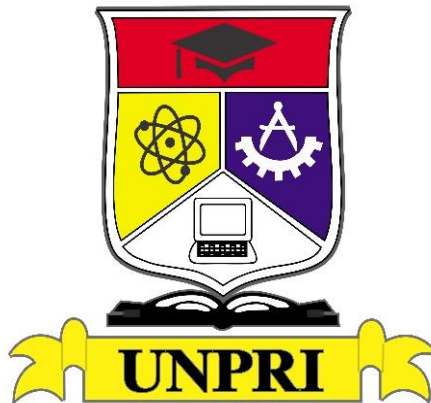


**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI
STUDI KASUS PUTUSAN PN MEDAN Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn.**

PROPOSAL PENELITIAN



Dosen Pembimbing : Sukses Marhasak Panungkunan Siburian, S.H., M.H.

Peneliti : Leony Etika Dana (213309010310)

**PROGRAM STUDI S1 – ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PRIMA INDONESIA
MEDAN
2024**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan memiliki naluri, kemampuan berpikir, dan akal, manusia dapat berfungsi secara optimal dan mencapai tujuan hidupnya dengan seimbang dan harmonis. Mereka dapat memenuhi kebutuhan materiil dan spiritual dengan cara yang berbeda-beda seperti mencari makanan, minuman, dan tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan, serta mempertahankan hubungan sosial dan spiritual yang erat antar sesama. Dengan demikian, manusia dapat mencapai tujuan hidupnya dengan seimbang dan harmonis, serta mempertahankan eksistensi, pertumbuhan, dan kelangsungan hidup yang optimal.¹

Oleh karena itu, setiap kali seseorang membutuhkan sesuatu, dia dapat menggunakan uang untuk membelinya. Proses pertukaran kebutuhan tersebut dikenal sebagai jual beli. Jual-beli merupakan suatu hal yang tidak bisa dihindari, baik oleh individu maupun perusahaan (yang berbentuk badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum), serta menggunakan jual-beli sebagai cara untuk meraih keuntungan dan mencapai kesuksesan.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis yang bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan dikemudian hari. Pada perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dianggap tidak sah².

Perjanjian di definisikan yaitu alat yang tak bisa dipisahkan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengkaitkan satu diri dengan yang lain dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Didalam hukum perjanjian juga dikenal asas kebebasan berkontrak yang intinya menentukan dimana setiap orang yang mengadakan perjanjian di perbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang mengesampingkan dari pasal hukum perjanjian yang pihak tersebut adakan. Para pihak yang sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian terlebih dahulu mengkehendaki klausula yang sifatnya membatasi pertanggungjawaban berupa

¹ <http://eprints.undip.ac.id/16141/>

² Taryana Soenandar, et al, Kompilasi Hukum Perikatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal65.

tuntutan ganti rugi yang di jabarkan keberlakuannya termasuk ketika salah satu pihak sesungguhnya telah melakukan wanprestasi atau melanggar perjanjian yang disepakati³.

Perjanjian jual beli sendiri diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yaitu ” Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dan perikatan untuk memberikan sesuatu. Agar terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual⁴.

Perjanjian sendiri memiliki 2 (dua) dua jenis yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis, Pada perjanjian tertulis terbagi menjadi 2 (dua) jenis terdiri atas akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang formatnya diatur dan ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi, semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.

Dengan adanya perjanjian jual-beli ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini⁵, pada Pasal 1320 KUHPerdara juga disebutkan 4 (empat) syarat perjanjian yang sah menurut hukum yaitu :

1. Sepakat
2. Cakap
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal.

³ Said Rizal, Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K / PDT / 2009), Vol 03, No. 01, 2020, Hal121.

⁴ NOTARIUS, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG), Volume 14 Nomor 02, 2021, Hal682.

⁵ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung, 1986, Hal172.

Oleh karena itu, hanya orang yang sudah memenuhi syarat diatas saja diperbolehkan untuk melakukan perjanjian guna mencegah terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli.

B. Rumusan Masalah

1. faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi pada putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn mengenai perjanjian jual beli rumah toko?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya tersebut, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang pantas ditanggung terhadap pelaku wanprestasi.
3. Untuk mengetahui putusan hakim mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual – beli rumah toko, berdasarkan putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat yang luas baik dari segi teoritis maupun praktis, yang diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam penanganan kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah model yang menjelaskan bagaimana hubungan antara suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu ketika menganalisis permasalahan mengenai proses pemeriksaan perkara perdata. Ini dilakukan untuk menentukan akibat hukum dari wanprestasi dan mempertimbangkan pertimbangan

hukum yang digunakan oleh hakim dalam suatu putusan. Oleh karena itu, teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah struktur yang menjelaskan hubungan antara konsep-konsep tertentu yang ingin diteliti. Kerangka ini berfungsi sebagai pedoman yang lebih konkret dari sebuah teori. Dalam kerangka konseptual, terdapat berbagai istilah, terminologi, dan pengertian yang digunakan dalam penelitian untuk menghindari kesalahpahaman dalam interpretasi.