

Analisis Yuridis Wanprestasi dan Pertanggungjawaban Ganti Rugi dalam Kontrak Jual Beli Properti

Rachel Matthew¹, Bella Vita², Divani Tsamara Madiyya³, Liandry Tanu Wijaya⁴, Abraham Lincoln Riady⁵, Yuni Priskila Ginting⁶

- ¹ Universitas Pelita Harapan dan 01051240087@student.uph.edu
² Universitas Pelita Harapan dan 01051240220@student.uph.edu
³ Universitas Pelita Harapan dan 01051240198@student.uph.edu
⁴ Universitas Pelita Harapan dan 01051240090@student.uph.edu
⁵ Universitas Pelita Harapan dan 01051240212@student.uph.edu
⁶ Universitas Pelita Harapan dan yuni.ginting@uph.edu

Article Info	ABSTRAK
Article history: Received Nov, 2025 Revised Nov, 2025 Accepted Nov, 2025	Wanprestasi adalah tindakan yang secara tidak langsung disebutkan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menunjukkan kegagalan debitur dalam memenuhi suatu perjanjian. Penelitian ini menganalisis konsep wanprestasi dalam kontrak jual beli properti di Indonesia, serta bentuk tanggung jawab ganti rugi bagi pihak yang dirugikan. Sektor properti, sebagai salah satu pilar ekonomi nasional, sangat rentan terhadap sengketa kontraktual, sehingga pemahaman mengenai kegagalan dalam memenuhi kewajiban menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menelaah ketentuan hukum primer, khususnya Pasal 1238, 1243, dan 1267 KUH Perdata, beserta peraturan terkait lainnya. Analisis juga diperkuat dengan data sekunder berupa studi kasus dan doktrin hukum yang berhubungan dengan praktik wanprestasi dalam transaksi properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dapat berupa keterlambatan pembayaran, kegagalan menyerahkan objek tepat waktu, atau pelaksanaan kewajiban yang tidak sempurna. Secara yuridis, penetapan wanprestasi memerlukan somasi (teguran resmi), kecuali apabila ditentukan lain dalam perjanjian. Bentuk tanggung jawab ganti rugi meliputi biaya, kerugian, dan bunga (kosten, schade en interessen) yang harus dibuktikan sebagai kerugian nyata dan langsung. Sebagai kesimpulan, meskipun pengaturan mengenai wanprestasi dalam KUH Perdata cukup jelas, penerapannya dalam praktik masih menghadapi kendala, terutama dalam pembuktian kerugian dan penentuan besaran ganti rugi yang adil. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/APJB) sebagai instrumen hukum preventif untuk meminimalkan risiko sengketa antara penjual dan pembeli.
Kata Kunci: Wanprestasi, Ganti Rugi, Kontrak Jual Beli, KUHPerdata, Indonesia	
Keywords: Default, Damages, Sale and Purchase Contract, Civil Code, Indonesia	
	ABSTRACT Default (Wanprestasi) is an act that is indirectly referred to in Article 1238 of the Civil Code (KUH Perdata), signifying the debtor's failure to fulfill an agreement. This research analyzes the concept of wanprestasi in property sale and purchase contracts in Indonesia, as well as the forms of compensation liability for the injured party. The property sector, as one of the pillars of the national economy, is highly susceptible to contractual disputes, making the understanding of the failure to perform an obligation crucial for ensuring legal certainty. The

research method used is normative legal research, reviewing primary legal provisions, specifically Articles 1238, 1243, and 1267 of the Civil Code, along with other relevant regulations. The analysis is also reinforced by secondary data in the form of case studies and legal doctrines related to the practice of wanprestasi in property transactions. The results indicate that wanprestasi can take the form of late payment, failure to hand over the object on time, or imperfect performance of the obligation. Juridically, the determination of wanprestasi requires a sommation (formal notice), unless otherwise stipulated in the agreement. The form of compensation liability includes costs, losses, and interest (*kosten, schade en interessen*), which must be proven as actual and direct damages. In conclusion, although the regulation of default in the Civil Code is clear, its implementation in practice still faces constraints, particularly in proving the damages and determining the fair amount of compensation. This research also affirms the importance of the Agreement on Binding Sale and Purchase (APJB) as a preventive legal instrument to minimize the risk of disputes between sellers and buyers.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Name: Rachel Matthew

