

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

**(Suatu Penelitian di Gampong Batoh Kecamatan Lueng Bata Kota Banda
Aceh)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**



OLEH :

NAMA	: JULI ASMI
NPM	: 2201110031
PROGRAM STUDI	: ILMU HUKUM
BAGIAN	: HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2026**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Suatu Penelitian di Gampong Batoh Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh)



Banda Aceh, 7 Juli 2026

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fadhlullah'.

Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S.

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Suatu Penelitian di Gampong Batoh Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh)

Oleh

Nama : Juli Asmi
No. Mahasiswa : 2201110031
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

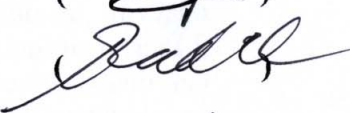
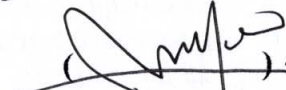
Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji

Pada Tanggal 23 Juli 2026

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing : Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S.
/Penguji I
4. Penguji II : Nora Mia Azmi, S.H., M.H.
5. Penguji III : Dr. Siti Miralda Putri, S.H., M.Kn.

()
()
()
()
()

Banda Aceh, 8 Agustus 2026
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

**JULI ASMI
2026**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH**
(Suatu Penelitian di Batoh Kec.Lueng Bata Kota Banda Aceh)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv.56)., pp, bibl, app.

Dr, H. Fadhlullah, S.H.,M.S.

Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mengatur Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari salah satu pembeli rumah telah terjadi wanprestasi dimana dari penjual telah melakukan wanprestasi jual beli rumah namun penjual melakukan perjanjian dengan pembeli secara lisan tetapi penjual melakukan wanprestasi secara sepihak dan pembeli tidak terima dikarenakan dari awal sudah melakukan perjanjian jual beli rumah walaupun perjanjian nya secara lisan.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah. Untuk menjelaskan perlindungan hukum terhadap konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Untuk menjelaskan Upaya penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah.

Metode Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang tidak hanya mengkaji norma-norma hukum tertulis (*law in books*), tetapi melihat bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktik di masyarakat (*law in action*). Pendekatan ini dipilih karena permasalahan wanprestasi dalam jual beli rumah tidak hanya terkait aturan hukum, tetapi pelaksanaannya di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Faktor-faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dapat disebabkan oleh faktor eksternal, maupun kelemahan dalam perjanjian. Penyebab utama adalah ketidakmampuan finansial, keterlambatan pembayaran, dan tidak adanya itikad baik. Wanprestasi dalam jual beli rumah dapat menimbulkan kerugian dan sengketa hukum, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta upaya penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Upaya yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa ialah melalui musyawarah dan tidak dilakukan penyelesaian melalui pengadilan.

Disarankan kepada masyarakat atau konsumen, sebelum melakukan transaksi jual beli rumah sebaiknya memastikan seluruh kesepakatan dituangkan dalam perjanjian tertulis yang jelas dan lengkap, serta memeriksa legalitas rumah, status tanah, dan identitas penjual guna menghindari terjadinya wanprestasi di kemudian hari.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dengan judul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (Suatu Penelitian di Batoh Kecamatan Lueng Bata di Kota Banda Aceh)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Selesaiannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan berbagai pihak yang turut serta dalam proses penyusunannya. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati pada kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada Bapak / Ibu :

1. Bapak Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S. pembimbing skripsi yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat serta waktunya dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H., Kes. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mengesahkan secara resmi judul penelitian dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Nora Mia Azmi, S.H., M.H. Dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan bimbingan, arahan dan waktunya selama perkuliahan yang dijalani oleh penulis.
4. Dosen dan seluruh tenaga kependidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah membekali ilmu pengetahuan dan bimbingan serta pelayanan akademik yang baik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Untuk yang teristimewa skripsi ini saya persembahkan Kepada cinta pertama penulis, Bapak tercinta Indrawan, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya atas setiap doa, pengorbanan, kesabaran, dan kasih sayang yang tidak pernah putus. Bapak selalu menjadi sosok yang kuat sekaligus sumber semangat bagi penulis untuk terus berjuang dan tidak menyerah. Setiap Langkah dan pencapaian penulis hari ini Adalah bagian dari doa dan kerja keras bapak. Kepada ibunda tercinta, Asmiati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas cinta dan sayang yang tidak pernah putus, doa yang selalu menyertai, serta pengorbanan yang tidak terhitung. Skripsi ini merupakan bagian kecil dari bukti perjuangan dan harapan ibu yang tidak pernah Lelah untuk mendukung penulis.

Sangat disadari bahwa penulisan ini masih belum sempurna sesuai dengan yang diharapkan baik dari isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak guna menyempurnakan penulisan ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr,Wb.

Banda Aceh, 29 Mei 2026

Penulis,

Juli Asmi

NPM : 220111003

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan	9
 BAB II WANPRESTASI DAN JUAL BELI	 11
A. Pengertian Wanprestasi.....	11
B. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	13
C. Jenis-Jenis Wanprestasi	14
D. Pengertian Jual Beli	23
E. Pembagian Jual Beli.....	24
F. Jual Beli Rumah.....	26
G. Tinjauan Perjanjian Jual Beli	30
 BAB III PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH.....	 35
A. Faktor Penyebab Terjadi Nya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.....	35
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli.....	37
C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah	47
 BAB IV PENUTUP	 54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	55
 DAFTAR PUSTAKA	 57
LAMPIRAN	59

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan sehari-hari setiap insan manusia tidak akan luput dari kebutuhan hidupnya sehari-hari. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, manusia mengembangkan kemampuan dan akal nya. Semula berburu untuk memenuhi kebutuhan hidup masing-masing secara individual, kemudian hidup berkelompok yang masing-masing saling memberikan atau mempertukarkan satu hal dengan hal lainnya agar kehidupan individu dalam kelompok dapat terpenuhi secara efisien dan berimbang. Sebelum manusia mengenal alat tukar berupa uang, untuk mendapat suatu barang yang dibutuhkan dilakukan dengan cara tukar menukar (barter). Cara ini sedikit demi sedikit mulai ditinggalkan karena adanya perkembangan akal manusia dengan mulai menciptakan suatu alat tukar yaitu uang yang dikenal dengan jual beli, para pihak tidak harus menyerahkan suatu barang yang diinginkan melainkan cukup menyerahkan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai pembayaran terhadap barang yang diinginkan untuk dibeli.

Setiap kebutuhan manusia akan sesuatu hal senantiasa dapat dipertukarkan dengan uang dan pertukaran antara kebutuhan tersebut dinamakan dengan jual beli. Jual beli merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dihindari, baik oleh setiap individu, dengan tujuan pemenuhan kebutuhan hidupnya sehari-hari yang paling sederhana, hingga setiap badan usaha (baik berbentuk

badan hukum atau tidak berbentuk badan hukum) yang mempergunakan jual beli sebagai sarana untuk menguasai dunia. Sebagian besar PPJB dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/*standard contract*), sehingga klausul-klausul di dalamnya terkadang tidak seimbang dan cenderung memberatkan konsumen. Di sisi lain, dari pihak penjual juga terdapat risiko finansial apabila pembeli gagal menyelesaikan pembayaran atau pengajuan KPR-nya ditolak oleh bank.

Perjanjian jual beli dalam praktek dewasa ini tidaklah selalu tunai antara pembayaran sejumlah harga maupun penyerahan barang, melainkan perjanjian jual beli dapat pula terjadi dalam bentuk pembayaran yang bertahap seperti yang dapat di lihat sekarang ini terutama dalam perjanjian jual beli rumah, perjanjian pemborongan bangunan yang pada umumnya tergantung dari bobot prestasi pekerjaan yang baru dibayar kepada pemborong sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah selesai.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari salah satu pembeli rumah telah terjadi wanprestasi dimana dari penjual telah melakukan wanprestasi jual beli rumah namun penjual melakukan perjanjian dengan pembeli secara lisan tetapi penjual melakukan wanprestasi secara sepihak dan pembeli tidak terima dikarenakan dari awal sudah melakukan perjanjian jual beli rumah walaupun perjanjian nya secara lisan. Dan harga dari rumah tersebut sebesar Rp.500.000.000.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mengatur "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata terlihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam kontrak pada umumnya janji kewajiban dan diberi hak janji para pihak itu saling "berlawanan", misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama.¹

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli kadang tidak disadari bahwa apa yang dilakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Misalnya akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian seperti pembeli lalai membayar harga kepada penjual pada waktu yang telah ditentukan.

