati di bawah permukaan air.

Tanah, sebagaimana diatur pada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), merujuk pada permukaan bumi yang mencakup hak penggunaan atas tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya. Pada pengertian ini, tanah mencakup baik tanah yang telah diberi hak tertentu ataupun yang terikat dengan hak-hak selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Hak Milik Atas Tanah

Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwasanya: “Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, negara mempunyai kontrol tertinggi atas bumi, air, ruang angkasa, serta semua kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagaimana bagian dari kekuasaan yang dimiliki oleh seluruh rakyat.” Penguasaan negara atas bumi, air, ruang angkasa, juga kekayaan alam tersebut disebut dengan Hak Menguasai Negara. Sementara itu, Pasal 2 Ayat 2 UUPA menyebutkan bahwasanya hak menguasai negara memberi kewenangan untuk:

- a. Menyusun serta melaksanakan pengalokasian, pemanfaatan, ketersediaan, serta pemeliharaan sumber daya alam misalnya bumi, air, serta ruang angkasa.
- b. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, serta ruang angkasa.
- c. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara individu dengan tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, serta ruang angkasa.

Tujuan negara mempunyai hak guna menguasai bumi, air, dan ruang angkasa yakni guna meraih kemakmuran rakyat yang sejumlah-besarnya, baik dalam hal kebangsaan, kesejahteraan, ataupun kemerdekaan pada konteks masyarakat serta negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, serta makmur. Dasar hukum yang mengatur hak milik atas tanah tercantum pada Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yang mengungkapkan bahwasanya menurut hak

penguasaan negara selayaknya disebutkan pada Pasal 2, diatur berbagai macam hak atas permukaan bumi (tanah) yang mampu diberikan kepada individu ataupun badan hukum, baik secara pribadi ataupun bersama-sama

Hak kepemilikan atas tanah merujuk pada hak yang memberi kewenangan kepada pemiliknya guna memanfaatkan ataupun mendapati keuntungan dari tanah yang dimilikinya. Istilah "memanfaatkan" berarti hak atas tanah mampu dipergunakan untuk tujuan pembangunan misalnya rumah, toko, hotel, kantor, ataupun pabrik. Sementara itu, "mendapatkan keuntungan" berarti hak atas tanah dipergunakan untuk kegiatan yang tidak melibatkan pembangunan bangunan, misalnya dalam sektor pertanian, perikanan, peternakan, serta perkebunan.²⁵

Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak milik atas tanah atas tanahnya terbagi pada 2 jenis, diantaranya yakni:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yakni pemegang hak milik atas tanah yang memiliki kewenangan guna memanfaatkan tanahnya, yang meliputi tubuh bumi, air, serta ruang di atasnya, sejauh dibutuhkan guna kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dengan tetap memperhatikan batasan-batasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi..

²⁵ Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty, 2013, hlm. 99

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yakni pemegang hak milik atas tanah yang memiliki wewenang khusus guna memanfaatkan tanah selaras dengan jenis hak yang dimilikinya. Sebagai contoh, pemegang hak milik atas tanah berhak menggunakannya untuk keperluan pertanian ataupun pembangunan bangunan. Pemegang hak guna bangunan hanya berwenang mempergunakan tanah tersebut guna mendirikan bangunan serta mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Sementara itu, pemegang hak guna usaha hanya dapat mempergunakan tanah guna keperluan usaha di sektor pertanian, perikanan, peternakan, serta perkebunan.²⁶

Pada UUPA pengertian Hak milik dirumuskan pada Pasal 20 UUPA yakni:

- (1) Hak milik yakni hak turun temurun, terkuat serta terpenuh, yang mampu dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pada Pasal 6.
- (2) Hak milik mampu beralih serta dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik memiliki sifat yang membedakannya dari hak-hak lainnya. Ini adalah hak yang paling kuat serta paling lengkap yang mampu dimiliki seseorang atas suatu tanah. Namun, pemberian sifat ini tidak berarti bahwasanya hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas, serta tidak mampu diganggu gugat, misalnya halnya hak eigendom pada pengertian aslinya. Istilah "terkuat dan terpenuh" digunakan guna membedakannya dengan hak-hak lain misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai, yang