Institution: Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Email: 01051240087@student.uph.edu

1. PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan properti di Indonesia telah berkembang pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal dan berinvestasi untuk jangka panjang. Namun, pertumbuhan ini juga menimbulkan sejumlah permasalahan hukum terkait penandatanganan perjanjian jual beli properti, terutama ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan kontrak. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang dijanjikan dalam perjanjian.¹ Banyak orang tidak sepenuhnya memahami kewajiban hukum mereka dalam perjanjian jual beli rumah, sehingga menyebabkan sengketa perdata karena mereka tidak memahami hukum atau karena perjanjiannya tidak lengkap.²

Sektor properti memiliki peran strategis sebagai salah satu penggerak utama perekonomian nasional di Indonesia. Pertumbuhan populasi, urbanisasi, serta meningkatnya kebutuhan akan hunian dan investasi properti mendorong tingginya volume transaksi jual beli rumah, apartemen, dan tanah. Setiap transaksi tersebut pada dasarnya dilandasi oleh suatu perjanjian atau kontrak jual beli yang menjadi instrumen hukum utama dalam mengatur hak dan kewajiban para pihak. Kontrak ini berfungsi sebagai “undang-undang” bagi para pihak yang terikat di dalamnya, sebagaimana

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

² Universitas Terbuka, *Hukum Perdata: Buku Materi Pokok Hukum Perdata Umum (HKUM4402)*, (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2018), hlm. 127.

diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan asas *pacta sunt servanda* bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.³

Dalam praktiknya, hubungan hukum dalam transaksi jual beli properti sering kali tidak berjalan sesuai yang diperjanjikan. Kompleksitas proyek, perbedaan kepentingan, serta nilai ekonomi yang tinggi menyebabkan kontrak rawan mengalami pelanggaran atau wanprestasi (*cidera janji*).⁴ Bentuk wanprestasi dapat berupa keterlambatan penyerahan objek properti, tidak dibayarnya harga secara tepat waktu, ataupun pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai kesepakatan.⁵ Kegagalan pemenuhan kewajiban tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga timbul hak untuk menuntut ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan 1267 KUHPerdata.⁶ Ganti rugi meliputi biaya, kerugian, dan bunga (*kosten, schade en interessen*), namun penerapannya sering menghadapi hambatan dalam hal pembuktian dan penentuan nilai kompensasi yang adil.

Penulisan jurnal ini membahas tentang hukum di Indonesia terkait wanprestasi dan tanggung jawab atas kerugian dalam kontrak jual beli properti. Aturan mengenai wanprestasi dan pertanggungjawaban ganti rugi dalam kontrak jual beli di Indonesia memegang peran penting dalam memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat dalam kontrak jual beli rumah mengenai dasar hukum, serta akibat hukum dari wanprestasi. Pemahaman ini akan menghindari masyarakat dalam melanggar atau melakukan wanprestasi serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam kontrak jual beli rumah. Dengan adanya pemahaman yang lebih baik mengenai aturan hukum wanprestasi dan ganti rugi dalam kontrak jual beli rumah, masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian, memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam kontrak yang dibuat, serta mengetahui langkah kuratif maupun represif ketika terjadi pelanggaran perjanjian.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini menjadi relevan dan mendesak untuk dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis yuridis secara mendalam mengenai konsep, bentuk, dan akibat hukum dari wanprestasi dalam kontrak jual beli properti, serta mengkaji bagaimana prinsip-prinsip ganti rugi perdata diterapkan dan dipertanggungjawabkan di Indonesia. Dengan demikian, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak dan mendukung terciptanya iklim investasi properti yang stabil dan berkeadilan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Wanprestasi dalam Hukum Perdata

Konsep wanprestasi dalam hukum perdata Indonesia merujuk pada kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sesuai ketentuan, atau melaksanakannya terlambat (Subekti, 2018: 45). Dalam konteks kontrak jual beli properti, wanprestasi sering terjadi pada kondisi penjual tidak menyerahkan objek tepat waktu, atau pembeli tidak melunasi pembayaran sesuai jadwal. Oleh karena itu, pemahaman unsur wanprestasi penting untuk menentukan hak hukum pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 102.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 dan Pasal 1267.

