

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS RUMAH YANG MASIH DIKUASAI OLEH PENJUAL TANPA ALAS HAK YANG SAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1050/Pdt.G/2023/PN.Sby)

Michelle ¹, M. Yusron Marzuki, S.H., M.H. ²
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Narotama Surabaya

Correspondence

Email: Michelle732028@Gmail.Com

Received: 23 Mei 2024

Revision: 29 Mei 2024

Accepted: 30 Mei 2024

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan untuk memperjelas status hukum hak pembeli dan penjual rumah dalam membeli dan menjual properti, serta dampak jika penjual tidak melakukan hal tersebut. Penelitian ini menggunakan strategi penelitian hukum normatif. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak di dalamnya, menurut “Pasal 1338 KUH Perdata”. Hal yang sama juga berlaku ketika pembeli dan penjual mengadakan perjanjian jual beli rumah. Ketika pembeli menderita kerugian finansial karena pelanggaran kontrak setelah perjanjian yang mengikat secara hukum ditandatangani secara tertulis namun kemudian diketahui telah dilanggar selama pelaksanaan. Tergugat dan Penggugat menandatangani surat untuk mengosongkan rumah tersebut, menyatakan kesediaannya untuk secara sukarela mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan seluruh kunci harta benda yang kosong kepada Penggugat. Mereka juga menandatangani pernyataan penerimaan kunci. Intinya Tergugat akan menyerahkan kunci dan gembok objek sengketa kepada Penggugat. Ini semua berkaitan dengan peristiwa hukum antara para pihak.

Kata Kunci: *Jual Beli, Hak Atas Rumah, Wanprestasi*

Pendahuluan

Selain makanan, minuman, dan pakaian, setiap orang membutuhkan tempat yang aman sebagai rumah. Suatu tempat tinggal dicirikan sebagai “bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sebagai sarana pembinaan keluarga, sebagai cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan sebagai barang milik pemiliknya” (Pasal 1 ayat 7 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman). Prasarana, fasilitas, dan pelayanan umum yang menjadikan suatu hunian layak huni didefinisikan dalam “Pasal 1 ayat (2),” yang berlaku baik di perkotaan maupun di pedesaan. Orang-orang yang sedang mencari rumah mungkin menemukan banyak penjual yang bersedia menegosiasikan harga dengan mereka yang ingin membeli rumah.¹

Pentingnya lembaga hukum dalam pertemuan-pertemuan publik dan transaksi komersial menjadi semakin jelas bagi masyarakat umum. Tentu saja, bisnis dengan segala ukuran, termasuk agen real estate, berupaya keras untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi operasional mereka. Buku “III KUH Perdata mengatur tentang hubungan hukum yang tidak bermula dari suatu perjanjian atau perjanjian tetapi juga dari undang-undang”, dan frasa “Verbinten” mempunyai arti yang lebih luas dalam melakukan perbuatan seperti melaksanakan suatu perjanjian dibandingkan dengan kata “perjanjian” dalam hal ini. konteks. Dalam Buku III, istilah “perikatan” memiliki arti sebagai berikut: Dalam perjanjian sumbangan, salah satu pihak berjanji akan menjaga barang yang

¹ Rizky, Mustakim, “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Pengembang Dengan Pembeli”, jurnal hukum, hlm 497



dipermasalahan dengan baik sampai tiba, seperti halnya pengurus rumah tangga yang baik.²

Perjanjian jual beli sering kali mencakup tindakan umum yang menangani berbagai masalah hukum dan berkaitan dengan pengalihan hak dari penjual ke pembeli. Analisa Transaksi Komersial Dalam Kacamata Hukum Perdata Berdasarkan Ketentuan “KUH Perdata Jual beli merupakan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum menurut Pasal 1457 KUHPerdata”. Dalam perjanjian ini pihak penjual berjanji akan menyerahkan suatu barang atau benda (zaak), sedangkan pihak pembeli berjanji akan membayarnya. Ada ketentuan yang ditetapkan dalam pasal ini yang harus dipenuhi oleh pembeli dan vendor. Pembeli berkewajiban membayar harga barang kepada penjual, dan penjual berkewajiban menyerahkan barang kepada pembeli.³