²⁶ *Ibid*, hlm. 45

memperlihatkan bahwasanya di antara hak-hak atas tanah yang bisa dimiliki, hak milik adalah yang paling kuat serta lengkap.²⁷

Hak milik bersifat turun-temurun, yang berarti mampu diwariskan kepada ahli waris yang memiliki tanah tersebut. Hal ini memperlihatkan bahwasanya hak milik tidak terbatas pada jangka waktu tertentu, misalnya halnya hak pada bangunan atau hak pada usaha. Kepemilikan hak milik bukan hanya berlaku selama hidup pemiliknya, tetapi akan diteruskan kepada ahli waris setelah pemilik tersebut meninggal dunia.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli menjadi sebuah perjanjian yang mana satu pihak berjanji guna menyerahkan barang, sementara pihak lainnya berjanji guna membayar harga yang sudah disepakati.²⁸

Jual beli dianggap sah apabila terdapat kesepakatan antara penjual serta pembeli. Namun, dikarenakan perjanjian jual beli bersifat obligasi, hak milik atas barang tersebut belum beralih ke pembeli. Obligasi mengartikan bahwasanya perjanjian jual beli tersebut baru menimbulkan hak serta kewajiban timbal balik antara kedua pihak. Penjual mempunyai kewajiban guna menyerahkan barang yang dijual serta hak guna menuntut pembayaran harga yang sudah disepakati. Sebaliknya, pembeli berkewajiban membayar harga

²⁷ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Jakarta: Djambatan, 1971, hlm. 12.

²⁸ Tim Redaksi BIP, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017, hlm. 390.

barang sebagaimana imbalan haknya guna menerima hak milik atas barang yang dibeli. Dengan kata lain, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian jual beli belum mengalihkan hak milik secara otomatis. Hak milik baru berpindah ketika dilangsungkannya penyerahan barang (*levering*), yakni tindakan yang memastikan pembeli benar-benar menerima barang dan hak atas kepemilikan tersebut.

Menurut KUHPerdata, *levering* menjadi tindakan hukum yang berfungsi guna memindahkan hak milik, yang bergantung pada jenis barangnya. Para ahli hukum Belanda menganggap *levering* sebagaimana suatu *zakelijke overeenkomst*, yakni perjanjian lanjutan antara penjual serta pembeli yang bertujuan khusus guna memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Berdasarkan pandangan tersebut, sifat perjanjian jual beli menurut KUHPerdata hanya melibatkan kewajiban (*obligatie*) saja, hal ini ditegaskan pada Pasal 1459 KUHPerdata yang mengungkapkan bahwasanya hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada pembeli selama penyerahan barang belum dilangsungkan sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh sebab itu, mampu disimpulkan bahwasanya pada perjanjian jual beli secara tunai, sebelum perjanjian terjadi, barang tersebut masih merupakan milik penjual, serta hak milik barang baru beralih kepada pembeli sesudah penjual menyerahkan barang tersebut kepada pembeli selaras dengan ketentuan yang ada. Dengan begitu, *levering* menjadi tahap penting guna memastikan peralihan hak milik yang sah antara penjual dan pembeli.²⁹

²⁹ Supriyadi, *Dasar-dasar Hukum Perdata Indonesia*, Kudus: Kiara Science, 2015, hlm. 147.

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur syarat-syarat yang seharusnya dipenuhi supaya sebuah perjanjian dianggap sah, yang mencakup didapatinya kesepakatan antara para pihak, kecakapan para pihak, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Ketentuan pada Pasal ini bukan hanya berlaku untuk perjanjian jual beli secara konvensional, namun juga mencakup transaksi jual beli yang dilangsungkan melalui online atau internet. Aturan mengenai syarat sahnya perjanjian ini diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 terkait Informasi dan Transaksi Elektronik, yang mengatur lebih lanjut terkait penyelenggaraan transaksi elektronik dan perlindungan hukum terhadap aktivitas yang dilakukan secara digital.

