

**ASPEK HUKUM WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI  
MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

**Oleh :**

**Tarmudi<sup>1</sup>**

**Alex Adam Putra<sup>2</sup>**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG KARNO  
JAKARTA**

---

<sup>1</sup>) dosen fakultas hukum universitas bung karno

<sup>2</sup>) mahasiswa fakultas hukum universitas bung karno

## **ABSTRAK**

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau melalaikan untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli. Wanprestasi merupakan salah satu risiko yang harus dihadapi oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, apalagi perjanjian tersebut menyangkut uang. Jadi dapat disimpulkan, pengertian wanprestasi adalah perbuatan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas meterai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Pokok permasalahan adalah bagaimana proses terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sofa, dan apakah pertimbangan hukum majelis hakim dalam memberikan putusan dalam perkara wanprestasi sudah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, dalam penelitian hukum normatif hanya bahan pustaka atau data sekunder dapat juga meliputi bahan hukum primer dan tersier. Hasil penelitian adalah hakim memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan penggugat yaitu menyatakan tergugat wanprestasi dan menghukum tergugat untuk segera melunasi utangnya / sejumlah Rp. 231.000.000 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) lebih rendah dari gugatan penggugat bahwa tergugat membayar utangnya sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah). Dengan demikian putusan hakim sudah sesuai dengan fakta hukum dan sesuai dengan rasa keadilan masyarakat dalam hal ini keadilan penggugat dan tergugat.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Penyelesaian**

## **ABSTRACT**

*Default is an attitude where a person does not fulfill or neglects to carry out obligations as specified in the agreement made between the seller and the buyer. Default is one of the risks that must be faced by the parties involved in the agreement, especially since the agreement involves money. So it can be concluded, the definition of default is an act of breaking a promise by one of the parties in the agreement on a stamp duty as a result of his negligence so that he cannot fulfill his obligations. According to Article 1457 of the Civil Code, buying and selling is an agreement in which one party binds himself to deliver an item and the other party pays the promised price. The main problem is how the process of default occurs in the sofa sale and purchase agreement, and whether the legal considerations of the panel of judges in rendering a decision in a default case are in accordance with applicable law. In writing this research, the authors used normative juridical research. In normative legal research, only library materials or secondary data may also include primary and tertiary legal materials. The results of the study were that the judge decided to grant part of the plaintiff's lawsuit, namely declaring the defendant in default and punishing the defendant to immediately pay off his debt / in the amount of Rp. 231,000,000 (two hundred and thirty one million rupiah) lower than the plaintiff's claim that the defendant paid his debt of Rp. 792,000,000 (seven hundred ninety two million rupiah). Thus the judge's decision is in accordance with legal facts and in accordance with the sense of justice in society, in this case the justice of the plaintiff and the defendant.*

**Keywords: Default, Agreement, Settlement**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat, sedang satu-satunya tujuan dari hukum ialah mengadakan keselamatan, bahagia dan tata tertib dalam masyarakat itu.

Masing-masing anggota masyarakat tentunya mempunyai berbagai kepentingan, yang beraneka warna. Wujud dan jumlah kepentingan ini tergantung dari ujud dan sifat kemanusiaan yang berada di dalam tubuh para anggota masyarakat masing-masing. Hawa nafsu masing-masing menimbulkan keinginan untuk beberapa boleh mendapat kepuasan dalam hidupnya sehari-hari, yaitu supaya segala kepentingan terpelihara sebaik baiknya.

Kalau keinginan ini sudah sedemikian matang sehingga menimbulkan pelbagai usaha untuk melaksanakannya, maka disitulah mulai ada bentrokan antara pelbagai kepentingan para anggota masyarakat, yang kemudian diikuti pula oleh bentrokan antara orang-orangnya para anggota masyarakat itu.

Jual beli merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang menyebabkan beralihnya hak milik atas barang atau jasa dari tangan penjual ke tangan pembeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian yang disepakati dan hanya mengenal hal-hal pokok saja dengan memikirkan persoalan lain yang mungkin berhubungan dengan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Akibat dari kelemahan dalam suatu perjanjian tersebut, maka akan terjadi suatu perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian apabila diantara kedua belah pihak yang telah mengadakan perjanjian tidak dapat melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau secara umum dikatakan ingkar janji .

Menurut pasal 1243 dikatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga, karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila telah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya.

