BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonenesia Tahun 1945. Konsekuensi dari prinsip negara hukum adalah setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat harus memperoleh kepastian, keadilah, dan perlindungan hukum. Salah satu hubungan hukum yang paling sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat adalah hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian.[1] Perjanjian memiliki peran penting sebagai instrumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sehingga tercipta kepasian hukum dalam pelaksanaan suatu hubungan hukum. Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya digunakan dalam kegiatan perdagangan dan jasa, tetapi juga dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang memiliki. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian menjadi sarana yang penting dalam memberikan perlindungan hukum serta menjamin terlaksananya hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.[2]

Kedudukan perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan menimbulkan hubungan hukum yang mengikat para pihak

---

[1] Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian*, ed. Tarmizi (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020). hlm 12.

[2] Agus Yudha Harnoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2019). hlm 15.

sehingga melahirkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan secara proporsional.[3] Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sedangkan kekuatan mengikatnya tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, setiap pihak berkewajiban melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik serta menghormati hak-hak yang timbul dari hubungan hukum tersebut. Pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa tuntutan pemenuhan prestasi maupun tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.[4]

Dalam praktik transaksi jual beli tanah dan bangunan, para pihak sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen hukum pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Penggunaan PPJB umumnya dilakukan ketika persyaratan tertentu yang berkaitan dengan objek maupun para pihak belum sepenuhnya terpenuhi sehingga peralihan hak belum dapat dilaksanakan secara langsung. Melalui PPJB, para pihak dapat mengatur berbagai hal yang berkaitan dengan objek perjanjian, harga, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebelum dilakukannya jual beli secara sempurna. Oleh karena itu, PPJB memiliki fungsi yang penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak selama proses transaksi

[3] Simanjuntak P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia Edisi Pertama*, ed. Irfan Fahmi (Jakarta: Kencana, 2017). hlm 286

[4] *Ibid.* hlm 287.

berlangsung.[5]

Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertujuan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan transaksi, pada praktiknya sengketa tetap dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, terlambat memenuhi prestasi, atau melakukan perbuatan yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan. Keadaan tersebut tidak hanya menghambat pelaksanaan perjanjian, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya sehingga memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pertanggungjawaban hukum atas pelanggaran perjanjian yang terjadi.[6]

Dalam hukum perdata, wanprestasi tidak hanya memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, tetapi juga memberikan hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai. Dengan demikian, Pasal 1243 KUHPerdata menjadi dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk

---

[5] Habib Adijie, *Lintas Waktu : Pendapat Dan Pemikiran Hukum Kenotariatan Indonesia* (Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2022). hlm 47.

[6] Audrey Bintang Silado and Moody R Syailendra, "Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah" 6, no. 2 (2023), https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2. hlm 38.

memperoleh perlindungan hukum melalui tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi, sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu hubungan perjanjian.[7]

Selain mengatur dasar lahirnya hak atas ganti rugi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur bentuk dan ruang lingkup kerugian yang dapat dimintakan penggantian. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa ganti rugi meliputi biaya, rugi, dan bunga yang timbul akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan. Dalam praktik penyelesaian sengketa perdata, ketentuan ini menjadi salah satu dasar bagi hakim untuk menilai apakah kerugian yang diajukan oleh penggugat mempunyai hubungan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat. Oleh karena itu, tidak setiap kerugian yang diklaim dapat langsung dikabulkan, melainkan harus didukung oleh dasar hukum serta pembuktian mengenai hubungan sebab akibat antara wanprestasi dan kerugian yang ditimbulkan.[8]

Penerapan ketentuan mengenai wanprestasi dan ganti rugi dalam praktik peradilan tidak terlepas dari pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara. Pertimbangan hukum tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam menghubungkan fakta-fakta yang terbukti di persidangan dengan norma hukum yang relevan untuk diterapkan terhadap sengketa yang diperiksa. Dalam suatu putusan, alasan hukum yang menjadi dasar pengambilan keputusan hakim dikenal sebagai *ratio decidendi*. Keberadaan *ratio decidendi*

---

[7] *Ibid*. hlm 84.

[8] Mariam Darus Badrulzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2023). hlm 41.

memiliki peranan penting karena menunjukkan argumentasi hukum yang digunakan hakim dalam mencapai suatu putusan.[9]

Persoalan mengenai penerapan ketentuan wanprestasi dan ganti rugi tersebut dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr. Perkara ini bermula dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas delapan bidang tanah dan bangunan dengan nilai transaksi sebesar Rp9.000.000.000,00.[10] Berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat, tergugat berkewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal dan ketentuan yang telah disepakati para pihak. Namun dalam pelaksanaannya, tergugat hanya memenuhi sebagian kewajiban pembayaran sehingga menimbulkan sengketa hukum yang kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Bogor melalui gugatan wanprestasi. Kondisi tersebut menunjukkan adanya dugaan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang menjadi dasar timbulnya sengketa antara para pihak dalam perkara *a quo*.[11]

Dalam gugatannya, Penggugat tidak hanya memohon agar Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi, tetapi juga menuntut pembayaran ganti rugi atas kerugian yang menurut Penggugat timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran berdasarkan PPJB. Penggugat berpendapat bahwa tindakan Tergugat telah mengakibatkan kerugian yang berkaitan langsung dengan tidak terlaksananya isi perjanjian, sehingga meminta Majelis Hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi

---

[9] Mesu Reh and Jufri Ahmad, "Analasis Rasio Decidendi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gresik (No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk) Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum" 4, no. 05 (2024): 38–50, https://doi.org/https://doi.org/10.69957/cr.v4i05.1597.