2.2 Tanggung Jawab Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

Tanggung jawab ganti rugi dalam wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa ganti rugi dapat dituntut apabila debitur telah dinyatakan lalai. Fuady menekankan bahwa tujuan pemberian ganti rugi tidak untuk menghukum pihak yang lalai, melainkan mengembalikan posisi pihak yang dirugikan kepada keadaan seandainya perjanjian dipenuhi sesuai kesepakatan (Fuady, 2020: 112). Dalam jual beli properti, bentuk ganti rugi mencakup biaya nyata, kerugian materiil yang timbul, dan potensi keuntungan yang hilang yang dapat dibuktikan secara konkret.

2.3 Pentingnya Somasi dalam Pembuktian Wanprestasi

Somasi merupakan langkah awal yang diperlukan untuk menyatakan debitur berada dalam keadaan lalai sebelum diajukan gugatan ke pengadilan. Sudikno menegaskan bahwa somasi berfungsi sebagai peringatan resmi sekaligus bukti bahwa kreditur telah memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan itikad baik (Sudikno, 2020: 87). Dalam sengketa jual beli properti, somasi menjadi dasar untuk menilai kesalahan debitur dan menentukan apakah tuntutan pembatalan kontrak atau ganti rugi dapat dibenarkan secara hukum.

3. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, analisis yuridis normatif digunakan untuk memeriksa peraturan hukum positif yang ditemukan dalam Kode Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1234–1243 yang berkaitan dengan prestasi, wanprestasi, dan ganti rugi. Bahan hukum primer, seperti UU Perdata dan Peraturan Pelaksananya (KUHPerdata), dan bahan hukum sekunder, seperti artikel, buku, dan jurnal hukum tentang perikatan dan pelanggaran kontrak, digunakan untuk melakukan penelitian.

Fokus penelitian ini adalah ide-ide tentang wanprestasi dan ganti rugi dalam perjanjian jual beli rumah sebagai konsekuensi dari ketentuan hukum perdata tentang pelaksanaan perjanjian dan tanggung jawab pihak yang melanggarnya. Studi kepustakaan mengumpulkan, menelaah, dan menganalisis dokumen hukum dan literatur yang relevan untuk mendapatkan data penelitian. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui penjelasan dan interpretasi norma hukum yang relevan untuk menentukan asas, ide, dan aplikasi hukum.

Kelebihan metode yuridis normatif adalah bahwa ia memiliki kemampuan untuk menjelaskan secara sistematis dan logis bagaimana aturan hukum diterapkan, serta untuk menilai seberapa konsisten teori hukum dan praktik penerapan hukum.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Unsur-Unsur Wanprestasi dalam Kontrak Jual Beli Properti

Wanprestasi dalam konteks hukum perdata Indonesia merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam transaksi jual beli properti, baik pihak penjual maupun pembeli dapat dinyatakan melakukan wanprestasi apabila terbukti melanggar kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Bentuk wanprestasi yang pertama adalah ketika salah satu pihak sama sekali tidak melaksanakan prestasinya. Keadaan ini terjadi, misalnya, apabila penjual gagal menyerahkan unit, kunci, atau

sertifikat properti kepada pembeli meskipun pembayaran telah dilakukan sepenuhnya.⁷ Bentuk kedua adalah pelaksanaan prestasi yang tidak sempurna, yakni ketika kewajiban memang telah dijalankan, namun hasilnya tidak sesuai dengan kualitas, kondisi, atau spesifikasi yang diperjanjikan. Contohnya dapat ditemukan pada kasus penyerahan rumah yang memiliki kerusakan struktural atau fasilitas yang dijanjikan, seperti kolam renang dan taman, tidak dibangun sebagaimana mestinya.

