

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara 2 (dua) atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada 1 (satu) pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi.² Di dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian atau perikatan ditempatkan dalam Buku III Het Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia menjadi Kitab Undang-undang Hukum Perdata) tentang perikatan (*van verbinten*).³

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 4.

² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1996, hlm. 6.

³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 2.

sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehingga beliau memberikan definisi pembuatan hukum pembuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum selain itu juga menambahkan perkataan “atau saling mengikat dirinya” ke dalam Pasal 1313 KUHPerdota.⁴

Salah satu jenis perjanjian yaitu perjanjian jual beli. Jual beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam kitab Undang-Undang hukum perdata. Oleh karena buku III Kitab Undang-Undang hukum perdata menganut sistem terbuka. Dimana pada Pasal 1319 menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Dalam pasal tersebut maka terdapat dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* tau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaat contracten*).

Para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam kitab Undang-Undang hukum perdata. Dengan demikian perjanjian Jual beli ini merupakan perjanjian tidak bernama atau *innominaat* dimana perjanjian ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Walaupun didasarkan pada asas kebebasan berkontrak tetapi tetap tidak diperbolehkan melanggar syarat sah suatu perjanjian.

⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994, hlm. 49.

Dalam perjanjian Jual beli tidak ditentukan secara tegas tentang saat terjadinya perjanjian Jual beli. Namun, apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, maka saat terjadinya perjanjian Jual beli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak antara Penjual dan pembeli.⁵ Perjanjian sewa beli ini termasuk perjanjian bebas bentuk, jika perjanjian ini berbentuk perjanjian tertulis maka perjanjian sewa beli ini terjadi setelah penandatanganan. Suatu perjanjian sewa beli dilakukan secara tertulis, maka dapat mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, dimana perjanjian tertulis tersebut dapat berbentuk akta notaris atau dibawah tangan.

Suatu perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kewajiban masing masing pihak tersebut. Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut, Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang atau kepatutan dan kebiasaan disebut sebagai prestasi. Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Ada penghalang ketika debitor tidak melaksanakan prestasi dimaksud. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu⁶:

⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 136.

⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 278.

1. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure, overmact*), sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan dimana debitor tidak memenuhi kewajiban prestasinya dalam perjanjian atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau menurut selayaknya. Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam suatu perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek.⁷

Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Didalam Wanprestasi terdapat unsur-unsur diantaranya sebagai berikut:

1. debitor sekali tidak berprestasi
2. debitor keliru berprestasi
3. debitor terlambat berprestasi

Penggantian ganti rugi pada saat seseorang melakukan wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dimana bahwa penggantian biaya, rugi

⁷ *Ibid.*, hlm 278.

dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan. Sebelum seseorang dinyatakan wanprestasi dan mengganti kerugian maka harus didahului dengan adanya somasi yang diberikan, dengan adanya somasi sebagai wadah dalam menyatakan seseorang lalai, dimana akan menunjukkan adanya itikad baik atau tidak dalam pelaksanaan prestasi dalam perjanjian tersebut.

Kehadiran Perseroan Terbatas dalam kehidupan Masyarakat kita sudah dikenal jauh sebelum zaman kemerdekaan. Istilah Perseroan terbatas yang digunakan dewasa ini, dulunya dikenal dengan istilah *Naamloze Vennotschap* disingkat NV⁸. Dalam menjalankan kegiatannya usahanya suatu Perseroan Terbatas tidak terlepas dari urusan perjanjian salah satunya adalah PT Visi Investama Properti, Bahwa PT Visi Investama Properti selaku pemilik Gedung Zulia Tower yang memiliki kesepakatan untuk menjual Gedung Kepada PT Perhutani (Persero) kemudian kesepakatan tersebut dituangkan

⁸ Binoto Nadapdap, Hukum Perseroan Terbatas berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2020, hlm 11.

dalam akta perjanjian tertanggal tanggal 26 Desember 2019. PT Visi Investama Properti menawarkan Gedung Zuria Tower kepada PT Perhutani (Persero) dengan harga jual sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar rupiah). Setelah melakukan beberapa kali penawaran harga, PT Visi Investama Properti akhirnya sepakat untuk menjual Gedung Zuria Tower kepada Tergugat dengan harga Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), dengan ketentuan dan syarat yang disepakati oleh para pihak yang kemudian dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi kesepakatan antara para pihak. Pokok Permasalahan Perkara tersebut yakni tentang cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan PT Perhutani (Persero) dalam melaksanakan pemenuhan kewajiban hukum sehubungan dengan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower dan pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) Bulan” yang belum dibayarkan.