Menurut para ahli hukum perdata, debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dihukum untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga kepada kreditur apabila tidak demikian, maka kreditur menderita kerugian. Dengan ditentukannya seseorang dalam keadaan lalai atau tidak memenuhi kewajibannya, maka dengan mudah dapat ditentukan jumlah pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga.

Ganti rugi yang terdapat pada hukum perdata umumnya bersifat kebendaan . hal ini berdasarkan pasal 1243 dan 1247 Kitab Undang undang Hukum Perdata yang kedua pasal tersebut intinya bahwa bila terdapat debitur yang ingkar janji atau yang berprestasi buruk debitur wajib memberikan ganti rugi, biaya dan bunga. Pada prinsipnya ganti rugi berbentuk uang namun tidak menutup kemungkinan adanya penggantian dalam bentuk lain.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual beli sofa?
2. Apakah Putusan dalam sengketa wanprestasi majelis hakim memberikan putusan sudah adil untuk penggugat ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana terjadinya proses perbuatan wanprestasi yang dilakukan dalam perjanjian jual beli sofa yang sudah disepakati dalam perjanjian.
2. Untuk mengetahui Pertimbangan hukum majelis hakim dalam memberikan putusan dalam perkara wanprestasi sudah sesuai dengan UU yang berlaku.

## **D. PEMBAHASAN**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN MENURUT KUH PERDATA**

Di Indonesia ada banyak macam-macam jenis perjanjian, diantaranya perjanjian kerja, perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, dan masih ada lagi perjanjian

lainnya. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>1</sup> Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Setiap Perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak bagi yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1338 Kitab Undang Perikatan bersumber perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian - perjanjian khusus<sup>2</sup>

Menurut Kamus Hukum, Perjanjian adalah persetujuan, Pemufakatan antara dua orang/ pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak.<sup>3</sup>

Menurut Hendri Raharjo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum. Menurut KMRT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat didapat dipaksakan oleh undang-undang. Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH., hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tentu berhak menuntut kewajiban itu. Menurut Abdul Kadir, perjanjian adalah suatu persetujuan

---

<sup>1</sup> R. Subekti, Hukum Perikatan, Intermasa, Jakarta, 2005, hal 1.

<sup>2</sup> Djaja S. Meliala, Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus, Nuansa Aulia, Bandung 2012, hal. 1.

<sup>3</sup> Subekti, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hal 89.

dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian merupakan suatu kegiatan yang sering dilakukan oleh manusia dalam kehidupannya sehari-hari. Secara tidak sadar manusia dalam kehidupannya sering melakukan perjanjian antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>4</sup>

Menurut Prof. Subekti adalah, suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>5</sup>

Menurut Wirjono Projodikoro, perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam hal mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.<sup>6</sup>

Menurut Yahya Harahap, perjanjian mengandung suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak kepada satu pihak yang memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi<sup>7</sup>

Apabila ditelaah mengenai perjanjian jual beli sebagai suatu bentuk perjanjian yang bersifat konsensus tentunya tidak terlepas dari adanya hak dan kewajiban penjual maupun pembeli. Oleh karena itu, diuraikan mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUH Perdata), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPERdata. Menurut ketentuan

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 39, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2008, Pasal 1313.

<sup>5</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, cet. 20, Jakarta, Intermasa, 2005, hal. 1.

<sup>6</sup> Wirjono Projodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni, 2004, hal. 6.

<sup>7</sup> Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni, 1984, hal. 6

tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk: a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya. b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli. c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata). Menurut Pasal 1515 KUH Perdata, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.<sup>8</sup>

Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini : a) Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (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).

Resiko beralih kepada pembeli 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) Herziene Inland Reglement. Pembeli 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

---

<sup>8</sup> Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Keperdataan Vol. 2(4) November 2018, pp. 782-792 hal. 785-786

semua perikatan.<sup>9</sup>

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual beli sofa

Bahwa telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat yakni transaksi jual beli satu set sofa dengan identitas nama barang yakni : 4+2+1+AB CHAIR+SIDE TABLE, code S2329 sejumlah 1 Set dengan catatan : sesuai original (putih), untuk AB CHAIR Bulukudanya dibelakang, untuk dudukan dan sandaran kulit dengan dijahit-jahit, Side table ukuran standar T : 40 (menjadi 40) selanjutnya disebut Objek Jual Beli. Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual. Harga objek jual beli adalah sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) akan dilunasi setelah objek jual beli telah disiapkan untuk diserahkan kepada Penggugat dan rumah Penggugat telah selesai dibangun. Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap sebagaimana perjanjian tanggal 23 Desember 2012 berupa invoice/faktur No.SR.00353 yang diterbitkan Tergugat dengan blanko MASTERPIECE Italian Boutique Sofa yang beralamat di Jakarta Design Centre 1st Floor SR 04 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.53 Jakarta Pusat 10260 yakni tahap pertama berupa down payment sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui pembayaran dengan Giro No.BJ.420073 tertanggal 26 Januari 2013 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan dengan Giro No. BJ.420074 tertanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Kedua bilyet giro telah dicairkan pada tanggal yang ditentukan, sehingga secara hukum Penggugat telah melaksanakan kewajibannya.