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa pembeli dan penjual dianggap telah mengadakan perjanjian jual beli apabila mereka sepakat mengenai syarat-syarat barang dan harganya, baik barang itu belum diserahkan maupun telah dibayar. belum diterima. Di samping itu, komponen-komponen “KUH Perdata pasal 1457 dan 1458” tersebut di atas sudah cukup untuk menghasilkan suatu perjanjian jual beli yang tidak berbelit-belit dan bebas dari kesalahan. Jual beli ini bersifat langsung karena baik barang fisik maupun status kepemilikan sempurna penjual pada saat perjanjian tidak menimbulkan komplikasi. Semuanya berjalan sesuai rencana karena pelanggan telah membayar uangnya dan vendor telah mengirimkan barang, sesuai kesepakatan mereka. Kedua ayat di atas memberikan landasan hukum yang kokoh bagi kegiatan jual beli yang lazim terjadi dalam sekejap.

Contohnya adalah perilaku penjual rumah. Dimana mereka dapat menawarkan rumah secara jadi sehingga pembeli dapat meninggalkan rumah tersebut secara langsung, sehingga memudahkan bagi yang membutuhkan memperoleh rumah secara praktis. Ketika tiba waktunya untuk melaksanakan perjanjian jual beli, penjual mengabaikan syarat-syarat yang penting, sehingga pembeli kehilangan hak yang menjadi haknya. Dengan kata lain, pembeli dapat menuntut penjual atas ganti rugi jika penjual tidak mematuhi aturan kesepakatan.

Mayoritas pasal-pasal yang mengatur tentang kewajiban penjual dan pembeli, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, hanyalah peraturan perundang-undangan tambahan atau peraturan, disebut juga dengan *anvullen recht* atau undang-undang pilihan. Artinya, pasal-pasal ini hanya berlaku apabila para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Kecuali undang-undang menentukan lain, maka peraturan para pihak sendirilah yang akan mengaturnya dalam hal mereka mengaturnya secara berbeda sesuai dengan hukum perjanjian. Dapat dikatakan bahwa para pihak dapat sepakat untuk menambah atau mengurangi kewajiban penjual melebihi apa yang diwajibkan oleh undang-undang.⁴

Tanggung jawab utama penjual, sebagaimana diuraikan dalam “pasal 1474 dan 1491 KUH Perdata”, adalah mengalihkan kepemilikan atas produk yang dibeli kepada pembeli, memastikan barang tersebut dapat digunakan dengan damai, dan mengatasi segala kekurangan yang tersembunyi. Dalam konteks jual beli, “pengiriman barang” adalah penyerahan secara fisik atas barang yang dibeli kepada pembeli. Pembeli wajib menyelesaikan penyerahannya sesuai dengan “Pasal 1457 KUH Perdata”, yang menyatakan bahwa dalam hal terjadi penjualan suatu barang, perlu ada penyerahan yang sebenarnya dan penyerahan yang sah. Akta peralihan nama (*overschrijving*) dilakukan

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti dan Tjittrosudibio

³ Ibid, Pasal 1457

⁴ Ibid, hlm 1614-1615

oleh penjual, mengubah namanya dari penjual menjadi milik pembeli, yang mengalihkannya kepada pembeli secara sah atau dalam praktek. Ketika barang bergerak diserahkan, biasanya ada penyerahan yang sebenarnya dan yang sah. Penyerahan barang-barang yang dimaksud itu cukup merupakan penyerahan menurut KUHPerdara (“Pasal 612”). Selain itu, penjual harus menyelesaikan apa yang disebut “pengiriman constitutum passorium”, yaitu pengangkutan barang yang telah ditangani oleh orang yang melakukan penjualan. Dalam kasus tertentu, seperti perjanjian sewa-beli (huurkoop), penjual tetap diharuskan menyelesaikan pengiriman meskipun pembayaran sebagian telah dilakukan.⁵