Wanprestasi juga dapat terjadi apabila pihak yang berkewajiban melaksanakan prestasi melakukannya secara terlambat dari waktu yang telah ditentukan dalam kontrak. Dalam konteks ini, penjual yang menyerahkan sertifikat melebihi batas waktu yang dijanjikan, atau pembeli yang terlambat melunasi pembayaran pada tanggal jatuh tempo, dapat dianggap telah melakukan pelanggaran perjanjian.⁸ Bentuk terakhir dari wanprestasi adalah ketika salah satu pihak melakukan tindakan yang secara tegas dilarang dalam kontrak. Misalnya, penjual yang menjaminkan atau mengalihkan properti yang telah diikat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pembeli. Berbagai bentuk wanprestasi tersebut menggambarkan pentingnya kepatuhan terhadap isi kontrak jual beli properti. Setiap pelanggaran, baik berupa kelalaian, keterlambatan, ketidaksempurnaan, maupun pelanggaran larangan, berpotensi menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan.⁹

Wanprestasi hanya dapat dituntut secara hukum apabila beberapa unsur pokok terpenuhi dalam suatu kontrak. Unsur pertama adalah adanya perjanjian yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mensyaratkan empat hal, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. Dalam praktiknya, unsur ini tercermin dalam salah satu putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 859/Pdt.G/2023/PN Mdn dalam studi “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah”, di mana pengadilan menegaskan bahwa meskipun penjual gagal menyerahkan properti yang dijanjikan, kontrak tersebut tetap sah dan penjual dinyatakan bersalah melakukan wanprestasi.

Unsur adanya kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi sesuai isi kontrak. Dalam jual beli properti, penjual berkewajiban menyerahkan objek properti, melakukan balik nama sertifikat, serta menjamin bahwa properti bebas dari sengketa atau tanggungan, sedangkan pembeli wajib membayar harga sesuai ketentuan.¹⁰ Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban tersebut, maka unsur wanprestasi dianggap terpenuhi. Beberapa putusan pengadilan menunjukkan kasus di mana penjual telah menerima pembayaran namun tidak melakukan peralihan hak atas tanah, sehingga dianggap telah melakukan pelanggaran perjanjian.

Unsur ingkar janji atau kegagalan pelaksanaan kewajiban. Kegagalan ini dapat berupa penyerahan yang tidak lengkap, keterlambatan, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan kualitas, atau penyimpangan dari perjanjian yang disepakati. Dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), misalnya, pengembang yang menjual unit apartemen sebelum proyek selesai dan kemudian gagal menyerahkan sesuai jadwal atau spesifikasi yang dijanjikan, dapat dikategorikan melakukan

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1238.

⁸ Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan yuridis terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368–10380.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.

¹⁰ Prasetyo, A., & Haryanto, T., *Peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam transaksi properti melalui pendekatan pengabdian*, *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia*, 9(2), 2022, hlm. 150.

wanprestasi.¹¹

Unsur pernyataan lalai (somasi), yaitu pemberitahuan resmi bahwa pihak yang berkewajiban telah gagal melaksanakan prestasinya. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, debitur yang telah dinyatakan lalai dan tetap tidak memenuhi kewajibannya dapat dituntut ganti rugi. Dalam beberapa perkara perdata mengenai jual beli tanah, penggugat membuktikan bahwa pihak tergugat telah berulang kali diingatkan untuk memenuhi kewajibannya namun tetap tidak melaksanakan prestasi, sehingga somasi dianggap sah.¹²

Unsur adanya hubungan sebab-akibat antara kegagalan dan kerugian. Untuk menuntut ganti rugi, harus dibuktikan bahwa kerugian yang dialami merupakan akibat langsung dari kelalaian pihak lawan. Tanpa adanya hubungan kausal yang jelas, klaim kerugian tidak dapat dibenarkan secara hukum. Namun demikian, pengadilan sering kali berhati-hati menilai klaim kerugian potensial atau keuntungan yang hilang (*potential loss*), karena dinilai bersifat spekulatif dan sulit dibuktikan secara konkret. Adanya kerugian (kerugian sebenarnya) atau kehilangan keuntungan (kerugian yang diharapkan) Pihak yang mengklaim ganti rugi harus membuktikan bahwa dia benar-benar mengalami kerugian atau kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh jika kewajiban dilaksanakan dengan baik.¹³ Penggugat sering mengklaim belum dibayar, biaya tambahan, atau selisih harga pasar saat terlambat dalam putusan wanprestasi tanah.