Pada bulan Januari 2016, marketing Tergugat menghubungi Penggugat untuk menanyakan perihal pelunasan dan pengambilan barang, namun karena rumah Penggugat belum selesai dibangun maka Penggugat memberikan jawaban bahwa harus sesuai dengan perjanjian awal yakni pelunasan dan pengambilan barang dapat dilakukan setelah rumah telah selesai dibangun. Marketing Tergugat menyetujui hal tersebut dengan syarat Penggugat harus menambah pembayaran down payment. Berdasarkan persyaratan tersebut dengan terpaksa Penggugat menambah

---

<sup>9</sup> Gde Yogi Yustyawan Marwanto Program Kekhususan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana, Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Kabupaten Badung



pembayaran DP sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sehingga total oembavaran tahap Pertama sebesar RD. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah). Karena ternyata pihak Tergugat tidak datang menghadap serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan melalui Koran Rakyat Merdeka tanggal 8 April 2021 dikarenakan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, untuk bersidang tanggal 21 April 2021 dan tanggal 10 Mei 2021 untuk bersidang pada tanggal 2 Juni 2021, semuanya telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat tersebut tidak ternyata disebabkan karena sesuatu halangan yang sah, maka Pengadilan menganggap bahwa Tergugat tidak mau mempertahankan haknya atas gugatan tersebut sehingga gugatan akan diperiksa secara Verstek (tanpa hadirnya Tergugat) Berdasarkan ketentuan Pasal 125 HIR, yaitu putusan yang dijatuhkan tanpa hadirnya Tergugat dapat dikabulkan sepanjang berdasarkan hukum dan beralasan, oleh karena itu Majelis Hakim membebani Penggugat untuk membuktikan dalil - dalilnya. Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan beberapa hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut: Bahwa telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat yakni transaksi jual beli satu set sofa, Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual. Harga objek jual beli adalah sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap sebesar Rp. 165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) akan dilunasi setelah objek jual beli telah disiapkan untuk diserahkan kepada Penggugat dan rumah Penggugat telah selesai dibangun. Bahwa pada bulan Januari 2016, marketing Tergugat menghubungi Penggugat untuk menanyakan perihal pelunasan dan pengambilan barang, namun karena rumah Penggugat belum selesai dibangun maka Penggugat memberikan jawaban bahwa harus sesuai dengan perjanjian awal yakni pelunasan dan pengambilan barang dapat dilakukan setelah rumah telah selesai dibangun. Marketing Tergugat menyetujui hal tersebut dengan syarat Penggugat harus menambah pembayaran down payment. Penggugat menambah pembayaran DP sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sehingga total oembavaran tahap Pertama sebesar RD. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah). Dari beberapa pengertian tentang wanprestasi (cidera janji), Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi (cidera janji) apabila: a. Tidak memenuhi prestasi; atau, b.

Terlambat memenuhi prestasi; atau, c. Memenuhi prestasi tidak sebagaimana semestinya; atau, d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya; Dengan adanya Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar atau melunasi apa yang menjadi haknya, maka dapat dikatakan Penggugat dalam hal ini adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, maka hemat Majelis Hakim Petition Nomor 2 (dua) dapatlah dikabulkan.