Sebaliknya penjual tidak menyerahkan barang kepada pembeli yang telah membayar harga barang sesuai kesepakatan. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut merupakan

¹ Ahmadi Miru 2007 *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* Jakarta hlm 2

suatu perbuatan wanprestasi yang akibat hukumnya kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu:

1. Pembatalan kontrak saja
2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi
3. Pemenuhan kontrak saja
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.²

Dalam perjanjian lisan yang diadakan oleh kedua belah pihak dapat dibuktikan dengan alat bukti keterangan dua orang saksi yang membenarkan terjadinya kesepakatan secara lisan mengenai perubahan tipe rumah serta biaya tambahan yang disangkal kebenarannya oleh pembeli.³

Aturan mengenai keabsahan perjanjian lisan secara umum merujuk pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*consensus*).
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*capacity*).
3. Suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).
4. Suatu sebab yang halal (*a lawful cause*).

² Ibid, hlm 2.

Dalam pasal tersebut tidak ada kewajiban bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis agar dianggap sah, kecuali untuk jenis perjanjian tertentu yang secara tegas diwajibkan oleh undang-undang harus berbentuk tertulis atau dalam bentuk akta otentik (seperti perjanjian jual beli tanah/rumah yang memerlukan Akta Jual Beli dari PPAT).

Selain itu, prinsip ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Asas *Pacta Sunt Servanda*).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?
3. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

1. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup PenelitianPenelitian ini mengarah pada kajian mendalam wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah.

2. Tujuan Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah.
2. Menjelaskan perlindungan hukum terhadap penjual/pembeli apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah.
3. Menjelaskan upaya penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah.

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian ini menggunakan penelitian *yuridis empiris*, yaitu penelitian hukum yang tidak hanya mengkaji norma-norma hukum tertulis (*law in books*), tetapi melihat bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktik di dalam masyarakat (*law in action*). Pendekatan ini dipilih karena permasalahan wanprestasi dalam jual beli rumah tidak hanya terkait aturan hukum, tetapi juga pelaksanaannya di lapangan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Wanprestasi adalah istilah dalam hukum perdata yang merujuk pada keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi, lalai, atau terlambat melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.

- b. Jual beli adalah transaksi pertukaran barang dengan barang, atau barang dengan uang, atas dasar suka sama suka antara penjual dan pembeli, yang menghasilkan perpindahan hak milik atas suatu benda. Dalam istilah ekonomi dan hukum, jual beli merupakan perjanjian antara dua pihak yang terikat untuk melakukan penyerahan suatu kebendaan dan pembayaran harga yang telah dijanjikan.
- c. Rumah adalah bangunan atau tempat tinggal yang berfungsi untuk memberikan perlindungan, tempat istirahat, dan sarana pembinaan keluarga, sekaligus mencerminkan harkat dan martabat penghuninya serta dapat menjadi aset bagi pemiliknya. Secara lebih luas, rumah juga bisa dipandang sebagai tempat yang nyaman dan aman secara psikologis bagi individu untuk berkembang dan mengekspresikan diri.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di wilayah hukum Batoh Kota Banda Aceh untuk meneliti tentang Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Jual Beli Rumah.

b. Populasi Penelitian

Populasi penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait meliputi :

1. Geuchik
2. Penjual
3. Pembeli

3. Teknik Pengambilan Sampel

Sample adalah bagian dari populasi yang ingin di teliti. Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang lengkap dan valid, penelitian ini dilakukan secara proposional. Dari seluruh populasi diambil sampel untuk memberikan data dan informasi yang jelas untuk masalah yang teliti secara *purposive sampling*. Dari polusi diambil sampel penelitian yang terdiri dari :

a. Responden

Responden adalah orang yang terlibat langsung dalam penelitian ini, yaitu :

1. Penjual 1 orang
2. Pembeli 1 orang

b. Informen

Informan adalah orang yang tidak terlibat langsung dalam penelitian ini, yaitu :

1. Geuchik
2. Akademisi 1 orang

1. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun data sekunder penulis menggunakan dua jenis pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian tanpa literatur-literatur, jurnal-jurnal, peraturan perundang-perundangan, majalah surat kabar, jurnal ilmiah, yang terkait dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yang dimaksud untuk memperoleh data primer. Data primer diperoleh dengan cara mewawancarai pihak responden dan informen terkait permasalahan yang diteliti.

D. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang menjadi langkah-langkah dalam proses penyusunan skripsi ini selanjutnya yaitu :

Bab I Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat latar belakang permasalahan, Ruang lingkup dan Tujuan penulisan, Metode penulisan, sistematika pembahasan.

Bab II yang berisikan kajian terhadap teori dan referensi yang menjadi landasan dalam mendukung penelitian ini, diantaranya adalah tinjauan umum mengenai wanprestasi, meliputi pengertian wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi, serta jenis-jenis wanprestasi. Selain itu juga membahas tentang pengertian jual beli, pembagian jual beli, serta tinjauan mengenai jual beli rumah dalam hukum perdata.

Bab III merupakan Bab Pembahasan berkaitan dengan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah, yang meliputi faktor

penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, upaya penyelesaian wanprestasi yang dapat dilakukan oleh para pihak, serta aturan hukum yang mengatur terjadinya wanprestasi dalam jual beli rumah.

Bab IV merupakan Bab penutup yang memuat tentang kesimpulan dan saran dari keseluruhan hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

WANPRESTASI DAN JUAL BELI

A. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah dalam hukum perdata yang merujuk pada keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi, lalai, atau terlambat melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur. Istilah ini berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie*, yang berarti "prestasi buruk" atau "ingkar janji". Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁴ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁵

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi 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”. Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi

⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta: 2008 hlm.180

⁵ Budiono, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jawa Barat: 2012, hlm.74

ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan⁶

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.⁷

⁶ Danang, *Hukum Perikatan*, Pekanbaru:2015, hlm. 12

⁷ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2017, hlm.26

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan⁸

B. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
Debitur sama sekali tidak memenuhi kewajibannya.
Contoh: Tidak membayar utang yang telah jatuh tempo.
2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya
Prestasi dilakukan, tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian (cacat atau keliru).
Contoh: Barang yang dikirim tidak sesuai spesifikasi yang disepakati.

⁸ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty, 2015, hlm.15

3. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat

Kewajiban dipenuhi, tetapi melewati waktu yang telah ditentukan.

Contoh: Pembayaran dilakukan setelah tanggal jatuh tempo.

4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Debitur justru melakukan tindakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Contoh: Menyewakan kembali barang yang dilarang untuk disewakan ulang.⁹

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, wanprestasi adalah keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati. Konsep ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), khususnya Pasal 1234, 1243, dan terkait lainnya.

Pasal 1234: Tentang jenis prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu)

Pasal 1243: Tentang ganti rugi akibat wanprestasi

C. Jenis-Jenis Wanprestasi

Jenis-jenis wanprestasi menjadi hal yang sangat penting untuk diketahui bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian. Sebelumnya, perlu dibahas terlebih dahulu bahwa perikatan tidak dapat diidentikkan dengan perjanjian,

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian* Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45

sebab Pasal 1233 KUH Perdata telah menyatakan bahwa perikatan ada yang bersumber dari undang-undang dan ada yang bersumber dari perjanjian. Wanprestasi sendiri dikenal dalam perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya manakala syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi. Artinya, para pihak yang memiliki kecakapan yang telah menyepakati perjanjian yang memiliki obyek dan tidak melanggar hukum tersebut, harus melaksanakan segala kewajiban dan memenuhi hak pihak lain dalam pelaksanaan perjanjian atau yang juga disebut prestasi. Hal tersebut dikarenakan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata telah mengatur bahwa perjanjian atau kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perlu diingat bahwa pelaksanaan tersebut bukan hanya terbatas pada saat pembuatan sampai dengan penandatanganan, melainkan juga pelaksanaan atau bahkan setelah (pasca) perjanjian/kontrak telah selesai dilaksanakan.