Seiring dengan modernisasi yang semakin melekat di kehidupan masyarakat dunia, membuat tanah telah beralih fungsi dan mengambil peran yang bersifat multi-dimensional. Tanah dengan berbagai perubahan fungsi yang signifikan ini mengakibatkan berbagai macam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks, rumit, dan acapkali membuat pertanahan menjadi suatu segi yang cukup debatable dalam berbagai sisi. Tanah tidak hanya dikenal sebagai sebuah benda atau barang atau material, melainkan juga sebagai tempat atau lokasi dan ruang (space). Tanah dari segi barang (material) memiliki kaitan dengan kegunaan fisiknya. Sedangkan, tanah

sebagai land dikhususkan untuk industri pertanian maupun industri di luar industri pertanian. Dan, tanah sebagai ruang (space) memiliki kaitan, sebagai suatu ruang manusia hidup dan eksis.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PT PERHUTANI (PERSERO) DALAM PEMBELIAN GEDUNG MILIK PT VISI INVESTAMA PROPERTI (STUDI KASUS NOMOR 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. JO. PUTUSAN NOMOR 266/PDT/2023/PT DKI JO. PUTUSAN NOMOR 1755 K/PDT/2024).**

B. Rumusan Masalah

Bahwa Berdasarkan uraian Latar Belakang diatas adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hukum dalam pembuktian unsur-unsur wanprestasi yang dilakukan oleh PT Perhutani (Persero) atas pembelian gedung milik PT Visi Investama Properti dalam Putusan Nomor 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. Jo. Putusan Nomor 266/PDT/2023/PT DKI Jo. Putusan Nomor 1755 /PDT/2024?
2. Apa saja akibat hukum terhadap para pihak dalam Putusan Nomor 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. Jo. Putusan Nomor 266/PDT/2023/PT

⁹ Diana Ria W. Napitupulu, *Pendaftaran tanah pensertifikatan Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Jakarta: Uki Press, 2022, Hlm. 1-2.

DKI *Jo.* Putusan Nomor 1755 K/PDT/2024 tentang wanprestasi yang dilakukan oleh PT Perhutani (Persero) atas pembelian gedung milik PT Visi Investama Properti?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, berdasarkan pemahaman tentang konteks masalah ini, adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan menjelaskan pertimbangan hukum dalam pembuktian unsur-unsur wanprestasi yang dilakukan oleh PT Perhutani (Persero) atas pembelian gedung milik PT Visi Investama Properti dalam Putusan Nomor 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. *Jo.* Putusan Nomor 266/PDT/2023/PT DKI *Jo.* Putusan Nomor 1755 K/PDT/2024.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan menjelaskan akibat hukum terhadap para pihak dalam Putusan Nomor 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. *Jo.* Putusan Nomor 266/PDT/2023/PT DKI *Jo.* Putusan Nomor 1755 K/PDT/2024 tentang wanprestasi yang dilakukan oleh PT Perhutani (Persero) atas pembelian gedung milik PT Visi Investama Properti.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan Penulis dapat memberikan sumbangan pemikiran atau masukan baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Kegunaan teoritis (keilmuan), diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam menemukan konsep dan teori keilmuan untuk pengembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum keperdataan, serta menyumbangkan pemecahan masalah atas permasalahan yang diteliti oleh penulis dan;
2. Kegunaan praktis, penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta memberikan pemahaman mengenai pertimbangan hakim terkait pemenuhan unsur-unsur dalam menyatakan tergugat melakukan wanprestasi dan akibat hukumnya.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Penulis dalam penelitian ini hanya menggunakan 1 (satu) teori sebagai pisau analisis dari kedua permasalahan yang penulis teliti, yaitu Teori Utilitarianisme¹⁰. Konsep dasar dari Teori Utilitarianisme secara umum sangat sederhana, yaitu bagaimana memaksimalkan kedayagunaan (*utility*) dari suatu tindakan, sehingga dari proses tersebut kita dapat menikmati manfaat, keuntungan, kebahagiaan, dan kenikmatan (*benefit, advantage, pleasure, good, or happiness*). Dari proses memaksimalkan kedayagunaan tersebut, kemudian diharapkan pula untuk dapat