Wanprestasi terjadi ketika tugas tidak dilaksanakan dengan benar atau tepat waktu. Oleh karena itu, penjual dikatakan wanprestasi jika, ketika melaksanakan perjanjian, ia gagal menjamin apa yang diharapkan berdasarkan perjanjian. Sebagai definisi alternatif, dalam hukum kontrak, “wanprestasi” mengacu pada tidak terpenuhinya kewajiban untuk melaksanakan ketentuan perjanjian. Biaya, kerusakan, dan bunga yang terkait dengan wanprestasi adalah tanggung jawab orang yang tidak bertanggung jawab atau wanprestasi. Menurut “Pasal 1239 KUH Perdata” yang menguraikan sanksi pidana atas kelalaian, apabila debitur lalai melaksanakan kewajibannya, maka perjanjian harus diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Ketika salah satu pihak membayar pengeluaran pihak lain dari kantongnya sendiri, maka wajar jika kedua belah pihak meminta kompensasi. Kompensasi adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan kerugian yang terjadi akibat kecerobohan pihak yang melanggar kontrak.⁶

Asas kebebasan berkontrak, demikian sebutan dalam bidang hukum, dijunjung tinggi dalam hukum kontrak. Konsep ini menyatakan bahwa, dalam batas kesusilaan dan ketertiban umum, setiap individu mempunyai hak untuk mengadakan pengaturan apa pun yang sesuai dengan kepentingannya, terlepas apakah hal tersebut melanggar pasal-pasal undang-undang. ketentuan yang mengatur perjanjian, dengan ketentuan ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan persyaratan hukum yang relevan. Syarat penting bagi lalu lintas hukum yang efektif adalah adanya kesepakatan dimana para pihak dapat melaksanakan tanggung jawabnya secara jujur dan memadai. Namun, salah satu akibat yang mungkin terjadi adalah salah satu pihak menyalahgunakan hak istimewa yang diberikan kepada pihak lain. Dengan demikian, “Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, selain KUH Perdata, memberikan perlindungan lebih lanjut bagi kepentingan para pihak dengan menyatakan:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut

⁵ Ibid, hlm 1616-1617

⁶ Utama, Fajri, “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris Akibat Wanprestasi”, Volume 09, Nomor 04, Oktober-Desember 2023, Hlm 32

6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Terkadang, kegagalan atau kelalaian salah satu pihak membuat pihak lain tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Mengingat masing-masing pihak mempunyai perlindungan hukum dan tanggung jawab, maka penyelesaian yang disepakati bersama sangat penting dalam situasi seperti ini. Sengketa rumah dapat timbul antara pihak swasta atau antara pihak swasta dan organisasi. Banyak hal yang dapat menimbulkan sengketa suatu rumah, baik dari segi fisiknya, status hukumnya, atau bahkan akibat perbuatan hukumnya.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi dalam jual beli hak atas rumah?
2. Apa hasil penyelesaian hak atas rumah yang terjadi wanprestasi dalam jual beli rumah?

Tujuan Penelitian

Untuk mempelajari bagaimana kelalaian penjual rumah dalam pembelian dan penjualan terwujud secara bertahap dan Mengetahui hasil tahapan penyelesaian hukum jual beli hak atas rumah apabila terjadi wanprestasi.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan strategi penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk memahami keluasan dan kedalaman hubungan hukum positif dengan permasalahan tertentu. Selain itu, tipologi deskriptif digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan memberikan gambaran rinci tentang kerangka hukum setempat.

Karena penelitian berupaya mengungkap kebenaran dengan cara yang metedis, terorganisir, tanpa gagal, penelitianlah yang mendorong kemajuan ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif meliputi penelitian ini. Penulis mendalami permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dengan menggunakan teknik kajian literatur dan kajian terhadap dokumen hukum sekunder. Fokus khusus ini adalah pada perjanjian yang melibatkan penjual yang tidak memiliki kewenangan hukum untuk mengelola hak milik. Untuk menarik kesimpulan atas permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini, materi-materi tersebut kemudian dirangkai dengan gaya penilaian yang sistematis. Dengan mengikuti konsep hukum yang relevan, undang-undang positif mengenai hal ini, dan gagasan panduan lainnya, pendekatan ini dirancang untuk menjelaskan sejauh mana pihak-pihak dalam suatu perjanjian telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut.