Meski demikian, nyatanya banyak pihak yang telah terikat dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan kewajibannya atau memenuhi hak pihak lain dalam perjanjian tersebut. Hal demikianlah yang disebut cidera janji atau wanprestasi.

1. Pengertian Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Jual Beli Rumah

Wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah adalah kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Dalam konteks jual beli rumah, wanprestasi bisa terjadi jika penjual tidak menyerahkan rumah atau dokumen kepemilikan rumah sesuai waktu dan cara yang disepakati, meskipun pembeli telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran. Wanprestasi ini mencakup pelaksanaan kewajiban yang terlambat, tidak sesuai cara, atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap asas pacta sunt servanda (perjanjian mengikat sebagaimana undang-undang) dan dapat berakibat pada tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan hukum lainnya untuk melindungi pihak yang dirugikan.¹⁰

2. Pengertian Jual Beli Rumah

Dalam hukum perdata Indonesia, pengertian jual adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang atau benda, dan pihak lain (pembeli) mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain, jual merupakan suatu kesepakatan timbal balik antara penjual dan pembeli yang memuat kewajiban penjual untuk menyerahkan barang dan kewajiban

¹⁰ Robensjah sjachran, *Hukum properti : karakteristik perjanjian jual beli properti dengan sistem inden*, Bandung : 2015, hlm. 17

pembeli untuk membayar harga barang tersebut sesuai dengan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹¹

Contoh dalam pelaksanaan jual beli rumah:

- a. Penjual setuju menyerahkan rumah beserta dokumen kepemilikan yang sah kepada pembeli.
- b. Pembeli berjanji membayar harga rumah sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli.
- c. Penyerahan rumah biasanya dilakukan setelah pembayaran dilakukan secara penuh atau sesuai termin pembayaran yang telah disepakati.
- d. Jika pembeli sudah membayar harga rumah secara lunas, maka hak milik atas rumah berpindah dari penjual ke pembeli melalui proses penyerahan sertifikat atau dokumen resmi lainnya.

3. Tinjauan Umum Jual Beli Rumah

Dalam pelaksanaan jual beli rumah, pengertian beli adalah kewajiban pembeli untuk membayar harga rumah yang telah disepakati sesuai dengan perjanjian jual beli. Beli dalam hal ini merupakan bagian dari proses peralihan kepemilikan rumah dari penjual ke pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sebagai imbalan atas penyerahan rumah beserta sertifikat atau dokumen kepemilikannya. Pembayaran tersebut bisa dilakukan secara tunai atau kredit sesuai kesepakatan. Setelah pembayaran dilakukan dan proses administrasi terpenuhi, hak milik atas rumah

¹¹ Renti Maharani Kerti, *Hukum perlindungan konsumen* Yogyakarta : 2017, hlm. 37

berpindah secara sah kepada pembeli melalui akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Contoh jual beli rumah:

- a. Pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai komitmen membeli rumah.
- b. Pembeli melakukan pembayaran uang muka dan kemudian pelunasan harga rumah sesuai kesepakatan.
- c. Setelah pembayaran lunas, pembeli dan penjual menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagai bukti legal transaksi.
- d. Sertifikat rumah kemudian dialihkan dan dicatat atas nama pembeli di kantor pertanahan.

4. Undang-Undang Wanprestasi Dalam Hal Jual Beli Rumah

Wanprestasi dalam konteks jual beli rumah adalah pelanggaran atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian jual beli rumah. Wanprestasi terjadi ketika pihak penjual atau pembeli tidak melaksanakan atau terlambat melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, misalnya penjual tidak menyerahkan rumah atau dokumen secara tepat waktu atau pembeli terlambat atau tidak melakukan pembayaran harga rumah sesuai perjanjian.¹²

Ada beberapa ketentuan yang mengatur tentang wanprestasi yaitu;

¹²<https://repository.radenfatah.ac.id/29645/1/AZRA%20LUTHFIAH%20REPOSITORY.pdf>

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur hak atas tanah, termasuk penyerahan hak milik melalui jual beli serta sanksi jika terjadi wanprestasi terkait perpindahan hak atas tanah dan bangunan.

1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli serta mekanisme administrasi perpindahan hak kepemilikan yang harus dilaksanakan.
2. Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang antara lain mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah sebagai tahap awal jual beli rumah dan kewajiban pelaksanaannya. Wanprestasi dalam PPJB dapat memicu konsekuensi hukum yang diatur pemerintah.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1238 dan seterusnya, mengatur wanprestasi sebagai tidak dipenuhinya prestasi dalam perikatan, yang bisa berupa ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Pasal 1457 KUHPerdata juga mendefinisikan jual beli dan implikasi wanprestasi dalam jual beli.¹³

¹³ <https://susanhimawanlaw.com/wanprestasi-terhadap-perjanjian-pengikatan-jual-beli-dalam-jual-beli-properti/>

Ketentuan tentang Wanprestasi dalam Hukum Perdata

Ada beberapa ketentuan yang mengatur tentang wanprestasi yaitu ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta pendapat para ahli hukum yang berkembang dalam doktrin. Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah diperjanjikan.¹⁴

Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melaksanakan tetapi terlambat. Dengan demikian, wanprestasi tidak hanya terbatas pada tidak dipenuhinya prestasi, tetapi juga mencakup kesalahan dalam pelaksanaan maupun keterlambatan.

Pengaturan wanprestasi dalam KUHPerdata dapat dilihat dalam Pasal 1238 yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah diberikan peringatan (somasi) atau apabila lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah terjadi. Selanjutnya, Pasal 1243 KUHPerdata menegaskan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga

¹⁴ Baskoro Hidayat, *Hukum Perjanjian*, Tangerang:2014, hlm. 45.

akibat wanprestasi baru dapat dituntut apabila debitur telah dinyatakan lalai tetapi tetap tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam doktrin hukum perdata, wanprestasi memiliki beberapa bentuk, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, terlambat dalam melaksanakan prestasi, dan melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa wanprestasi memiliki cakupan yang luas dalam praktik hukum.

Akibat hukum dari wanprestasi memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi. Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur akibat tidak dipenuhinya perikatan.¹⁵

Namun demikian, debitur dapat dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi apabila dapat membuktikan adanya keadaan memaksa (*force majeure*). Hal ini diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata yang menyatakan bahwa debitur tidak diwajibkan mengganti kerugian apabila ketidakmampuannya disebabkan oleh keadaan di luar kesalahannya.

Menurut R. Setiawan, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila memenuhi unsur adanya perjanjian, adanya kewajiban, adanya pelanggaran, dan adanya kerugian yang ditimbulkan.¹⁶

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hlm 68

Dengan demikian, unsur-unsur tersebut menjadi dasar penting dalam menentukan ada atau tidaknya wanprestasi dalam suatu hubungan hukum. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian yang menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban mengganti kerugian atau memenuhi prestasi.

Wanprestasi dalam jual beli rumah adalah pelanggaran kewajiban kontraktual oleh salah satu pihak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut, yang dapat berakibat pada tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan hukum lain guna melindungi pihak yang dirugikan. Wanprestasi dalam jual beli rumah adalah kegagalan salah satu pihak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, seperti tidak menyerahkan rumah atau dokumen sesuai waktu atau tidak membayar harga rumah tepat waktu. Secara hukum, wanprestasi diatur dalam beberapa aturan utama di Indonesia sebagai berikut:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak atas tanah dan konsekuensi wanprestasi terkait.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1238 tentang wanprestasi dan Pasal 1457 yang mengatur jual beli.
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur peralihan hak atas tanah dan bangunan.