¹⁰ Endang Pratiwi dkk , *Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?*, Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 2, Juni 2022.

menghalangi timbulnya rasa sakit, kejahatan, penderitaan, atau rasa-rasa yang menimbulkan ketidakbahagiaan.

Utilitarianisme berasal dari Bahasa latin “*Utilis*”, yang artinya berguna, bermanfaat, berfaedah, atau menguntungkan. Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), utilitarianisme terdiri dari kata Utilitas, yang artinya faedah, kegunaan, manfaat. Utilitarianisme adalah paham dalam filsafat moral yang menekankan manfaat atau kegunaan dalam menilai suatu tindakan sebagai prinsip moral yang paling dasar, untuk menentukan bahwa suatu perilaku baik jika bisa memberikan manfaat kepada sebagian besar konsumen atau masyarakat.

Menurut Jeremy Bentham, teori Utilitarianisme selalu dikaitkan dengan Kemanfaatan, istilah dari “*The greatest happiness of the greatest number*” selalu diidentikkan sebagai kebahagiaan yang ditentukan oleh banyaknya orang, sehingga taraf ukur kebahagiaan mayoritas yang menentukan bagaimana hukum tersebut dibentuk. Namun, istilah tersebut lebih cocok diartikan sebagai jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warga negaranya serta menghilangkan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum, sehingga tolak ukur dari instrument hukum tersebut adalah “kebahagiaan” dan “penderitaan”. Pada dasarnya, konsepsi mengenai kebahagiaan yang ditentukan oleh mayoritas, merupakan terobosan paling mutakhir saat

Jeremy Bentham menguraikannya pada zamannya. Sekilas, memberikan kebahagiaan yang besar kepada masyarakat terlihat benar adanya,¹¹

2. Kerangka Konsep

Dalam Penulisan Penelitian ini Penulis menggunakan beberapa istilah dan untuk memahami konsep-konsep agar menghindari terjadinya interpretasi, berikut ini diuraikan beberapa istilah-istilah yang Penulis gunakan :

- a. Perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹²
- b. Perjanjian adalah peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹³
- c. Prestasi adalah pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan dirinya untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan 'term' dan 'condition' sebagaimana yang disebutkan dalam kontrsk yang bersangkutan¹⁴.

¹¹ Endang Pratiwi dkk , *Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?.,* Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 2, Juni 2022.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm.. 1.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 87.

- d. Wanprestasi adalah keadaan dimana si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya entah dengan alasan alpa, lalai atau ingkar janji.
- e. Benda Tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan UU dinyatakan sebagai benda tetap/tidak bergerak.
- f. Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya¹⁵.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.¹⁶

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dimana merupakan penelitian yang

¹⁵ Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas, Nomor 40 Tahun 2007, Pasal 1 ayat (1).

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* Depok: UI Press, 2007, hlm. 43.

secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis.¹⁷

2. Pendekatan Penelitian

Dalam pemecahan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa saja yang seyogyanya diperlukan dalam sumber-sumber penelitian. Sumber penelitian hukum dapat berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.¹⁸ Penelitian ini mengadopsi sejumlah pendekatan yang mencakup:

- a. Pertama, pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yang dibutuhkan untuk menganalisis dan memahami pertimbangan hukum dalam pembuktian unsur-unsur wanprestasi
- b. Kedua, studi kasus (*case study*) yang digunakan Untuk memahami implikasi dimensi penormaan, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi aspek-aspek fundamental, doktrin, dan sumber hukum mengenai akibat hukum terhadap para pihak dalam perkara wanprestasi.