Untuk memulainya, penelitian kami menelusuri sumber daya primer, sekunder, dan tersier untuk mendapatkan informasi mengenai undang-undang tersebut. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kajian terhadap suatu gejala atau fenomena hukum tertentu dengan menggunakan metodologi, sistematika, dan konsep tertentu merupakan penelitian

hukum. Penelitian dan pemeriksaan menyeluruh terhadap fakta-fakta hukum yang relevan diperlukan untuk memahami kejadian-kejadian yang relevan. Dokumen dan buku merupakan contoh sumber sekunder yang menjadi sumber data penelitian ini. Analisis dokumen, observasi partisipan, dan wawancara mendalam merupakan tiga andalan pengumpulan data penelitian.⁷

Hasil Dan Pembahasan

A. Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Peran Notaris dalam suatu jual beli adalah menjadi perantara antara pihak-pihak yang terlibat, sebagaimana tercantum dalam akta. Diketahui pihak-pihak yang wanprestasi dalam transaksi ini adalah Tuan H sebagai pembeli dan Tuan T serta Nyonya MY sebagai penjual. Pembeli yaitu Tuan H telah memperoleh hak milik atas transaksi jual beli tersebut sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 2023 antara penjual dan pembeli, setelah mendapat persetujuan dari tergugat, Ny. MY, dalam kehadiran notaris Surabaya atau pejabat pembuat akta tanah.

Di luar itu, telah terjadi 2 (dua) peristiwa hukum, yang salah satunya melibatkan penjual dan pembeli yang menandatangani akta pengosongan rumah. Hal ini pada hakekatnya menyatakan bahwa penjual bersedia mengosongkan pokok sengketa dengan sukarela, beserta seluruh kunci rumah, dalam keadaan kosong pada pihak pembeli. Selain itu, penjual wajib memberikan kunci dan gembok rumah kepada pembeli sebagai bagian dari dokumen pengalihan kunci rumah, yang ditandatangani oleh pembeli dan penjual.

Istri penjual sebelumnya telah menyetujui perjanjian yang telah dibuat antara pembeli dan penjual pada tahun 2022 di hadapan notaris. Pembeli kini menjadi pemilik resmi tempat tinggal tersebut setelah mempertimbangkan semua kejadian tersebut. Menurut konsep pacta sunt servanda, penjual dan pembeli wajib tunduk dan menaati ketentuan-ketentuan Perjanjian, yang berkenaan dengan akta yang tercantum dalam pernyataan. Pasal 1388 KUH Perdata menyebutkan pengertian pacta sunt servanda dalam kaitannya dengan perjanjian.

Sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat dilindungi undang-undang berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menjadi pedoman jalannya perkara dan berkaitan dengan Pelaksanaan Hasil Tahun 2016. Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung. kewajiban pengadilan. Siapa pun yang membayar harga yang disepakati untuk suatu barang dengan itikad baik melakukannya tanpa mengetahui bahwa penjual mempunyai kesalahan kepemilikan atau bahwa pihak ketiga mempunyai klaim atas barang tersebut.

Membeli dan menjual rumah atau tanah harus sesuai dengan proses dan dokumentasi yang sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan secara hukum adalah contoh tindakan dengan itikad baik. Seperti membayar secara terang dengan tunai pembelian tanah adat atau tidak terdaftar tersebut sesuai hukum adat diketahui kepada Kepala Desa atau Lurah setempat, pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau di hadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kriteria itikad baik lainnya adalah berhati-hati dalam penelitian yang berkaitan dengan suatu transaksi, misalnya penjualan atau pembelian rumah yang

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.III, (Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press): Jakarta, 2007), hal.43.

diperjanjikan. Sebagai bagian dari proses ini, harus dipastikan apakah penjual dan pembeli dapat memiliki properti secara sah seperti tidak dalam status jaminan, status disita, dan lainnya. Khusus tanah bersertifikat harus mendapat keterangan yang diperlukan dari BPN dan riwayat hubungan hukum objek tersebut dengan pemegang sertifikat.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kriteria pembeli yang beritikad baik telah diperoleh fakta-faktanya antara lain, seperti membeli tanah sesuai dengan telah bersertifikat yang telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. Memastikan juga bahwa tanah atau bidang tanah yang dibeli tidak dalam keadaan tidak dalam status disita dan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.