4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1238 tentang wanprestasi dan pasal 1457 yang mengatur jual beli.

Jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau upaya hukum lain untuk melindungi haknya.¹⁷

D. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya dalam bidang ekonomi. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati. Dalam hubungan ini, kedua belah pihak memiliki kedudukan yang seimbang karena masing-masing memikul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Lebih lanjut, jual beli juga dipahami sebagai perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu telah lahir dan mengikat para pihak sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, tanpa harus menunggu penyerahan barang atau pembayaran dilakukan. Hal ini menunjukkan bahwa unsur kesepakatan memiliki peranan penting dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian, jual beli tidak hanya dipandang

¹⁷ <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/download/23954/11219>

sebagai kegiatan ekonomi semata, tetapi juga sebagai hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.¹⁸

E. Pembagian Jual Beli

Dalam hukum perdata, jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian memiliki berbagai macam pembagian yang didasarkan pada sudut pandang tertentu, baik dari segi cara pelaksanaan, objek, maupun syarat yang melekat pada perjanjian tersebut. Pembagian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih sistematis terhadap praktik jual beli serta akibat hukum yang ditimbulkannya.

Menurut Subekti, berdasarkan cara pembayarannya, jual beli dapat dibedakan menjadi jual beli tunai dan jual beli kredit. Jual beli tunai merupakan bentuk jual beli di mana penyerahan barang dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan, sehingga hak dan kewajiban para pihak langsung terpenuhi pada saat itu juga. Sementara itu, jual beli kredit adalah jual beli yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari, baik secara angsuran maupun sekaligus, yang menunjukkan adanya unsur kepercayaan dari penjual kepada pembeli.

Selain itu, pembagian jual beli juga dapat dilihat dari segi objeknya. Dalam hal ini, jual beli dibedakan menjadi jual beli barang bergerak dan jual

¹⁸ Darto, *Hukum Perjanjian*, Mojokerto: 2019, hlm. 79.

beli barang tidak bergerak. Menurut R. Setiawan, perbedaan ini sangat penting karena akan memengaruhi cara penyerahan, pembuktian, serta perlindungan hukum terhadap objek yang diperjualbelikan. Barang bergerak pada umumnya lebih mudah dialihkan, sedangkan barang tidak bergerak memerlukan prosedur yang lebih formal guna menjamin kepastian hukum.

Lebih lanjut, dalam doktrin hukum perdata juga dikenal pembagian jual beli berdasarkan syarat yang melekat pada perjanjian. Jual beli dapat dibedakan menjadi jual beli bersyarat dan jual beli tanpa syarat. Jual beli bersyarat adalah perjanjian yang keberlakuannya atau pelaksanaannya bergantung pada suatu peristiwa tertentu yang akan datang. Sebaliknya, jual beli tanpa syarat merupakan perjanjian yang langsung mengikat sejak tercapainya kesepakatan para pihak tanpa adanya ketentuan tambahan yang harus dipenuhi terlebih dahulu.¹⁹

Selain pembagian tersebut, beberapa ahli juga menambahkan bahwa jual beli dapat dibedakan berdasarkan cara penyerahan barang, seperti jual beli dengan penyerahan langsung dan jual beli dengan penyerahan bertahap. Hal ini biasanya terjadi dalam praktik perdagangan modern, di mana penyerahan barang tidak selalu dilakukan sekaligus, melainkan mengikuti kesepakatan tertentu antara para pihak.

Dengan demikian, pembagian jual beli dalam hukum perdata menunjukkan bahwa perjanjian ini memiliki variasi yang cukup luas dan

¹⁹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2000, hlm. 67

kompleks. Setiap jenis jual beli memiliki karakteristik dan konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga pemahaman terhadap klasifikasi ini sangat penting dalam menganalisis hubungan hukum antara para pihak secara lebih komprehensif.²⁰

F. Jual Beli Rumah

Jual beli rumah merupakan salah satu bentuk perjanjian dalam hukum perdata yang memiliki karakteristik khusus dibandingkan dengan jual beli pada umumnya. Hal ini disebabkan karena objek yang diperjualbelikan berupa benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta berkaitan erat dengan aspek kepastian hukum atas kepemilikan. Oleh karena itu, jual beli rumah tidak hanya dipandang sebagai hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga sebagai suatu perbuatan hukum yang memerlukan ketelitian dan kehati-hatian dalam pelaksanaannya.

Menurut Subekti, jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Dalam konteks jual beli rumah, pengertian ini tetap berlaku, namun memiliki implikasi yang lebih kompleks karena objeknya berupa tanah dan bangunan yang tidak dapat dipindahkan serta memiliki bukti kepemilikan tertentu.²¹

²⁰ Sudirman, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Yogyakarta 2013, hlm. 69

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jawa Timur: 2005, hlm. 79

Jual beli rumah pada dasarnya merupakan bagian dari hukum perikatan, di mana hubungan antara para pihak didasarkan pada kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban. R. Setiawan menjelaskan bahwa suatu perjanjian melahirkan hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi tertentu. Dalam hal jual beli rumah, prestasi tersebut berupa penyerahan hak atas rumah oleh penjual dan pembayaran harga oleh pembeli.

Dalam praktiknya, jual beli rumah sering kali melibatkan tahapan-tahapan tertentu yang tidak ditemukan dalam jual beli barang bergerak. Tahapan tersebut antara lain meliputi negosiasi, perjanjian pendahuluan, hingga pelaksanaan penyerahan hak. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli rumah memiliki proses yang lebih kompleks dan memerlukan perlindungan hukum yang lebih kuat. Menurut Sudikno Mertokusumo, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti para pihak harus bertindak jujur dan tidak merugikan pihak lain. Prinsip ini sangat penting dalam jual beli rumah mengingat nilai objek yang tinggi dan potensi sengketa yang besar.²²

Selain itu, jual beli rumah juga berkaitan erat dengan aspek kepastian hukum. Kepastian hukum diperlukan untuk menjamin bahwa pembeli benar-benar memperoleh hak atas rumah yang dibelinya tanpa adanya gangguan dari pihak lain. Dalam hal ini, Riduan Syahrani menyatakan

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 97.

bahwa hukum perdata bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak-hak individu dalam masyarakat. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli rumah harus dilakukan secara jelas, transparan, dan dapat dibuktikan secara hukum.

Dari segi objeknya, rumah sebagai benda tidak bergerak memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari benda bergerak. Objek ini tidak dapat dipindahkan dan memiliki keterkaitan dengan tanah tempat berdirinya. Oleh karena itu, jual beli rumah tidak hanya mencakup bangunan, tetapi juga hak atas tanah yang melekat padanya. Hal ini menyebabkan perlunya perhatian khusus dalam menentukan status hukum objek tersebut, termasuk kejelasan kepemilikan dan bebas dari sengketa.²³

Dalam praktik jual beli rumah, sering kali digunakan perjanjian pendahuluan sebagai bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan perjanjian utama. Perjanjian ini biasanya berisi kesepakatan mengenai harga, cara pembayaran, serta waktu penyerahan. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian pendahuluan merupakan bentuk kesepakatan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan perjanjian pokok di kemudian hari. Dengan adanya perjanjian ini, para pihak memiliki jaminan bahwa transaksi akan dilanjutkan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

²³Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 45

Selanjutnya, dalam pelaksanaan jual beli rumah, aspek pembayaran juga menjadi hal yang penting. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai maupun kredit, tergantung pada kesepakatan para pihak. Dalam jual beli kredit, biasanya terdapat perjanjian tambahan yang mengatur mengenai cara pembayaran, jangka waktu, serta konsekuensi apabila terjadi wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli rumah tidak hanya melibatkan satu perjanjian, tetapi dapat terdiri dari beberapa perjanjian yang saling berkaitan.