[10] Pengadilan Negeri Bogor, Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr (2024). hlm 44.

[11] *Ibid*. hlm 46.

berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Dengan demikian, pokok persoalan dalam perkara ini tidak hanya terletak pada pembuktian adanya wanprestasi, tetapi juga pada pertimbangan Majelis Hakim dalam menilai dasar hukum penolakan sebagian tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.[12]

Penelitian yang membahas wanprestasi, ganti rugi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Haga Irama Gulo dalam penelitiannya mengenai pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi menyimpulkan bahwa pertimbangan hakim memiliki peranan penting dalam menentukan akibat hukum yang timbul dari suatu pelanggaran perjanjian.[13] Selanjutnya, Titin Apriani menjelaskan bahwa ganti rugi dalam wanprestasi merupakan hak yang diberikan oleh KUHPerdata kepada pihak yang dirugikan sebagai bentuk perlindungan hukum atas tidak dipenuhinya suatu perikatan.[14] Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Ashhifa Roqiiqulqolby dkk, menunjukkan bahwa wanprestasi dalam PPJB dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, termasuk pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang melakukan pelanggaran.[15] Meskipun memiliki keterkaitan dengan tema penelitian ini, ketiga penelitian tersebut memiliki fokus kajian yang berbeda dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis.

---

[12] *Ibid*. hlm 21-24.

[13] Haga Irama Gulo, "Analisis Hukum Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 760/Pdt.G/2022/PN.Mdn)." 4, no. 1 (2025): 11–22, https://doi.org/https://doi.org/10.57094/jph.v4i1.1409.

[14] Titin Apriani, "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata" 4, no. 2 (2021): 929–34, https://doi.org/http://journal.unmasmataram.ac.id/index.php/GARA.

[15] Ashhifa Roqiiqulqolby Dkk, "Akibat Hukum Wanprestasi Atas Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kasus Dokter SM Di Palembang" 2, no. 1 (2025), https://doi.org/https://doi.org/10.25134/jise.vii2.xx.

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian terdahulu, belum ditemukan penelitian yang secara khusus mengkaji pertimbangan hakim dalam menolak tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek kajian Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr. Penelitian sebelumnya lebih banyak membahas konsep wanprestasi, akibat hukum pembatalan PPJB, maupun pengaturan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada analisis pertimbangan hakim dalam menolak tuntutan ganti rugi serta penerapan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak dicantumkan dalam PPJB. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki unsur kebaruan (*novelty*) baik dari segi objek penelitian maupun fokus analisis yang digunakan.[16]

Penelitian ini penting dilakukan karena dalam praktik penyelesaian sengketa wanprestasi masih terdapat perbedaan pertimbangan hakim dalam mengabulkan maupun menolak tuntutan ganti rugi. Di satu sisi, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, rugi, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan. Di sisi lain, Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr menunjukkan bahwa sebagian tuntutan ganti rugi ditolak meskipun Majelis Hakim telah menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk memberikan analisis terhadap permasalahan tersebut berdasarkan ketentuan hukum perdata yang

[16] Saya Wayan Jasa and Echwan Iriyanto, "Kepastian Hukum Putusan Hakim Dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata" 12, no. 1 (2023): 33–48, https://doi.org/https://doi.org/10.56013/rechtens.v12i1.1957. hlm 35.

berlaku.[17]

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis Pertimbangan Hakim terhadap Penolakan Tuntutan Ganti Rugi dalam Perkara Wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr)." Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menolak tuntutan ganti rugi pada perkara wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr serta menganalisis penerapan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menolak tuntutan ganti rugi dalam perkara wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr?
2. Apakah penerapan Pasal 1243 KUHPerdata terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdata?

[17] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi Revisi, Cetakan Ke-14* (Jakarta: Kencana, 2022). hlm 136.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menolak tuntutan ganti rugi dalam perkara wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr.
2. Untuk menganalisis penerapan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bgr serta kesesuaiannya dengan ketentuan mengenai ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan wanprestasi, ganti rugi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan wanprestasi, tuntutan ganti rugi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian mengenai penerapan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hubungannya dengan ketentuan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang

berkaitan dengan penolakan tuntutan ganti rugi. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembangan penelitian hukum selanjutnya yang memiliki objek maupun permasalahan serupa.

1.4.2. Manfaat Praktis

a. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi pemerintah dalam upaya pengembangan kebijakan serta penyempurnaan regulasi yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), wanprestasi, dan tuntutan ganti rugi guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam hubungan perjanjian.

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), akibat hukum yang timbul akibat wanprestasi, serta dasar hukum tuntutan ganti rugi sehingga masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam membuat dan melaksanakan perjanjian.

c. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan sumber informasi bagi akademisi, mahasiswa, maupun peneliti dalam mengembangkan kajian hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan wanprestasi, ganti rugi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa perdata.