3. Jenis dan Sumber data

¹⁷ Sri Mamudji *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm. 68.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, hlm. 41.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam membuat peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim¹⁹.
- b. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, teks-teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Dimana bahan-bahan tersebut mencakup materi tentang perjanjian, wanprestasi, dan kerugian akibat wanprestasi.²⁰
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang bertujuan memberikan penjelasan maupun petunjuk mengenai bahan hukum primer. Adapun sumber bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).²¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis dalam penulisan hukum ini yaitu studi dokumen atau studi kepustakaan (*literature research*). Studi dokumen ini dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengidentifikasi bahan hukum di bidang Hukum Perdata yang didapat melalui buku, peraturan perundang-undangan,

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 141.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 181.

²¹ Sri Mamudji, *et al*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm. 50.

karangan ilmiah, dokumen resmi, makalah, jurnal, dan media massa seperti koran dan internet.

5. Teknik Analisis Data

Menurut Peter Mahmud Marzuki²² yang mengutip dari pendapat Philipus M. Hadjon, metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum) kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus). Dari kedua premis itu kemudian ditarik kesimpulan atau *conclusion*.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian akan dilakukan di Jakarta dan berlokasi di Perpustakaan, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan lokasi narasumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

G. Originalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan Penulis, tidak ditemukan ada penelitian berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PT PERHUTANI (PERSERO) DALAM PEMBELIAN GEDUNG MILIK PT VISI**

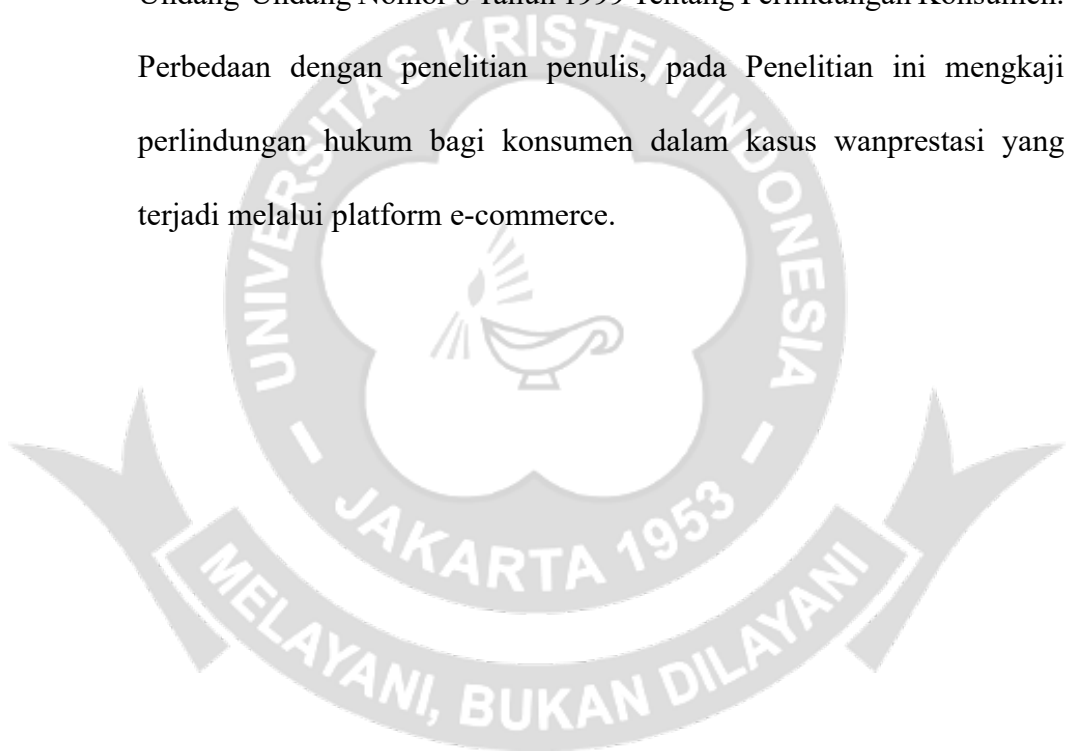
²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, hlm. 89.