Kewenangan untuk melangsungkan transaksi jual beli diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang terdiri dari:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yakni Camat yang, berdasarkan jabatan, memiliki wewenang untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah. Camat ini diangkat sebagaimana PPAT di daerah-daerah terpencil ataupun wilayah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-nya masih terbatas, guna mempermudah proses administrasi tanah di daerah tersebut.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang memiliki kewenangan guna menyusun akta jual beli dan bertanggung jawab atas wilayah kerja tertentu.

Berikut merupakan prosedur yang seharusnya diikuti dalam proses jual beli tanah serta bangunan yakni sebagaimana berikut:

- a. Akta Jual Beli (AJB) akan dibuat sesudah tercapainya kesepakatan antara pihak penjual serta pembeli mengenai harga tanah, metode pembayaran, serta siapa yang akan menanggung biaya pembuatan AJB. Berikutnya, kedua pihak seharusnya mengunjungi kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menyusun akta jual beli tanah tersebut.
- b. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB). Hal-hal yang dibutuhkan saat membuat Akta Jual Beli tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni sebagaimana berikut:
 - Sertifikat hak atas tanah asli yang akan dijual
 - Kartu Tanda Penduduk
- c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;
- d. Surat persetujuan suami isteri juga kartu keluarga bagi yang sudah berkeluarga.

D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan istilah dari Belanda yakni "*wanprestatie*," yang berarti kinerja yang buruk ataupun tidak memadai. Secara umum, wanprestasi mengacu pada ketidakmampuan untuk mencukupi kewajiban yang sudah disepakati pada suatu perikatan, baik yang muncul dari perjanjian bahkan yang

timbul berdasarkan undang-undang.³⁰ Wanprestasi ataupun kegagalan saat memenuhi janji bisa terjadi baik dengan sengaja ataupun tanpa sengaja.³¹

Seorang debitur dianggap lalai ketika ia gagal menjalani kewajibannya ataupun terlambat melaksanakannya, meskipun tidak selaras dengan apa yang sudah disepakati.³²

Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUH Perdata yang menjelaskan bahwasanya kewajiban guna mengganti biaya, kerugian, serta bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perjanjian baru akan muncul apabila pihak yang berutang, sesudah diberitahukan lalai guna mencukupi kewajibannya, tetap mengabaikannya, ataupun ketika sesuatu yang seharusnya diberikan ataupun dibuat hanya bisa diberikan ataupun dibuat setelah tenggang waktu yang sudah lewat.³³

Wanprestasi mampu diartikan sebagaimana tindakan yang melanggar janji, yang mana salah satu pihak gagal mencukupi kewajibannya pada perjanjian, baik dengan tidak melaksanakannya sama sekali, melaksanakannya dengan keterlambatan, ataupun melakukan hal yang sebenarnya tidak seharusnya dilakukan.

Wanprestasi, menurut Ahmadi Miru, merujuk pada suatu perbuatan yang tidak selaras dengan kewajiban yang sudah disepakati pada perjanjian:

- a. Tidak mencapai hasil yang diharapkan sama sekali.

³⁰ Diki Arif, "Pengertian Prestasi, Wanprestasi, dan Akibatnya Menurut Hukum Perdata", *Butew.com*, 09 Mei 2018, <https://butew.com/2018/05/09/pengertian-prestasiwanprestasi-dan-akibatnya-menurut-hukum-perdata/>

³¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

³² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146.

³³ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 12.

- b. Hasil yang dicapai tidak sepenuhnya sesuai standar yang diinginkan.
- c. Mencapai hasil yang diharapkan, namun terlambat dari waktu yang ditentukan.
- d. Melangsungkan tindakan yang dilarang dalam kesepakatan ataupun perjanjian.³⁴

Abdul kadir Muhammad, mengungkapkan wanprestasi terjadi diakibatkan didapatinya 2 (dua) kemungkinan, diantaranya yakni:

- a. Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik dikarenakan kesengajaan ataupun lalai.