Selain itu, jual beli rumah juga tidak terlepas dari kemungkinan timbulnya sengketa antara para pihak. Sengketa dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti ketidakjelasan status kepemilikan, cacat tersembunyi pada rumah, atau tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami hak dan kewajiban masing-masing serta memastikan bahwa seluruh proses jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, jual beli rumah dalam hukum perdata merupakan suatu perjanjian yang kompleks dan memiliki karakteristik khusus. Kompleksitas tersebut terletak pada objeknya yang berupa benda tidak bergerak, proses pelaksanaannya yang melibatkan berbagai tahapan, serta perlunya kepastian hukum yang kuat untuk melindungi para pihak. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai aspek hukum dalam jual beli rumah sangat

diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa dan menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak secara adil.²⁴

G.Tinjauan Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian jual beli tidak hanya dipahami sebagai aktivitas ekonomi semata, tetapi juga sebagai suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep perjanjian jual beli menjadi sangat penting dalam rangka memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap kepentingan para pihak.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dalam konteks jual beli, perjanjian tersebut melibatkan dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing memiliki kewajiban yang saling berhadapan. Penjual berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik (bilateral), karena kedua belah pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi.

²⁴ bdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 112.

R. Setiawan menjelaskan bahwa dalam perjanjian timbal balik, prestasi dari satu pihak merupakan sebab bagi timbulnya kewajiban pada pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan antara penjual dan pembeli bersifat saling bergantung satu sama lain.²⁵

Selain bersifat timbal balik, perjanjian jual beli juga bersifat konsensual. Artinya, perjanjian tersebut telah dianggap lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, tanpa harus menunggu pelaksanaan kewajiban. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kesepakatan merupakan unsur penting dalam pembentukan suatu perjanjian, karena dari kesepakatan itulah lahir hubungan hukum antara para pihak. Dengan demikian, selama telah terjadi kesepakatan mengenai objek dan harga, maka perjanjian jual beli sudah memiliki kekuatan mengikat.

Dalam hukum perdata, suatu perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa syarat sahnya perjanjian meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta adanya sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat menjadi tidak sah atau dapat dibatalkan. Dalam konteks jual beli, keempat syarat ini harus diperhatikan secara cermat agar perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

²⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2000, hlm. 70

Selanjutnya, perjanjian jual beli juga memiliki unsur-unsur penting yang harus ada, yaitu adanya subjek hukum, objek perjanjian, serta hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban. Menurut Riduan Syahrani, subjek hukum adalah pihak yang memiliki hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum, sedangkan objek perjanjian adalah sesuatu yang menjadi pokok perjanjian tersebut. Dalam jual beli, subjeknya adalah penjual dan pembeli, sedangkan objeknya adalah barang yang diperjualbelikan beserta harganya.²⁶

Selain unsur-unsur tersebut, asas-asas dalam hukum perjanjian juga memegang peranan penting dalam pelaksanaan jual beli. Salah satu asas yang utama adalah asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa asas ini merupakan dasar bagi para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum mereka. Dengan adanya asas ini, para pihak dapat menyesuaikan perjanjian jual beli sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing.²⁷

Di samping itu, terdapat pula asas itikad baik yang mengharuskan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan jujur dan tidak merugikan pihak lain. Asas ini sangat penting dalam jual beli, karena sering kali terdapat ketidakseimbangan informasi antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, penjual wajib memberikan informasi yang benar mengenai barang yang dijual,

²⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* Yogyakarta:Liberty 2007

sedangkan pembeli wajib melaksanakan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Perjanjian jual beli juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akibat hukum tersebut berupa timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan wanprestasi. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa wanprestasi merupakan tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian.²⁸

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, baik secara lisan maupun tertulis. Namun, untuk kepentingan pembuktian, perjanjian tertulis lebih dianjurkan karena memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Hal ini terutama berlaku untuk transaksi yang memiliki nilai ekonomis tinggi, seperti jual beli tanah atau rumah. Dengan adanya perjanjian tertulis, para pihak memiliki bukti yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing.

Lebih lanjut, perkembangan masyarakat dan teknologi juga memengaruhi bentuk dan pelaksanaan perjanjian jual beli. Saat ini, jual beli tidak hanya dilakukan secara konvensional, tetapi juga melalui media elektronik. Meskipun demikian, prinsip-prinsip dasar dalam hukum perjanjian tetap

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992 hlm 36

berlaku, sehingga setiap transaksi harus tetap memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat sahnya perjanjian.

Dengan demikian, tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam hukum perdata menunjukkan bahwa perjanjian ini merupakan suatu institusi hukum yang kompleks dan memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat. Pemahaman yang baik mengenai konsep, unsur, asas, serta akibat hukum dari perjanjian jual beli sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak.



BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH

A. Faktor Penyebab Terjadi Nya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah umumnya meliputi ketidak mampuan finansial pembeli, keterlambatan pembangunan oleh developer, itikad tidak baik, serta ketidakjelasan klausul kontrak. Wanprestasi ini berakibat pada pembatalan perjanjian dan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Wanprestasi (ingkar janji) dalam perjanjian jual beli (PJB) rumah terjadi ketika salah satu pihak—baik penjual maupun pembeli—tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam Kontrak/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli (PJB) rumah adalah kondisi di mana salah satu pihak (penjual atau pembeli) gagal, terlambat, atau tidak sempurna dalam melaksanakan kewajiban (prestasi) yang tertuang dalam Kontrak / Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB). Faktor utama pihak penjual, tidak melaksanakan wanprestasi. Sulit meminimalisir, bisa saja terjadi wanprestasi karena tidak ada uang lagi, atau memang tidak ada itikad baiknya.²⁹

a. Faktor Penyebab dari Pihak Pembeli (Konsumen)

²⁹ Dr.M.Thai b Zakaria, S.H.,M.H selaku Akademisi, *Wawancara* Pada Tanggal 30 April 2026

1. Ketidak mampuan Finansial: Pembeli gagal melunasi cicilan atau pembayaran tahap akhir sesuai waktu yang diperjanjikan, seringkali karena masalah ekonomi internal.
2. Tidak Ada Itikad Baik: Pembeli sengaja tidak memenuhi kewajiban pembayaran meskipun mampu, atau menghilangkan saat ditagih.
3. Keterlambatan Pembayaran: Pembeli terlambat memenuhi kewajiban yang mengakibatkan keterlambatan serah terima rumah.³⁰

b. Faktor Penyebab dari Pihak Penjual (*Developer*/Pengembang)

1. Keterlambatan Serah Terima: *Developer* gagal menyelesaikan pembangunan rumah tepat waktu sesuai PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).
2. Penyalahgunaan Dana: Uang pembayaran dari pembeli digunakan oleh developer untuk proyek lain atau kepentingan pribadi, bukan untuk proyek rumah tersebut.
3. Sengketa Tanah/Legalitas: Rumah tidak diserahkan karena adanya permasalahan hukum pada tanah atau perizinan.
4. Spesifikasi Tidak Sesuai: *Developer* menyerahkan bangunan yang tidak sama dengan isi perjanjian (kualitas bangunan, luas tanah, atau fasilitas).³¹

c. Faktor Eksternal (keadaan memaksa/*force majeure*)

³⁰ Nur Fatmawati selaku Pembeli Rumah Wawancara Pada Tanggal 10 April 2026

³¹ Muhammad Iskandar Yusuf selaku Penjual Rumah Wawancara Pada Tanggal 16 April

1. Situasi Ekonomi: Inflasi tinggi atau kenaikan suku bunga bank yang drastis mempengaruhi kemampuan bayar.
2. Perubahan Peraturan: Kebijakan pemerintah yang baru terkait perumahan atau agraria.

d. Kelemahan dalam Perjanjian (Kontrak)

1. Klausula Baku yang Tidak Seimbang: PPJB seringkali disusun oleh developer sehingga merugikan posisi pembeli.
2. Ketidakjelasan Rincian: Tidak tercantumnya sanksi yang tegas bagi pihak yang melanggar atau ketidakjelasan batas waktu serah terima.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

Wanprestasi dalam jual beli rumah terjadi ketika salah satu pihak melanggar kesepakatan. Aturan hukum utamanya berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), di mana pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, dan ganti rugi. Tindakan wanprestasi menimbulkan kerugian material maupun immaterial yang signifikan bagi pihak yang dirugikan. Pembeli berisiko kehilangan uang muka (DP), kehilangan kesempatan memiliki tempat tinggal, atau menanggung beban finansial dari keterlambatan pembangunan. Sementara itu, penjual berisiko mengalami kendala *cash flow* dan terhentinya operasional proyek.