2. Apakah Putusan dalam sengketa wanprestasi majelis hakim memberikan putusan perkara sudah adil untuk penggugat.

Dari beberapa pengertian tentang wanprestasi (cidera janji), Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi (cidera janji) apabila: a. Tidak memenuhi prestasi; atau, b. Terlambat memenuhi prestasi; atau, c. Memenuhi prestasi tidak sebagaimana semestinya; atau, d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Dengan adanya Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar atau melunasi apa yang menjadi haknya, maka dapat dikatakan Penggugat dalam hal ini adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, maka hemat Majelis Hakim Petition Nomor 2 (dua) dapatlah dikabulkan. Dikarenakan pada Petition Nomor 2 yang mengabulkan bahwa Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dikarenakan telah melunasi atau telah melakukan pembayaran dimana pada tanggal 12 Januari 2020 rumah Penggugat telah selesai dibangun dan Penggugat bermaksud melakukan pelunasan serta pengambilan objek jual beli yaitu 1 unit Sofa, namun ternyata barang tersebut sudah tidak ada atau tidak tersedia lagi (Vide bukti P-5) dan tanggal 14 November 2020 Penggugat telah melayangkan somasi kepada Tergugat, namun Tergugat tidak menjalankan kewajibannya menyediakan objek jual beli tersebut (Vide Bukti P-6). Ternyata Pembelian 1 (satu) unit sofa telah dibayar dan batas waktu dari kesepakatan telah lewat, dari Pihak Penggugat juga sudah memberikan somasi namun Tergugat tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang diperjanjikan sehingga menurut hukum perbuatan Tergugat merupakan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat, dengan demikian Petition Nomor 3 (tiga) dapatlah dikabulkan. Dalam petition Penggugat Nomor 4 (empat) diatas yang menyatakan kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.057.000.000,- (satu milyar lima puluh tujuh juta rupiah) dengan perincian : Biaya down Payment sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) dan hilangnya keuntungan

akibat mengendapnya uang down payment yang apabila digunakan sebagai modal usaha selama 8 (delapan) tahun, sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2020, dapat menghasilkan keuntungan rata-rata sebesar 5% setiap bulannya, sehingga dapat dihitung: Rp 165.000.000,- x 5% x 12 bulan x 8 tahun = Rp 792.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah), hemat Majelis Hakim hitungan tersebut terlalu tinggi, namun yang adil dan bijaksana serta mengikuti kewajaran adalah Rp.165.000.000,- X 5% pertahun bukan perbulan sehingga dapat dihitung Rp.165.000.000,- X 5 % X 8 tahun = 231.000.000,-00 (Dua ratus tiga puluh satu juta rupiah). Mengenai biaya lawyer fee sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena biaya lawyer adalah merupakan risiko yang harus dibayar bagi seseorang yang menggunakan jasa lawyer, hal ini tidak ada hubungannya masalah pembayaran ataupun utang piutang. Pada petitum Nomor 5 (lima) dan Nomor 6 (enam) diatas yang menyatakan sah dan berharga sita atas objek jual beli dan atau barang milik Tergugat lainnya, serta Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kerugian Penggugat sebagaimana petitum angka 4 di atas dan apabila Tergugat tidak melaksanakannya maka barang berupa objek jual beli dan atau barang milik tergugat lainnya, disita untuk dilelang dan hasil lelang tersebut diserahkan kepada Penggugat, Bahwa dikarenakan sejak awal hingga putusan diucapkan Majelis tidak pernah mengeluarkan Penetapan Penyitaan, dan atau masalah yang disebut Penggugat sebagai barang milik Tergugat lainnya hal tersebut tidak jelas barang yang mana, sehingga terhadap hal ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat aquo haruslah ditolak. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Tergugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga dengan demikian Petitum Nomor 7 (tujuh) gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan.

Untuk bukti-bukti selain dan selebihnya Majelis kesampingkan karena tidak beralasan. Memperhatikan akan ketentuan Pasal-pasal dalam HIR. dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan. MENGADILI a. Menyatakan Tergugat sudah dipanggil secara patut menurut hukum akan tetapi tidak hadir dalam persidangan b. Menjatuhkan putusan ini dengan verstek c. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; d. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagai pembeli yang beritikad baik; e. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi

yang merugikan Penggugat; f. Menyatakan kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. Rp.165.000.000,-X5% pertahun bukan perbulan sehinga dapat dihitung Rp.165.000.000,- X 5 % X 8 tahun =66.000.000,-00 (enam puluh enam juta rupiah ditambah down Payment sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) = 231.000.000,00 (Dua ratus tiga puluh satu juta rupiah).

Putusan hakim ini sudah sesuai dengan kepastian hukum bahwa setiap orang yang mempunyai kewajiban harus melaksanakan kewajibannya dan sesuai dengan keadilan bahwa setiap orang yang menimbulkan kerugian wajib mengganti kerugian tersebut.