Overmacht merujuk pada situasi ataupun peristiwa yang tidak bisa diperkirakan sebelumnya, yang menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum terjadi kelalaian, dan dalam hal ini, debitur tidak bisa disalahkan atas kondisi tersebut. *Overmacht* terbagi menjadi dua kategori, diantaranya yakni

- a. *Overmacht* mutlak merujuk pada kondisi yang mana pelaksanaan prestasi tidak mampu dilangsungkan oleh siapapun.
- b. *Overmacht* yang tidak mutlak merujuk pada situasi yang mana pelaksanaan prestasi masih mungkin dilangsungkan, namun memerlukan upaya atau pengorbanan tambahan dari debitur.

Baik karena kesengajaan ataupun kelalaian, kedua hal tersebut membawa konsekuensi yang berbeda. Pada hal kesengajaan, debitur diwajibkan untuk mengganti kerugian yang lebih besar dibandingkan dengan jika hanya

³⁴ *Ibid.*, hlm. 74.

terjadi kelalaian.

Somasi merujuk pada surat peringatan yang mengungkapkan bahwasanya debitur sudah melangsungkan wanprestasi.

Somasi merujuk pada pemberitahuan ataupun pernyataan yang disampaikan oleh kreditur kepada debitur, yang berisi tuntutan agar debitur segera memenuhi kewajibannya ataupun pada jangka waktu yang telah diputuskan pada pemberitahuan tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, debitur dapat dianggap melangsungkan wanprestasi ketika telah didapati somasi (*in grebeke stelling*).

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Diantara bentuk-bentuk Wanprestasi yakni sebagaimana berikut :

- a. Yang dimaksud dengan debitur yang sama sekali tidak berprestasi yakni debitur yang pada hal ini tidak memberikan prestasinya sama sekali. Hal ini dapat diakibatkan oleh ketidakinginan debitur untuk memberikan prestasi, ataupun bisa juga karena kondisi objektif yang membuat debitur tidak mungkin lagi memberikan prestasi, ataupun subjektif yang mana tidak ada lagi manfaat bagi debitur untuk memberikan prestasi.
- b. Debitur yang Keliru dalam Melaksanakan Prestasi adalah situasi yang mana debitur merasa telah memenuhi kewajibannya, namun kenyataannya apa yang diterima oleh kreditur berbeda dari apa yang telah disepakati. Sebagai contoh, seorang kreditur memesan bawang putih, tetapi yang dikirimkan yakni bawang merah. Pada kasus ini, kreditur tetap menganggap debitur belum memenuhi prestasi sebagaimana yang

dijanjikan.

- c. Debitur yang Terlambat dalam Melaksanakan Prestasi merupakan debitur yang telah memenuhi kewajiban prestasinya dan objek prestasi yang dijanjikan sudah sesuai, namun pelaksanaan prestasi tersebut tidak dilaksanakan tepat waktu sesuai kesepakatan. Orang yang terlambat dalam melaksanakan prestasi dapat dianggap telah lalai.³⁵

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum akan berpengaruh pada pelaku dari segi hukum. Wanprestasi menjadi istilah yang dipergunakan guna menjelaskan peraturan hukum yang mengatur kelalaian, yang dapat mencakup ingkar janji ataupun pelanggaran janji. Menurut Prof. Subekti, dikarenakan wanprestasi mempunyai beberapa kekurangan yang signifikan, hal ini perlu dibahas lebih lanjut dengan pihak yang berutang sebelum diputuskan apakah itu benar-benar wanprestasi. Jika debitur tidak setuju, masalah ini harus dibawa ke pengadilan untuk diperiksa lebih lanjut.³⁶

Istilah "akibat hukum" merujuk pada segala tindakan yang diambil untuk mengatasi konsekuensi yang sudah ditetapkan oleh hukum dan disetujui oleh pihak-pihak terkait serta otoritas hukum.³⁷ Tindakan yang dilangsungkan yakni tindakan hukum atau tindakan yang selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, akibat hukum juga mampu diartikan sebagaimana

³⁵ Eko Mulyono, "Analisis Terhadap Putusan Hakim Dalam Kasus Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Purbalingga Tentang Wanprestasi Akad Murahabah (Putusan No.1720/Pdt.G/2013/PA.Pbg)". Skripsi. Salatiga : Perpustakaan Online Fakultas Syariah IAIN Salatiga, 2017, hlm 39.