Perjanjian jual beli rumah juga harus memenuhi asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Artinya, para pihak bebas untuk membuat perjanjian dengan isi, bentuk, dan ketentuan yang disepakati,

selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri hak dan kewajiban mereka, namun tetap dalam koridor hukum yang berlaku. Lebih jauh, hukum positif Indonesia mengatur bahwa perjanjian jual beli rumah harus dilakukan dengan jelas dan tidak menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu, semua ketentuan yang berkaitan dengan pembayaran, waktu penyerahan objek, kondisi objek, dan sanksi atas pelanggaran perjanjian harus dicantumkan dengan rinci dalam perjanjian. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan yang disebabkan oleh perbedaan penafsiran antara para pihak. Dalam kasus sengketa yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah, pengadilan akan memeriksa apakah para pihak telah memenuhi kewajiban sesuai perjanjian. Hakim akan menilai berdasarkan alat bukti, termasuk akta jual beli, bukti pembayaran, korespondensi antara para pihak, dan keterangan saksi. Hakim juga akan mempertimbangkan apakah telah terjadi pelanggaran terhadap asas itikad baik dan apakah terdapat cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan. Pentingnya kepatuhan terhadap hukum positif Indonesia dalam perjanjian jual beli rumah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga mendorong terciptanya iklim bisnis yang sehat dan adil. Masyarakat sebagai pelaku jual beli harus memahami hak dan kewajibannya, serta memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam praktiknya, hukum positif Indonesia memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli secara sah. Jika terjadi wanprestasi atau ingkar janji dari salah satu pihak, maka pihak yang

dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian melalui jalur hukum. Wanprestasi dapat berupa tidak dipenuhinya kewajiban sesuai perjanjian, keterlambatan pelaksanaan kewajiban, pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam hal perjanjian jual beli rumah, keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti otentik yang tidak dapat dibantah kecuali ada pembuktian sebaliknya. Akta jual beli merupakan alat bukti yang kuat di hadapan hukum, yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, akta jual beli menjadi dokumen penting yang harus disimpan oleh pembeli sebagai jaminan hukum atas hak miliknya. Hukum positif Indonesia juga mengatur tentang akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, pihak yang wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk membayar ganti rugi. Ganti rugi tersebut meliputi biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kewajiban oleh pihak yang wanprestasi. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat meminta pembatalan perjanjian jika wanprestasi yang terjadi bersifat fundamental. Selain KUH Perdata, hukum positif Indonesia juga mengacu pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan kepada konsumen dari tindakan pelaku usaha yang tidak jujur atau merugikan. Dalam konteks jual beli rumah, pembeli sebagai konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan lengkap mengenai rumah yang dibeli, serta mendapatkan jaminan bahwa rumah tersebut bebas dari sengketa dan memiliki sertifikat yang sah.

Perjanjian jual beli rumah sebagai salah satu bentuk perjanjian khusus dalam hukum perdata, selain tunduk pada ketentuan umum dalam KUH Perdata, juga harus mematuhi ketentuan khusus lainnya, seperti peraturan tentang pendaftaran tanah dan hukum pertanahan. Dalam hal ini, peraturan yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan lain terkait yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli rumah harus memenuhi ketentuan administratif agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Hukum positif Indonesia juga menekankan bahwa perjanjian jual beli harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik ini menjadi dasar penting dalam setiap hubungan hukum. Pihak penjual harus memberikan informasi yang benar mengenai objek yang dijual, tidak menyembunyikan cacat tersembunyi, serta memastikan bahwa barang yang dijual benar-benar merupakan milik sah penjual dan tidak sedang dalam sengketa. Sebaliknya, pihak pembeli juga berkewajiban untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan dan melakukan pengecekan terhadap keabsahan objek yang akan dibeli.

Hukum positif Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli sebagai bagian dari hukum perdata, yang diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam KUH Perdata, khususnya dalam Pasal 1457, dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pengertian ini, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih,

yang saling mengikatkan diri dengan tujuan untuk mengalihkan hak atas suatu benda dengan imbalan berupa harga tertentu. Perjanjian jual beli menjadi dasar bagi terjadinya pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, dengan adanya kesepakatan yang dibuat secara sah. Lebih lanjut, hukum positif Indonesia menetapkan bahwa perjanjian jual beli tidak hanya sekadar kesepakatan lisan, tetapi lebih ideal jika dituangkan dalam bentuk tertulis, terutama untuk objek jual beli yang bernilai tinggi seperti rumah, tanah, atau kendaraan bermotor. Hal ini untuk menghindari sengketa di kemudian hari dan memperkuat bukti hukum apabila terjadi perselisihan antara para pihak. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian dapat dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Transaksi jual beli ini pun sudah terlihat memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan catatan harus disertai dengan asas kepercayaan antara para pihak. Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Pasal 1243 KUHPerdata penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang

harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Pasal 1244 KUHPerduta debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya. Pasal 1245 KUHPerduta tidak ada penggantian biaya. kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya. Pasal 1246 KUHPerduta biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini. Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, baik itu penjual atau pembeli. Contoh wanprestasi dari pihak penjual adalah tidak menyerahkan sertifikat rumah atau tidak memberikan kondisi rumah sesuai dengan kesepakatan, sedangkan contoh wanprestasi dari pihak pembeli adalah tidak membayar harga rumah sesuai dengan kesepakatan.

Pengaturan hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yaitu KUHPerduta mengatur kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam perjanjian dan penyelesaian wanprestasi diatur dalam Pasal 1239 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak

berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Wanprestasi merujuk pada ketidakpuasan atas pemenuhan kewajiban, yang dapat berupa kelalaian atau keterlambatan dari salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks perjanjian jual beli rumah, beberapa bentuk wanprestasi yang sering terjadi termasuk keterlambatan dalam penyerahan sertifikat, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, dan tidak terpenuhinya fasilitas umum yang dijanjikan. Secara umum, akibat hukum dari wanprestasi ini sering kali berupa tuntutan ganti rugi. Wanprestasi diatur dalam Pasal :

1. Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
3. Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Celah hukum dalam peraturan perundang-undangan menjadi salah satu penyebab utama terjadinya sengketa dalam transaksi jual beli rumah. Oleh karena itu, penting untuk melakukan revisi terhadap peraturan yang ada agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Seringkali, wanprestasi terjadi, menunjukkan bahwa masih banyak pihak yang tidak sepenuhnya memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Situasi ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak yang dirugikan, baik dari segi materiil maupun immateriil.

Perjanjian jual beli rumah adalah suatu transaksi yang kompleks dan memiliki implikasi hukum yang cukup signifikan. Meskipun demikian, terdapat beberapa kekurangan, terutama dalam hal formalitas. Wanprestasi sering kali

terjadi dalam transaksi ini, terutama terkait dengan keterlambatan penyerahan sertifikat dan ketidaksesuaian spesifikasi bangunan yang sering dijumpai. Perlindungan hukum bagi pembeli rumah masih belum optimal, terutama berkaitan dengan informasi yang tidak lengkap dan praktikpraktik yang merugikan konsumen. Terdapat pula sejumlah celah hukum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jual beli rumah, sehingga perlu adanya penyempurnaan.

Perjanjian jual beli rumah merupakan bentuk konkret dari perjanjian perdata yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda tetap dengan imbalan harga tertentu. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli rumah tunduk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kedudukan perjanjian ini menjadi penting karena menyangkut peralihan hak milik atas benda tidak bergerak, yang dalam pelaksanaannya memerlukan formalitas hukum tertentu.