Idealnya, ketika satu pihak menjual sesuatu kepada pihak lain, penjual secara sah atau praktis akan mengalihkan kepemilikan atas barang tersebut dengan memiliki melakukan akta balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke pembeli. Jika menyangkut penyerahan barang bergerak, penyerahan sebenarnya sering kali dilakukan bersamaan dengan penyerahan yuridis. Hanya seseorang yang mempunyai kendali penuh atas kebendaan yang dialihkan wajib melaksanakan pengalihan tersebut agar hak kepemilikan dapat dialihkan menurut hukum perdata. Menurut Pasal 1471 KUH Perdata, apabila pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu bukan milik penjual, maka jual beli barang itu batal dan pembeli dapat meminta ganti rugi.

Penjual lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian, karena ia tetap menempati rumah tersebut tanpa alasan yang sah, meskipun pembeli telah memenuhi semua syarat yang diperlukan. Hal ini terus berlanjut hingga gugatan quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. Meskipun pembeli adalah pemilik sah rumah tersebut, penjual tidak memiliki itikad baik untuk segera meninggalkan rumah tersebut ketika pembeli berupaya meminta haknya kepada penjual. Oleh karena itu, pembeli harus menuntut penjual untuk memaksa penjual segera meninggalkan tempat tinggalnya tanpa syarat. Oleh karena itu, penolakan penjual untuk meninggalkan rumah tersebut merupakan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyebabkan pembeli menanggung kerugian. Wanprestasi dapat terjadi dalam beberapa bentuk, seperti tidak melaksanakan sebagaimana yang telah disepakati, melaksanakan yang disepakati dengan cara yang tidak sesuai dengan perjanjian, melaksanakan yang telah disepakati tetapi terlambat, atau terlibat dalam perbuatan yang secara tegas dilarang oleh perjanjian.

Penjual tidak melakukan apa yang telah disanggupi dalam perjanjian secara sah sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian. Pembeli menderita kerugian yang cukup besar, antara lain hilangnya harga rumah sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah). Apabila penjual tidak dapat ganti rugi kepada pembeli dari diadakannya putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagai sanksinya, pihak yang memiliki atau menguasai barang tersebut harus memberikannya kepada pembeli dalam keadaan tidak rusak, bebas dari pembatasan atau pembebanan apa pun. Jika diperlukan, aparat negara dapat membantu pengosongan, dan pembeli secara resmi adalah pemilik rumah tersebut.

Apabila putusan tersebut tidak dijalankan, maka penjual Tuan T dan Nyonya MY akan dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari yang disebut dengan *dwangsom*, atas keterlambatan dilaksanakannya putusan pengadilan. *Dwangsom*, secara harfiah berarti "uang paksa", adalah hukuman di mana hakim memutuskan bahwa terdakwa harus membayar sejumlah uang kepada penggugat jika

dia tidak mematuhi hukum pokok. Tujuan dari sanksi ini adalah agar terdakwa bersedia memenuhi hukuman pokoknya dan dengan pengertian bahwa pihak yang kalah wajib menyelesaikan dan melaksanakan hukumnya.

Pembeli mengharapkan keputusan yang menguntungkan dari pengadilan, yang akan mengakui kepemilikan mereka atas tanah dan bangunan. Pasal 1243 KUH Perdata mengatur, apabila debitur tetap lalai setelah dinyatakan lalai, maka ia terpaksa mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang timbul karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban. untuk memenuhi tanggung jawabnya, atau jika ada yang harus dilakukan, harus dilakukan dalam waktu yang ditentukan, tanpa hambatan atau batasan, dan bersiap untuk dikosongkan dengan bantuan otoritas negara jika diperlukan. Pembeli wajib memberikan uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dan menghendaki penjual memberi ganti rugi kepada pembeli atas barang tersebut.

B. Hasil Penyelesaian Wanprestasi Hak Atas Rumah Pada Jual Beli

Sebagai konsekuensi penyelesaian wanprestasi pembelian dan penjualan rumah melalui mediasi, para pihak yang terlibat telah sepakat untuk membatalkan gugatan perdata tersebut. Pada akhirnya, penjual bersedia memberikan hak atas rumah kepada pembeli. Dalam sidang mediasi, para pihak menyampaikan kesepakatan perdamaian kepada mediator, yang kemudian menyampaikannya kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata. Objek yang dimaksud harus diberikan dalam kondisi yang baik, keadaan kosong, dan sama sekali tidak memiliki beban apa pun; seperti yang dikatakan sebelumnya, pihaknya juga tidak dapat menuntut pembeli untuk penggantian atau kerusakan. Pada akhirnya disebutkan bahwa pembeli tidak akan meminta uang kerugian atas penjualan sebesar Rp 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah).