³⁶ Dsalimunthe Dermina, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Bw)", *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3, Januari, 2017.

³⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2013, hlm. 295.

seluruh dampak yang muncul dari berbagai perbuatan hukum yang dilangsungkan oleh subjek hukum pada objek hukum, bahkan akibat lain yang timbul dikarenakan peristiwa tertentu yang sudah diputuskan ataupun dianggap sebagaimana akibat hukum, baik itu berupa sanksi, kewajiban, ataupun hak yang muncul akibat dari perbuatan tersebut.

Ketika seorang debitur telah membuat perjanjian yang jelas namun gagal memenuhi kewajibannya selaras dengan yang disyaratkan, maka debitur tersebut dapat dikategorikan sebagai pihak yang melakukan wanprestasi. Terkait dengan wanprestasi ini, sanksi-sanksi yang berlaku dapat ditemukan pada Pasal 1243 KUHPerdara. Penjelasan berikut akan membahas empat jenis sanksi yang dapat dikenakan akibat wanprestasi hukum. Salah satu bentuk sanksi pertama yakni ganti rugi, yang mencakup tiga komponen utama: biaya, kerugian, serta bunga. Setiap biaya atau pengeluaran yang dikeluarkan dianggap sebagai beban terbesar bagi perusahaan.

Kerugian terjadi akibat kerusakan barang yang menyebabkan kerugian finansial bagi kreditur karena kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Sementara itu, bunga merujuk pada kerugian yang timbul dari ketidakmampuan untuk memperoleh keuntungan yang diharapkan oleh kreditur. Selain ganti rugi, wanprestasi juga bisa menghalangi kelanjutan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, syarat pembatalan harus didapati pada perjanjian, sehingga jika pihak yang memiliki kekuasaan tunggal gagal untuk mengurangi perjanjian, perjanjian tersebut bisa dianggap batal. Namun, dalam penjelasan berikutnya dinyatakan bahwasanya peristiwa tersebut

bukan pelanggaran hukum, melainkan lebih berkaitan dengan wewenang hakim. Dengan demikian, meskipun syarat pembatalan sudah ada dalam perjanjian, bukan berarti perjanjian tersebut akan langsung terlibat dalam perselisihan hukum.

Kejujuran atau itikad baik adalah elemen kunci dalam hukum perjanjian. Pada bukunya yang berjudul “Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak,” Ridwan Khairandy mengungkapkan bahwasanya meskipun prinsip itikad baik merupakan aspek fundamental dalam berbagai bidang hukum lainnya, penerapan asas ini dalam hukum perjanjian justru sering menimbulkan berbagai persoalan.³⁸

Pasal 1247 KUHPerdara mengungkapkan bahwasanya pihak yang berutang hanya bertanggung jawab untuk mengganti biaya, kerugian, serta bunga yang sudah jelas terjadi ataupun yang seharusnya mampu diperkirakan pada saat perjanjian dibuat, kecuali jika kegagalan untuk memenuhi perikatan disebabkan oleh tindakan tipu daya dari pihak yang berutang. Sedangkan Pasal 1248 KUHPerdara menambahkan bahwasanya apabila kegagalan untuk memenuhi perikatan diakibatkan oleh tipu daya pihak yang berutang, penggantian biaya, kerugian, serta bunga hanya mencakup kerugian yang dialami oleh pihak yang berpiutang serta keuntungan yang hilang, yang merujuk pada akibat langsung dari tidak terpenuhinya perikatan tersebut.