## **E. KESIMPULAN**

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, 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. Faktor penyebab timbulnya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sofa adalah disebabkan dari faktor internal yaitu pribadi si debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian, tidak disiplinnya debitur melaksanakan pembayaran hutangnya yang sudah direncanakan sebelumnya atau debitur menyepelkan isi perjanjian jual beli tersebut. Serta faktor kreditur sendiri yang lalai dalam menganalisis permohonan kredit dari debitur atau kreditur yang melepaskan haknya atas prestasi atau kewajiban debitur. 2. Hakim mempertimbangkan, bahwa dari beberapa pengertian tentang wanprestasi (cidaera janji), Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi (cidaera janji) apabila tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi tidak sebagaimana semestinya, serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Penyelesaian wanprestasi selain melalui jalur litigasi atau jalur hukum juga dapat ditempuh dalam non litigasi yaitu penyelesaian perkara di luar pengadilan melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen atau penyelesaian sengketa alternatif. Tapi khusus kasus wanprestasi atau perjanjian jual beli sofa dilakukan melalui jalur litigasi dengan pendaftaran No. 719/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst, yang memutuskan mengabulkan sebagian gugatan penggugat yaitu menyatakan tergugat melakukan wanprestasi dan menghukum tergugat membayar hutang seketika sekaligus/seluruhnya sebesar Rp. 231.000.000 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah)

lebih rendah dari tuntutan penggugat yang menuntut tergugat membayar hutangnya sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah). Dengan demikian putusan hakim ini belum tepat atau belum adil untuk penggugat karna tidak sesuai dengan fakta hukum dan belum mewakili rasa keadilan masyarakat dalam hal ini keadilan penggugat dan tergugat.

### **Saran**

1. Agar wanprestasi ini tidak tampak seperti dilindungi maka sebaliknya debitur yang wanprestasi disebabkan oleh faktor tidak memiliki itikad baik bahkan cenderung hendak menipu, sebaiknya dikenakan sanksi/ hukuman yang lebih berat dengan mengabulkan seluruhnya gugatan penggugat kreditur baik tentang jumlah hutang pokok, bunga, denda yang harus dibayar debitur yang wanprestasi.
2. Penyelesaian wanprestasi yang sifatnya sederhana dilihat dari nilai hutang yang tidak terlalu besar seperti milyaran rupiah hendaknya dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian sengketa alternatif agar pengadilan lebih fokus memeriksa wanprestasi yang lebih besar kerugiannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

Ahmad, Dadang. Metode Penelitian, CV Pustaka Setia, Bandung, 2000 Amirin,

Tatang, M. Menyusun Rencana Penelitian, Cetakan ke-3, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005

- Budiono, Herlien. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2011
- Fuady, Munir. Hukum Kontrak, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1999
- Harahap, M. Yahya. Segi-Segi hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 2006
- Hariyani, Iswi dan R. Serfianto D.R, Bebas Jeratan Utang Piutang, cet. 1, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010
- Kansil, C. S. T., Christine. S. T. Kansil, Modul Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2000
- Khairandy, Ridwan. Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), Ctk. 1, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Matompo, Osgar. S. dan Moh. Nafri Harun, Pengantar Hukum Perdata, Setara Press, Malang, 2017
- Meliala, Djaja, S. Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus, Nuansa Aulia, Bandung 2012
- Miru, Ahmadi. Hukum Kontrak, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Projodikoro, Wirjono. Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni, 2004
- Salim, H. S. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2003
- Setiawan, I, Ketut, Oka. Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Simanjuntak, P.N.H. Hukum Perdata Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015  
 \_\_\_\_\_ . Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, 2009
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan ke-3, Universitas Indonesia UI-Press, Jakarta, 2010
- Subekti dan Tjitrosoedibio, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006 Subekti, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 \_\_\_\_\_ . Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005  
 \_\_\_\_\_ . Hukum Perikatan, Intermasa, Jakarta, 2005  
 \_\_\_\_\_ . Hukum Perjanjian, cet. 20, Jakarta, Intermasa, 2004
- Subekti, R., R. Tjitrosudibjo, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004
- Suryoningrat, R.M, SH., Azas-Azas Hukum Perikatan, Bandung, Penerbit Tarsito, 2004

Yahman, Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Prenamedia, Jakarta, 2009

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk wetboek Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 719/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst

INTERNET

R. Indra, Sebab-Sebab Berakhirnya Perjanjian/Kontrak,

<https://doktorhukum.com/sebab-sebab-berakhirnya-perjanjian-kontrak>

Jurnal

Gde Yogi Yustyawan Marwanto Program Kekhususan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana, Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Kabupaten Badung