4.2 Prosedur Somasi dan Pernyataan Kelalaian

Sebagai bagian penting dari proses penanganan wanprestasi, prosedur somasi berfungsi sebagai dasar untuk menyatakan bahwa pihak yang lalai telah diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya sebelum diajukan ke jalur hukum. Somasi digunakan dalam hukum perdata sebagai cara formal untuk memberikan peringatan kepada pihak yang diduga melakukan pelanggaran. Somasi ini harus ditulis dan harus mencakup hal-hal penting seperti identitas pihak, uraian isi perjanjian yang dilanggar, tanggung jawab yang belum dipenuhi, dan batas waktu yang wajar bagi pihak yang tidak melakukannya. Pengadilan sering mempertimbangkan apakah penggugat telah memberikan peringatan atau pemberitahuan sebelumnya sebagai bukti itikad baik, meskipun KUHPerdara tidak secara eksplisit mengatur bagaimana somasi dibuat.

Dalam ranah hukum perikatan, khususnya yang berkaitan dengan transaksi properti, somasi (ingebrekestelling) merupakan instrumen hukum formal yang krusial sebelum suatu sengketa wanprestasi dapat diajukan ke forum peradilan. Somasi berfungsi sebagai prosedur preventif dan pembuktian itikad baik kreditur, memberikan kesempatan terakhir kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum dinyatakan secara sah berada dalam keadaan lalai (default). Secara yuridis, kedudukan somasi diatur secara tidak langsung melalui Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yang menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai, baik dengan surat perintah atau dengan akta sejenis.¹⁴ Meskipun KUHPerdara tidak merinci format somasi, praktik hukum menetapkan bahwa somasi harus disampaikan secara tertulis dan formal, seringkali melalui kuasa hukum, untuk memastikan kekuatan pembuktiannya.

¹¹ Widodo, E., *Mediasi dalam sengketa kontrak jual beli properti: Studi implementasi di pengadilan negeri kelas I A*, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi, 12(1), 2021, hlm. 40.

¹² Rahardjo, S., *Hukum Progresif: Hukum yang membebaskan*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2019, hlm. 112.

¹³ Aninda, M. R., Rahman, S., & Khalid, H., *Analisis hukum tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah*, Journal of Lex Philosophy, 5(2), 2024, hlm. 1892.

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1320.

KUHPerdata tidak menetapkan jangka waktu somasi secara tegas. Namun, berdasarkan jenis prestasi yang belum dicapai, jangka waktu tersebut harus wajar secara doktrinal dan praktik peradilan. Somasi dapat mengacu pada tenggat waktu pelaksanaan jika kontrak secara eksplisit menentukannya. Jika tidak, somasi yang memberikan waktu yang terlalu singkat dapat dianggap tidak adil dan melanggar prinsip keadilan dalam hukum perdata. Oleh karena itu, waktu yang diberikan dalam somasi harus disesuaikan dengan kompleksitas dan karakteristik kewajiban yang harus dipenuhi.¹⁵

Surat somasi memiliki peran fundamental dalam menentukan saat terjadinya kelalaian dari pihak debitur. Agar dapat berfungsi secara efektif sebagai pernyataan resmi tentang kelalaian, surat somasi harus memuat unsur-unsur esensial yang bersifat informatif, tegas, dan dapat menimbulkan akibat hukum. Unsur pertama yang harus dimuat adalah identifikasi kontrak yang dilanggar, yakni penjelasan eksplisit mengenai dasar perikatan antara para pihak. Dalam konteks jual beli properti, hal ini mencakup penyebutan secara jelas mengenai bentuk perjanjian, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), lengkap dengan tanggal penandatanganan, identitas para pihak, serta objek properti yang menjadi substansi kontrak.¹⁶

Surat somasi harus menjabarkan secara rinci prestasi apa yang tidak dilaksanakan oleh debitur, baik berupa kegagalan menyerahkan unit properti tepat waktu, keterlambatan pelunasan pembayaran, maupun pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan ketentuan kontrak. Deskripsi ini menjadi dasar argumentatif bagi kreditur untuk membuktikan adanya pelanggaran terhadap isi perjanjian. Kreditur harus menyampaikan tuntutan secara jelas agar debitur segera melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu tertentu yang wajar dan proporsional, misalnya tujuh, empat belas, atau tiga puluh hari sejak tanggal diterimanya somasi. Penetapan jangka waktu ini berfungsi sebagai batas objektif bagi debitur untuk memperbaiki kelalaiannya sebelum dinyatakan wanprestasi secara hukum. Surat somasi harus mencantumkan peringatan mengenai konsekuensi hukum apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah jangka waktu berakhir. Peringatan tersebut umumnya berbentuk pernyataan bahwa debitur akan dianggap lalai secara resmi, dan kreditur berhak menempuh langkah hukum berupa tuntutan ganti rugi, pembatalan kontrak, maupun pelaksanaan perjanjian melalui jalur litigasi. Dengan demikian, surat somasi bukan sekadar bentuk komunikasi, melainkan instrumen hukum yang menegaskan adanya pelanggaran dan membuka jalan bagi penegakan hak secara yuridis.

Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan jika tergugat, setelah diberikan somasi, tetap tidak memenuhi kewajibannya. Pada tahap ini, penggugat tidak hanya memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, tetapi mereka juga dapat memilih untuk membatalkan kontrak juga disebut sebagai resolusi dan menuntut ganti rugi atas apa yang telah mereka alami. Pengadilan telah memutuskan untuk membatalkan kontrak jual beli jika wanprestasi yang terjadi sangat mendasar dan merugikan pihak lainnya. Salah satu contohnya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2012, di mana pihak tergugat diwajibkan untuk membayar ganti rugi karena gagal menjual pondasi di atas tanah hak sewa. Somasi yang tidak diindahkan dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menuntut hak melalui pengadilan, menurut keputusan ini.

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1238, Pasal 1243.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.

Tabel. 1 Metode Perhitungan Ganti Rugi dalam Kontrak Jual Beli Properti

Kategori Ganti Rugi	Penjelasan	Contoh Komponen Biaya/kerugian	Metode perhitungan
Kerugian aktual (<i>Actual loss</i>)	Kerugian yang benar-benar telah terjadi dan dapat dibuktikan secara nyata	- Uang muka yang dibayar - Biaya notaris - Biaya balik nama	Jumlah biaya yang telah dikeluarkan dan tidak dapat dikembalikan
Potensi keuntungan yang hilang (<i>Loss of profit</i>)	pendapatan atau keuntungan yang diharapkan tanpa wanprestasi	- Selisih harga pasar saat jual kembali - Potensi sewa properti	(Harga pasar saat ini - Harga beli) x estimasi waktu atau nilai kerugian potensial
Biaya tambahan (<i>Additional Costs</i>)	Biaya tambahan yang disebabkan oleh kegagalan pihak lain	- Biaya hukum - Biaya konsultan - Biaya tambahan untuk transportasi	total biaya tak terduga yang disebabkan oleh kegagalan

4.3 Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban atas Wanprestasi dalam Kontrak Jual Beli Properti

Salah satu masalah penting dalam kontrak jual beli properti adalah wanprestasi, yang melibatkan kerugian nyata bagi pihak yang dirugikan selain kelalaian kontraktual. Pengaturan wanprestasi tidak terpengaruh oleh Pasal 1243 Kode Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai, debitur dapat menuntut ganti rugi.¹⁷ Tetapi gugatan wanprestasi harus memenuhi beberapa persyaratan yuridis agar dapat diterima.

Prinsip somasi dalam hukum perdata Indonesia pada dasarnya menegaskan bahwa debitur baru dapat dinyatakan lalai setelah adanya peringatan resmi dari kreditur. Namun, prinsip ini memiliki pengecualian yang dikenal dengan istilah *kelalaian demi hukum*, yakni keadaan di mana somasi tidak lagi menjadi prasyarat untuk menetapkan wanprestasi.¹⁸ Kondisi demikian terjadi apabila terpenuhi salah satu dari tiga keadaan tertentu. Pertama, apabila dalam kontrak telah disepakati adanya klausul *fatale termijn*, yaitu batas waktu yang bersifat mutlak sehingga lewatnya waktu secara otomatis menyebabkan debitur dianggap lalai tanpa perlu adanya somasi. Kedua, apabila perikatan yang menjadi kewajiban debitur sudah tidak mungkin lagi dilaksanakan, baik karena objeknya telah musnah maupun karena tindakan debitur sendiri yang menghalangi pemenuhan prestasi. Ketiga, apabila debitur secara nyata melanggar larangan yang secara tegas dicantumkan dalam perjanjian, sehingga perbuatan tersebut langsung menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi.