Jual beli rumah tidak hanya sebatas kesepakatan secara lisan atau tertulis semata, melainkan juga harus memenuhi ketentuan formalitas hukum pertanahan. Misalnya, dalam hal kepemilikan hak atas tanah, maka jual beli tersebut harus dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jika perjanjian tidak memenuhi bentuk formal tersebut, maka bisa berdampak pada kekuatan hukum dari perjanjian tersebut di hadapan hukum.

Ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah memiliki kedudukan yang kompleks dalam sistem hukum Indonesia karena melibatkan aspek hukum perdata umum dan hukum pertanahan secara simultan. Dalam konteks hukum, kedudukan perjanjian jual beli rumah tidak hanya sebatas kontrak biasa, tetapi menjadi dasar hukum penting dalam perlindungan kepastian hak atas tanah dan bangunan. Hal ini menjadi krusial mengingat objek rumah menyangkut properti tetap yang bernilai tinggi dan melibatkan aspek administratif serta hukum agraria. Maka dari itu, perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan sebaiknya berbentuk akta otentik agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum.

Perlindungan terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli rumah juga menjadi bagian dari asas keseimbangan dalam kontrak. Asas ini menuntut bahwa perjanjian tidak boleh menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang dirugikan. Ketentuan dalam KUHPerdata memberi ruang bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi bila penjual melakukan wanprestasi, seperti tidak menyerahkan rumah atau sertifikat, padahal pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar. Dalam hal ini, pembeli berhak menuntut pemenuhan prestasi atau pengembalian uang disertai bunga sebagai kompensasi kerugian.

Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata memperkuat kedudukan perjanjian jual beli rumah sebagai undang-undang bagi para pihak. Ketika perjanjian telah disepakati, maka para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik. Kegagalan melaksanakan perjanjian tanpa alasan sah dapat dianggap sebagai wanprestasi dan dapat diajukan gugatan ke

pengadilan. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam membuat dan memahami isi perjanjian sangat ditekankan dalam hukum perdata.

Dalam konteks perlindungan hukum, konsumen atau pembeli rumah memerlukan jaminan bahwa haknya akan terlindungi ketika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, penting bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, untuk memahami substansi dan esensi dari perjanjian tersebut agar putusan yang dijatuhkan dapat memberikan keadilan secara utuh. Penegasan peran perjanjian jual beli rumah sebagai bentuk perlindungan hukum menjadi sangat relevan dalam menghadapi kompleksitas transaksi properti.

Secara keseluruhan, kedudukan perjanjian jual beli rumah dalam hukum perdata Indonesia tidak hanya sebagai perjanjian biasa, melainkan sebagai perikatan hukum yang mengandung aspek formalitas, kekuatan pembuktian, dan perlindungan hak milik. Pemahaman yang mendalam terhadap perjanjian ini sangat penting, baik bagi pihak yang bertransaksi maupun bagi praktisi hukum yang menangani sengketa terkait, agar hukum dapat memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi semua pihak.

Dalam praktiknya, sengketa perjanjian jual beli rumah banyak terjadi karena tidak terpenuhinya prestasi dari salah satu pihak. Permasalahan yang sering timbul antara lain penjual tidak menyerahkan rumah, sertifikat ganda, atau pembeli tidak membayar lunas. Dalam kasus seperti ini, hukum perdata memberikan mekanisme penyelesaian melalui gugatan perdata yang dapat diajukan ke pengadilan negeri. Putusan pengadilan kemudian menjadi alat pemulihan hak sekaligus pelajaran hukum bagi Masyarakat.

Upaya penyelesaian sengketa serta perlindungan hukum yang adil bagi para pihak berdasarkan ketentuan KUHPerdota maupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 Tahun 1999).

Pihak yang dirugikan berhak menuntut salah satu dari hal berikut melalui pengadilan:

- Pemenuhan Perjanjian: Memaksa pihak yang melanggar untuk menyelesaikan kewajibannya (misal: merampungkan bangunan atau melunasi sisa pembayaran).
- Ganti Rugi (*Damages*): Menuntut penggantian *Biaya, Rugi, dan Bunga* yang timbul akibat ingkar janji tersebut.
- Pembatalan Perjanjian: Menghentikan perjanjian jual beli dan mengembalikan keadaan ke kondisi semula (*restitusi*), disertai denda.
- Pembatalan Perjanjian + Ganti Rugi: Menghentikan transaksi sekaligus menuntut pengembalian uang ditambah denda kerugian.

C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian merupakan suatu hal dimana seseorang telah berjanji kepada seseorang lainnya atau dapat disebutkan dua orang yang saling mengikat janji untuk melakukan suatu perjanjian. Sebagaimana halnya perjanjian dituangkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak yang membuatnya maka para pihak yang mengikatkan diri wajib untuk mematuhi dan melaksanakan sesuatu sesuai dengan perjanjiannya. Kewajiban tersebut lahir melalui kesepakatan

sendirinya yang menjadikan undang-undang terhadap para pihak-pihak yang mengikat janji. Dalam hal perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didasarkan atas suatu perjanjian, sehingga mengakibatkan kerugian-kerugian bagi yang lainnya. Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi (di luar pengadilan).³² Kalau memang musyawarah tidak bisa dilakukan maka prosesnya ke pengadilan, untuk menghindari perselisihan yang berkepanjangan dari dua belah pihak.³³

Apabila didalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang ingkar janji atau tidak menjalankan kewajibannya, maka ada pihak yang kepentingannya dilanggar. Hal tersebut menjadikan hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dirugikan dalam kepentingannya tersebut. Tanggung jawab ini lahir dari adanya tindakan pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap suatu perjanjian. Sebagaimana didalam perjanjian terdapat suatu prestasi, rumusan prestasi tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu berupa:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

³² Djafarudin selaku Geuchik Gampong Batoh Kec. Lueng Bata Kota Banda Aceh, Wawancara Pada Tanggal 13 April 2026

³³ Dr.M.Thaib Zakaria, S.H.,M.H, selaku Akademisi Wawancara Pada Tanggal 30 April 2026

1. Jalur Non-Litigasi (Di luar Pengadilan)

- Musyawarah dan Negosiasi: Langkah awal yang paling dianjurkan untuk mencari titik temu dan solusi terbaik secara kekeluargaan.
- Somasi (Peringatan Tertulis): Apabila musyawarah buntu, pihak yang dirugikan dapat melayangkan surat somasi sebanyak 1-3 kali. Surat ini berisi peringatan resmi agar pihak lawan segera memenuhi kewajibannya (misal: melunasi pembayaran atau menyerahkan rumah) dalam jangka waktu tertentu.

2. Jalur Litigasi (Melalui Pengadilan)

Jika somasi diabaikan, Anda dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat (biasanya di wilayah hukum tempat tinggal pihak yang wanprestasi atau lokasi objek rumah berada). Berdasarkan hukum di Indonesia, tuntutan yang dapat diajukan meliputi :

- Pemenuhan perjanjian saja.
- Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
- Pembatalan perjanjian (jual beli batal).
- Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.
- Ganti rugi saja (biasanya berupa biaya ganti rugi bunga dan biaya perkara)

3. Pilihan Ganti Rugi

Menurut peraturan yang berlaku, ganti rugi yang bisa dituntut meliputi biaya nyata yang telah dikeluarkan (*kosten*), kerugian akibat kehilangan keuntungan (*schade*), dan bunga (*interest*).

Sebagaimana Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif, disebutkan alternatif penyelesaian sengketa ialah "lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli. Terdapat beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

1) Arbitrase

Arbitrase menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, "arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa".³⁸ Arbitrase digunakan sebagai cara menyelesaikan perselisihan secara konkret dan mengikat untuk mencapai perdamaian. Arbitrase digunakan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu di lembaga peradilan dengan mengatasi sengketa yang berkembang atau sulit diselesaikan yang melibatkan pihak ketiga.

2) Negosiasi

Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang mempunyai tujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Definisi ini sama dengan yang disampaikan

oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses berunding dengan pihak lain untuk mencapai solusi atau penyelesaian atas masalah yang dihadapi kedua belah pihak. Negosiasi merupakan cara paling ekonomis dan sederhana untuk menyelesaikan permasalahan. Namun dalam negosiasi seringkali pihak-pihak yang bersengketa gagal dalam menyelesaikan perselisihan karena kurangnya pemahaman dan keterampilan dalam teknik negosiasi.