INVESTAMA PROPERTI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. JO. PUTUSAN NOMOR 266/PDT/2023/PT DKI JO. PUTUSAN NOMOR 1755 K/PDT/2024),
Namun terdapat penelitian yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Tesis yang ditulis oleh Brian Martin, Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia, tahun 2023, dengan judul Tinjauan Yuridis Lembaga Pengawas Eksternal Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Untuk Melindungi Kepentingan Anggota Dari Wanprestasi, Perbedaan pokok dengan penelitian penulis dapat dilihat dari perbedaan rumusan masalah yang ada. Lebih jelas lagi, penelitian tersebut menitikberatkan perspektif wanprestasi Yang Dilakukan Oleh PT Perhutani (Persero) Atas Pembelian Gedung Milik PT Visi Investama Properti dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN Jkt Sel. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 266/PDT/2023/PT DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1755 K/Pdt/2024.
2. Tesis yang ditulis oleh Dewi Mustikasari, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, tahun 2010, dengan judul Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.472/PDT.G/1997/PN Jaksel dan Putusan No.588/PDT.G/2004/PN Jaksel). Perbedaan dengan

penelitian penulis ada pada rumusan permasalahan mengenai wanprestasi dengan menggunakan jaminan bank garansi.

3. Tesis yang ditulis oleh Trisna Hafidz Ridho Samputra, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, tahun 2019, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terkait Wanprestasi Melalui E-Commerce Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Perbedaan dengan penelitian penulis, pada Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus wanprestasi yang terjadi melalui platform e-commerce.



No.	Penulis	Lembaga/Institusi	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Brian Martin	Program Studi Magister Hukum program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia (Tahun 2023)	Tinjauan Yuridis Lembaga Pengawas Eksternal Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Untuk Melindungi Kepentingan Anggota Dari Wanprestasi	Terdapat pembahasan mengenai wanprestasi antara kedua belah pihak yang terdapat perikatan dan perjanjian.	Penelitian ini lebih berfokus tentang peran pengawas eksternal Koperasi Simpan Pinjam (KSP) untuk mencegah terjadinya wanprestasi terhadap anggota KSP dan perlindungan hukum bagi para anggota Koperasi Simpan Pinjam (KSP) yang mengalami kerugian.
2	Dewi Mustikasari	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (Tahun 2010)	Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.472/PDT.G/1997/PN Jaksel dan Putusan No.588/PDT.G/2004/PN Jaksel)	Terdapat pembahasan mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli	Penelitian ini meneliti permasalahan wanprestasi dari suatu perjanjian jual beli dengan menggunakan jaminan bank garansi.
3	Trisna Hafidz Ridho Samputra	Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (Tahun 2019)	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terkait Wanprestasi Melalui E-Commerce Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen	Terdapat pembahasan mengenai wanprestasi antara kedua belah pihak	Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi konsumen dalam kasus wanprestasi yang terjadi melalui platform e-commerce.
4	Febrian Pratama	Program Studi Magister Hukum program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia (Tahun 2024)	Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh PT. Perhutani (Persero) Dalam Pembelian Gedung Milik PT. Visi Investama Properti (Studi Kasus Putusan Nomor 735/PDT.G/2021/PN JKT SEL. Jo. Putusan Nomor 266/PDT/2023/PT DKI Jo. Putusan Nomor 1755 K/PDT/2024)	Terdapat pembahasan mengenai wanprestasi antara kedua belah pihak yang terdapat perikatan dan perjanjian.	Penelitian penulis dapat dilihat dari perbedaan rumusan masalah yang ada. Lebih jelas lagi, penelitian tersebut menitikberatkan perspektif wanprestasi Yang Dilakukan Oleh PT Perhutani (Persero) Atas Pembelian Gedung Milik PT Visi Investama Properti.