Dalam konteks sengketa jual beli properti, pengadilan umumnya menganalisis dengan cermat apakah prosedur somasi telah dijalankan secara sah atau justru terdapat kondisi pengecualian *fatale termijn* yang menjadikan somasi tidak diperlukan. Ketepatan prosedur dalam pemberian somasi memiliki arti penting karena menjadi dasar untuk menilai validitas tuntutan ganti

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1243.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.

rugi. Dengan demikian, somasi berfungsi bukan sekadar sebagai pemberitahuan administratif, tetapi juga sebagai fondasi pembuktian unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak debitur dalam proses peradilan wanprestasi.

Pertama, harus ada perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara, seperti yang ditunjukkan dalam Putusan PN Medan No. 859/Pdt.G/2023. Dalam kasus ini, kontrak dianggap sah meskipun penjual gagal menyerahkan properti. Kedua, alasan utama untuk wanprestasi adalah kewajiban (*prestasi*) yang tidak dipenuhi, seperti tidak menyerahkan properti atau balik nama. Ketiga, kegagalan pelaksanaan dapat berupa keterlambatan, kualitas yang buruk, atau tidak adanya serah terima sama sekali. Keempat, somasi diperlukan sebagai bentuk peringatan hukum. Somasi dianggap sebagai bukti itikad baik dan syarat untuk menuntut ganti rugi (Pasal 1243), meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdara.¹⁹ Menurut MA No. 410 K/Pdt/2012, somasi yang tidak diindahkan dapat digunakan sebagai dasar pembatalan kontrak dan tuntutan ganti rugi.

Selain itu, harus ditunjukkan bahwa ada hubungan sebab-akibat antara kegagalan dan kerugian. Klaim ganti rugi rentan ditolak jika tidak ada bukti ini.²⁰ Terakhir, penggugat harus menunjukkan bahwa ada kerugian nyata atau potensi keuntungan yang hilang, sesuai dengan Tabel 1, yang membagi ganti rugi menjadi tiga kategori: kerugian aktual, potensi keuntungan, dan biaya tambahan.

Dalam hukum perdata Indonesia, konsep ganti rugi merupakan konsekuensi hukum yang timbul akibat terjadinya wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.²¹ Pasal tersebut menegaskan bahwa pihak yang dirugikan berhak menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila pihak lawan lalai memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan wanprestasi.²² Ketentuan ini menunjukkan bahwa tujuan utama ganti rugi bukan hanya untuk menghukum pihak yang lalai, tetapi juga untuk memulihkan posisi pihak yang dirugikan agar kembali pada keadaan seolah-olah perjanjian telah dipenuhi sebagaimana mestinya.

Secara doktrinal, ganti rugi terdiri atas tiga unsur utama yang saling melengkapi. Pertama, biaya, yaitu segala pengeluaran yang secara langsung timbul akibat kelalaian debitur, seperti biaya administrasi, transportasi, atau biaya hukum yang dikeluarkan untuk menagih prestasi. Kedua, kerugian, yang mencakup kerugian nyata yang dialami oleh kreditur, misalnya hilangnya nilai properti atau berkurangnya manfaat ekonomis akibat keterlambatan serah terima. Ketiga, bunga, yaitu kompensasi atas keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur apabila prestasi dilaksanakan tepat waktu, misalnya potensi hasil sewa atau kenaikan nilai pasar properti yang tertunda.

Prinsip utama dalam penentuan besaran ganti rugi adalah adanya hubungan kausal langsung antara kelalaian debitur dan kerugian yang dialami kreditur. Hakim akan menilai apakah kerugian tersebut merupakan akibat yang wajar dari wanprestasi, bukan hasil dari keadaan eksternal atau spekulatif.²³ Selain itu, pembuktian kerugian harus bersifat konkret dan dapat diukur secara ekonomis. Dalam praktiknya, pengadilan sering kali menolak klaim kerugian yang bersifat

¹⁹ KUHPerdara, Pasal 1243.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 56.

²¹ KUHPerdara, Pasal 1243.

²² Ibid.

