

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

<sup>1</sup>Sengketa terkait kontrak kerap kali timbul pada kehidupan masyarakat, baik dalam konteks jual beli, pinjam- meminjam, maupun kerja sama bisnis. Dalam beberapa kasus, salah satu individu gagal memenuhi tanggung jawabnya yang telah disepakati, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi jual beli tanah adalah ketidak patuhan atau kegagalan seseorang ( penjual maupun pembeli ) dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Wanprestasi dapat terjadi berbagai bentuk, seperti penyerahan tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan, keterlambatan pembayaran, atau pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku pada transaksi jual beli tanah.

Apabila terjadi wanprestasi jual beli tanah, seseorang yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan perjanjian sesuai kesepakatan, mengajukan gugatan ganti rugi kepada orang yang melakukan pelanggaran kontrak dan membatalkan kontrak jual beli tanah jika dianggap tidak dapat dipenuhi.

<sup>2</sup>Salah satu contoh kasus sengketa yang sampai ke tingkat Mahkamah Agung adalah Putusan Nomor 3459 K/Pdt. Kasus ini melibatkan pelanggaran kontrak yang terjadi dalam transaksi bisnis yang mengakibatkan kerugian bagi salahsatu orang. Di dalam putusan itu, Mahkamah Agung memutuskan berdasarkan bukti pelanggaran kontrak yang dilakukan oleh seseorang dalam perjanjian, serta mengkaji lebih jauh mengenai tanggung jawab hukum dan kewajiban ganti rugi. Kasus ini menjadi penting karena menunjukkan bagaimana Mahkamah Agung menginterpretasikan prinsip- prinsip wanprestasi dan kewajiban hukum

---

<sup>1</sup> “KHU Perdata Pasal 1238 Dan 1243 Tentang Wanprestasi,” No. 1238, 1243

<sup>2</sup> “MA RI, Putusan No 3459 K/Pdt/2022, 10 Maret 2022,” Pub. L. No. 3459 (2022).

suatu perjanjian. Putusan MA No 3459 K/Pdt memberikan gambaran tentang bagaimana aturan KUHPer diterapkan untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi, serta bagaimana pengadilan mempertimbangkan berbagai faktor sebelum mengambil keputusan final.

Kasus ini juga menjadi relevan dalam konteks perkembangan hukum perdata di Indonesia, di mana semakin banyaknya sengketa perdata yang melibatkan kontrak menuntut adanya kejelasan hukum mengenai hak dan kewajiban setiap orang dalam kesepakatan<sup>6</sup>

Penelitian terhadap putusan MA No 3459 K/Pdt dapat memberikan berbagai dampak positif dalam konteks hukum dan sosial, penelitian ini dapat berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum dengan memberikan analisis mendalam terkait pertimbangan hukum yang diambil oleh Mahkamah Agung, putusan ini juga dapat menjadi rujukan atau preseden yang berguna bagi hakim dan pengacara dalam menangani kasus yang serupa.

Kajian terhadap putusan MA membantu meningkatkan kepastian hukum, terutama dalam kasus-kasus yang memiliki kompleksitas hukum yang tinggi, dan memberikan gambaran bagaimana hukum diterapkan secara konsisten. Studi ini bisa dimanfaatkan mendidik masyarakat luas tentang bagaimana hukum diterapkan dalam perkara perdata di Indonesia.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Dengan mempertimbangkan latar belakang di atas, ada beberapa rumusan masalah yang timbul, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah di Indonesia?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa perkara nomor 3459 K/Pdt/2020?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Mempelajari dan memahami aturan hukum diatur terkait wanprestasi terhadap kesepakatan jual beli tanah di Indonesia.
2. Mempelajari dan memahami kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara nomor 3459 K/Pdt/2020.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hal ini dapat menambah pengetahuan serta pemahaman mengenai wanprestasi, khususnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi yang berguna bagi para pembaca, terutama terkait dengan kasus wanprestasi jual beli tanah berdasarkan putusan MA No 3459 K/Pdt/2020

### **E. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI**

## 1. Kerangka Teori

### a. Kepastian Hukum

Utrecht menyatakan, kepastian hukum merujuk pada situasi di mana hukum jelas, dapat diprediksi, dan diterapkan secara konsisten, sehingga masyarakat dapat memahami apa yang diharapkan dari mereka serta konsekuensi dari tindakan mereka. Kepastian hukum memberikan keamanan dan kepercayaan kepada individu bahwa hukum tidak akan berubah-ubah secara tiba-tiba dan mereka akan dilindungi oleh sistem hukum yang ada.<sup>3</sup>

### b. Tanggung Jawab

Pernyataan Ridwan Halim, tanggung jawab adalah kewajiban moral atau hukum untuk bertindak atau membuat keputusan sesuai dengan norma, aturan, atau nilai yang berlaku.<sup>4</sup>

Purbacaraka berargumen bahwa tanggung jawab hukum muncul dari pemakaian fasilitas dalam penerapan kemampuan setiap orang untuk menggunakan hak dan menjalankan kewajibannya.<sup>5</sup>

### c. Itikad Baik

Remy Sjahdeini berpendapat bahwa itikad baik yaitu mengacu pada niat baik atau niat untuk bertindak secara jujur dan adil dalam suatu perbuatan atau transaksi hukum.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

<sup>4</sup> Putri Hasanah Nasution, "Tanggung Jawab Hukum Dalam Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Ekspor Kopi Antara PT. Degayo Agri Indonesia Ke Sucafinasa" (Universitas Medan Area, 2023).

<sup>5</sup> Siska Tri Wibawati, Tri Lisiani Prihatinah, and Budiman Setyo Haryanto, "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No 30/PDT.G.S/2018/PN.PWT)," *S.L.R* 1, no. 1 (2019): 158–67.

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).

## 2. Kerangka Konsepsi

### a. Wanprestasi

1. Sama sekali tidak melakukan perjanjian
2. Melakukan perjanjian tidak sesuai dengan kesepakatan
3. Terlambat melakukan kesepakatan
4. Melanggar aturan perjanjian.<sup>7</sup>

“ Wanprestasi dapat dilakukan sengaja ataupun tidak sengaja.”  
Wanprestasi memberikan akibat hukum kepada pihak yang melakukannya yaitu gugatan untuk pemulihan kerugian, pembatalan kontrak, atau tindakan hukum lainnya yang diperbolehkan berdasarkan hukum.

### b. Kontrak

Kontrak adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih yang dilakukan sah berdasarkan hukum dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan.

### c. Jual Beli

Jual beli merupakan transaksi di mana pihak penjual menyerahkan kepemilikan barang atau jasa kepada pihak lain (pembeli) dalam pertukaran atas pembayaran tertentu.

---

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007).