Kerugian harta benda karena kelalaian atau kesalahan pihak kreditur, debitur, atau kedua-duanya itulah yang dimaksud dengan ganti rugi. Hilangnya pendapatan yang diharapkan atau diperkirakan oleh kreditur itulah yang dimaksud dengan bunga. Biasanya ada tiga bagian penyelesaian kerugian: biaya, kerugian, dan bunga. Pengeluaran apa pun yang dilakukan sendiri atau nyata yang wajib dibayar oleh salah satu pihak dalam kontrak dikenal sebagai biaya. Mengingat perlindungan hukum bagi seluruh pihak terkait sangat penting pasca terjadinya wanprestasi ini dalam akibat wanprestasi.

Penutup

a. Kesimpulan

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, Perjanjian Jual Beli ini sah. Salah satu faktor tersebut adalah telah memenuhi syarat sah perjanjian dalam membuat perjanjian jual beli dengan Penjual Pak T dan Pembeli Pak H dalam kesepakatan. Untuk memperoleh obyek secara sah, seseorang harus memenuhi kriteria tertentu dan mendapatkan kuasa halal berstatus hak milik. Pengadilan Negeri Surabaya telah mengeluarkan putusan (No.1050/Pdt.G/2023/PN.Sby) yang memerintahkan para pihak (baik penjual maupun pembeli) untuk mematuhi ketentuan perjanjian damai yang telah disepakati bersama. Putusan tersebut sah dan mempunyai kekuatan di mata hukum. Penjual lalai memenuhi kewajibannya sehingga mengingkari janjinya kepada pembeli/penggugat.

Setelah mengadakan Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT, Tuan T dan Tuan H telah terikat secara hukum satu sama lain, namun putusan pengadilan dalam hal ini menunjukkan bahwa Tuan T bertindak beritikad buruk sebagai penjual obyek tersebut, rumah kepada Tuan H. Upaya itikad buruk salah satu pihak untuk melakukan transaksi jual beli disebut juga dengan perbuatan wanprestasi penjual, atau ingkar janji. Sesuai putusan pengadilan nomor 1050/Pdt.G/2023/PN.Sby, tergugat (penjual) wanprestasi karena gagal menyerahkan barang yang dijanjikannya kepada penggugat (pelanggan). Pembeli dapat meminta pertanggungjawaban penjual jika penjual tidak memenuhi tujuan haknya. Sebagai bagian dari hak penjual dapat meminta untuk melakukan hal-hal seperti malksanakan perjanjian yang telah disepakati, membayar ganti rugi, membayar ganti rugi serta melaksanakan perjanjian, membatalkan perjanjian atau membatalkan perjanjian sambil membayar jumlah yang telah disepakati.

b. Saran

1. Masalah perjanjian akan tetap ada sewaktu-waktu. Oleh karena itu, dari sudut pandang hukum, sangatlah penting bagi para pihak untuk sangat berhati-hati ketika mengadakan perjanjian jual beli, dan agar mereka lebih memerhatikan secara cermat terhadap pengaturan yang jelas dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Hal ini akan dapat menolong untuk menjamin bahwa perjanjian tersebut sah dan dilindungi undang-undang.
2. Pembeli harus meminta agar penjual mengalihkan hak yang menjadi kewajiban kepada pembeli sebelum menandatangani akta penyerahan yang bersangkutan atau melakukan pembayaran atas barang tersebut. Sebabnya, menurut KUH Perdata, ketika salah satu pihak menjual kepada pihak lain, maka itu berarti berpindah kepemilikan.

Daftar Pustaka

Ref. Buku

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.III, (Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press): Jakarta, 2007), hal.43.

Ref. Artikel Jurnal:

Rizkya, Mustakim, “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Pengembang Dengan Pembeli”, jurnal hukum
Utama, Fajri, “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris Akibat Wanprestasi”, Volume 09, Nomor 04, Oktober-Desember 2023

Ref. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti dan Tjittrosudibio