3) Mediasi

Mediasi adalah intervensi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, netral dan tidak memihak dalam suatu penyelesaian sengketa. Mediasi pada dasarnya melibatkan bantuan pihak ketiga yang berpengalaman untuk dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan dalam situasi perselisihan untuk mencapai hasil yang lebih efektif. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan bertindak sebagai fasilitator dalam komunikasi antara para pihak dalam lingkungan yang terbuka.

4) Konsiliasi

Penyelesaian melalui konsiliasi melibatkan satu atau beberapa orang atau badan komisi konsiliasi sebagai konsiliator atau penengah yang memfasilitasi pertemuan atau memberikan fasilitas kepada pihak-

pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihan secara damai. Konsiliator secara aktif ikut memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.

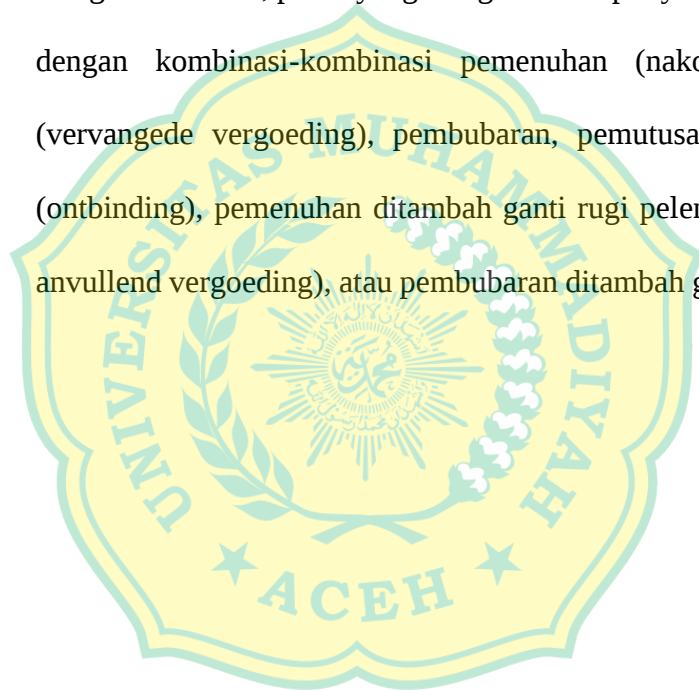
Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan dikarenakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial dan belum dapat mencakup kepentingan bersama, karena menghasilkan solusi menangkalah. Akibatnya, ada pihak yang merasa puas dan pihak lain yang merasa kalah, yang dapat menyebabkan timbulnya masalah baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali lambat karena memakan waktu yang lama, dan biaya yang tidak pasti.³⁴

Mengenai litigasi, tidak ada definisi secara khusus yang diberikan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat 1 tentang Arbitrase terdapat penjelasan bahwa sengketa dalam konteks perdata dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang terlibat melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan iktikad baik, dengan menghindari proses litigasi di Pengadilan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang

³⁴ Djafaruddin selaku Geuchik Gampong Batoh Ke.Lueng Bata Kota Banda Aceh Wawanacara Pada Tanggal 30 April 2026

sama, baik dalam mengajukan gugatan maupun memberikan jawaban untuk membantah gugatan tersebut.

Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat menuntut pengembang dalam bentuk pemenuhan prestasi dari pengembang, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi disertai ganti rugi atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Dengan demikian, pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk menuntut dengan kombinasi-kombinasi pemenuhan (nakoming), ganti rugi (vervangede vergoeding), pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (ontbinding), pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (nakoming en anvullend vergoeding), atau pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dapat disebabkan oleh faktor dari pihak pembeli, pihak penjual, faktor eksternal, maupun kelemahan dalam perjanjian. Dari pihak pembeli, penyebab utama adalah ketidakmampuan finansial, keterlambatan pembayaran, dan tidak adanya itikad baik. Dari pihak penjual atau pengembang, wanprestasi dapat terjadi karena keterlambatan serah terima rumah, penyalahgunaan dana, masalah legalitas tanah, serta ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan perjanjian.
2. Perjanjian jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak. Namun, dalam pelaksanaannya terjadi wanprestasi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan, seperti penjual yang tidak menyerahkan rumah atau pembeli yang tidak melakukan pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Wanprestasi dalam jual beli rumah dapat menimbulkan kerugian dan sengketa hukum, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta upaya penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Dalam jual beli rumah, wanprestasi dapat terjadi apabila penjual tidak menyerahkan rumah atau dokumen kepemilikan sesuai kesepakatan, atau pembeli tidak membayar harga rumah tepat waktu. Oleh karena itu, setiap

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik agar hak dan kewajiban para pihak terpenuhi serta terhindar dari sengketa hukum. Apabila hal ini tidak bisa diselesaikan kedua belah pihak sepakat menyelesaikan dengan cara musyawarah.

B. Saran

Dari hasil diatas maka penulis mearasa perlu menyarankan beberapa hal diantaranya :

1. Disarankan kepada masyarakat atau konsumen, sebelum melakukan transaksi jual beli rumah sebaiknya memastikan seluruh kesepakatan dalam perjanjian tertulis yang jelas dan lengkap, serta memeriksa legalitas rumah, status tanah, dan identitas penjual guna menghindari terjadinya wanprestasi di kemudian hari. Bagi penjual atau pengembang (developer), hendaknya melaksanakan seluruh kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, mengutamakan itikad baik, memberikan informasi yang jujur dan transparan kepada pembeli, serta menyerahkan rumah dan dokumen kepemilikan sesuai waktu yang telah disepakati.
2. Disarankan kepada para pihak yang melakukan perjanjian jual beli rumah, hendaknya membuat perjanjian secara tertulis dan memuat hak, kewajiban, serta sanksi yang jelas agar dapat menghindari terjadinya wanprestasi dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Bagi penjual dan pembeli, perlu melaksanakan perjanjian dengan itikad baik serta memenuhi seluruh kewajiban yang telah disepakati.

Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Ahmadi Miru *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta:2007.

Budiono, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jawa Barat: 2012.

Bdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Danang, *Hukum Perikatan*, Pekanbaru:2015.

Darto, *Hukum Perjanjian*, Mojokerto: 2019.

Meliala Qirom Syamsuddin A, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty Yogyakarta:2017.

Nunggorocho Pandu *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bekasi: 2000.

Robensjah sjachran, *Hukum properti : karakteristik perjanjian jual beli properti dengan sistem inden*, Bandung : 2015.

Renti Maharani Kerti, *Hukum perlindungan konsumen* Yogyakarta : 2017.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987.

Rejo Mokerto, *Hukum Perjanjian*, Jawa Timur: 2005.

Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta: 2008.

Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty, 2015.

Subekti, *Hukum Perjanjian* Jakarta: Intermasa, 2005.

Supatrna, *Hukum Perjanjian*, Surabaya: 2007.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2000.

Sudirman, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Yogyakarta 2013.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007.

B. Website

<https://repository.radenfatah.ac.id/29645/1/AZRA%20LUTHFIAH%20REPOSITOR%20Y.pdf>

<https://susanhimawanlaw.com/wanprestasi-terhadap-perjanjian-pengikatan-jual-beli-dalam-jual-beli-properti/>

<https://jim.usk.ac.id/perdata/article/download/23954/11219>

C. Perundang-Undangan

1238, Pasal 1243, Dan Pasal 1267 Tentang Wanprestasi

1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian Jual Beli

LAMPIRAN

Gambar 4.1 Wawancara bersama Pak Muhammad Iskandar Yusuf selaku Penjual

Rumah



Gambar 4.2 Wawancara bersama Ibu Fatmawati Selaku Pembeli Rumah



Gambar 4.3 Wawancara bersama Bapak Djafaruddin selaku Geuchik Batoh



Gambar 4.4 Wawancara Bersama Bapak Dr. Thaib Zakaria, S.H.,M.H Selaku Akademisi