4. Penggantian Kerugian Terkait Wanprestasi

Sistem Hukum Perdata menyebutkan bahwasanya kompensasi dapat

³⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2013.

diberikan untuk aktifitas illegal atau pelanggaran kontrak akibat perjanjian. Ganti rugi menurut Pasal 1246 BW kerugian yang boleh dituntut oleh kreditor terhadap debitor wanprestasi adalah biaya, kerugian, dan bunga atas kerugian yang terjadi serta keuntungan yang mampu diperoleh kreditor jika tidak ada pengecualian dan modifikasi yang lebih sedikit. Ganti rugi materiil mampu dituntut dalam perbuatan wanprestasi karena kerugian yang diterima dalam perbuatan wanprestasi merupakan kerugian yang mengurangi harta kekayaan orang yang dirugikan.³⁹

KUH Perdata membagi kerugian yang perlu diganti menjadi tiga kategori :

- a. Segala pengeluaran ataupun ongkos yang sungguh-sungguh dikeluarkan oleh suatu pihak disebut dengan biaya (Kosten).
- b. Schaden atau kerugian merupakan akibat kecerobohan debitur sehingga menimbulkan kerugian pada harta benda kreditor.
- c. Bunga merupakan kerugian yang diperkirakan atau dihitung oleh kreditor sebagai keuntungan yang hilang.

Terjadinya suatu perjanjian yang dilanggar, ganti rugi dapat diberikan dengan beberapa cara, misalnya dengan memberikan ganti rugi (kerugian, biaya, bunga), melaksanakan perjanjian tanpa pembayaran, melaksanakan perjanjian dan pembayaran, ataupun saling membatalkan perjanjian. Selain itu, terdapat model kompensasi wanprestasi lainnya dalam literatur dan hukum, antara lain

³⁹ Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum", *Lex Jurnalica*, 10 (2), 2013 : 107-20, <https://www.neliti.com/publications/18068/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-suatu-perbandingan-dengan-wanp>.

sebagaimana berikut :

- a. Model ganti rugi dikarenakan wanprestasi adalah yang jenis serta besarnya ganti rugi dicatatkan dan diputuskan pada saat penandatanganan perjanjian, padahal belum terjadi wanprestasi. Inilah yang dimaksud dengan ganti rugi yang ditentukan pada perjanjian.
- b. Jika perjanjian tidak wanprestasi, kompensasi yang diharapkan adalah jenis pembayaran atas hilangnya keuntungan yang diproyeksikan (di masa depan). Dengan segala kelebihan yang akan diterimanya, pihak yang dirugikan karena wanprestasi dalam hal ini diposisikan seolah wanprestasi tidak pernah terjadi.
- c. Penggantian biaya adalah pembayaran yang dilakukan kepada pihak lain yang melanggar perjanjian, mencakup seluruh biaya yang dikeluarkan oleh pihak pertama. Pada umumnya, kuitansi yang berfungsi sebagai bukti pembelian digunakan untuk menghitung biaya sebenarnya yang dikeluarkan.
- d. Restitusi merupakan jenis kompensasi yang membuat perjanjian seolah-olah tidak pernah terjadi. Namun dalam hal ini, keseluruhan nilai tambah yang sudah diterima oleh salah satu pihak ataupun kedua belah pihak dari satu pihak ke pihak lainnya harus dikembalikan dalam bentuk aslinya. Nilai lebih yang diperoleh para pihak akibat pelaksanaan perjanjian merupakan nilai tambah yang dibicarakan disini. Sebagai pembayaran, peningkatan nilai ini perlu dikembalikan dalam bentuk aslinya.
- e. Model kompensasi kuantum meruit hamper identik dengan model restitusi,

satu-satunya perbedaan adalah bahwa dalam model ini, nilai tambah yang perlu dikembalikan bukanlah nilai tambah pada bentuk aslinya, melainkan harga nilai tambah yang sudah diterima, dikarenakan benda aslinya sudah tidak mampu dikembalikan lagi. Misalnya, semen yang dipergunakan dalam konstruksi tidak dapat digunakan Kembali sebagai bahan bangunan. Perkiraan biaya semen yang perlu dikembalikan adalah hal yang bisa dilakukan.

- f. Kewajiban guna melangsungkan perjanjian, dengan ataupun tanpa imbalan, meskipun terlambat, disebut dengan pelaksanaan perjanjian.