²³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 178.

hipotetis, seperti keuntungan masa depan yang tidak pasti, karena dianggap tidak memenuhi asas kepastian hukum.²⁴

Penerapan ganti rugi dalam sengketa jual beli properti juga memperhatikan asas proporsionalitas, yakni keseimbangan antara tingkat kelalaian debitur dan besarnya kompensasi yang dituntut. Dalam hal penjual atau pengembang terbukti lalai menyerahkan unit atau sertifikat tepat waktu, ganti rugi yang dijatuhkan biasanya mencakup pengembalian sejumlah pembayaran dan kompensasi atas keterlambatan. Sementara itu, dalam kasus di mana pembeli lalai melunasi harga, penjual dapat menuntut pemutusan perjanjian serta meminta ganti rugi atas kerugian finansial yang timbul.

Dengan demikian, prinsip ganti rugi dalam jual beli properti tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemulihan kerugian, tetapi juga sebagai mekanisme penegakan keadilan kontraktual. Penerapan yang tepat terhadap unsur biaya, kerugian, dan bunga menjadi indikator keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, sekaligus memperkuat fungsi preventif kontrak dalam menjaga kepastian hukum di sektor properti. Oleh karena itu, keberhasilan gugatan wanprestasi sangat bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat yuridis, dilakukannya somasi, dan terbuktinya kerugian yang signifikan.²⁵

5. KESIMPULAN

Analisis hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan yurisprudensi terkait menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti mengharuskan adanya beberapa unsur fundamental: perjanjian yang sah, kewajiban yang tegas, ingkar janji atau wanprestasi, dan hubungan sebab akibat antara wanprestasi dan kerugian yang diderita pihak lain. Dalam banyak kasus, pemanggilan merupakan langkah awal pembuktian itikad baik dan langkah penting sebelum menuntut ganti rugi. Jika pemanggilan tidak cukup kuat, gugatan kemungkinan besar akan gagal. Cara untuk menentukan besarnya ganti rugi harus didasarkan pada bukti kerugian nyata, kemungkinan keuntungan yang hilang, dan biaya tambahan yang dapat dibuktikan secara nyata. Dengan demikian, tuntutan yang diajukan lebih masuk akal dan dapat didukung di pengadilan.

Guna menghindari perselisihan dan mempermudah penyelesaian jika terjadi wanprestasi, sebaiknya kedua belah pihak lebih berhati-hati dalam menyusun klausul kontrak (misalnya, tenggat waktu, ketentuan serah terima, dan jaminan integritas hak milik), memberikan peringatan tertulis sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, dan mengumpulkan bukti kuat terkait hubungan sebab-akibat dan perhitungan kerugian. Selain itu, mediasi dan cara penyelesaian non-litigasi lainnya perlu didorong untuk menghemat waktu dan biaya. Pada tingkat kebijakan, meningkatkan pemahaman pelaku pasar properti tentang kontrak akan mengurangi kemungkinan mereka melanggar kontrak dan membuat transaksi properti lebih terjamin secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Aninda, M. R., Rahman, S., & Khalid, H. (2024). *Analisis hukum tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah*. Journal of Lex Philosophy (JLP), 5(2), 1887–1898.
- Fuady, M. (2020). *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). *Tinjauan yuridis terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli*.

²⁴ Ibid., hlm. 180.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 61.

- UNES Law Review, 6(4), 10368–10380.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Rahardjo, S. (2019). *Hukum Progresif: Hukum yang membebaskan*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Prasetyo, A., & Haryanto, T. (2022). *Peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam transaksi properti melalui pendekatan pengabdian*. Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia, 9(2), 145–158. <https://doi.org/10.22146/jphi.76543>
- Subekti. (2018). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno, M. (2020). *Hukum perikatan: Suatu pengantar* (Edisi ke-5). Penerbit Universitas Atma Jaya. ISBN: 978-602-5877-45-2
- Universitas Terbuka. (2018). *Hubungan Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak* (HKUM4402-M1). <https://repository.ut.ac.id/4108/1/HKUM4402-M1.pdf>
- Widodo, E. (2021). Mediasi dalam sengketa kontrak jual beli properti: Studi implementasi di pengadilan negeri kelas I A. *Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, 12(1), 33–47. <https://doi.org/10.24123/jhbi.v12i1.4125>