

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
CICIL
(Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)**

Skripsi

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



Oleh

Nama : Ikram Julian Putra
NPM : 2001110064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
CICIL**
(Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)

Banda Aceh, 9 Agustus 2024

Pembimbing



H. M. Hanafiah Muddin, S.H. M.Hum

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
CICIL**
(Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)

Oleh

Nama Mahasiswa : IKRAM JULIAN PUTRA
No.Mahasiswa : 2001110064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 22 Agustus 2024
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/
Penguji I | : H.M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum | () |
| 4. Penguji II | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn | () |
| 5. Penguji III | : Syukriah, S.H., M.H | () |

Banda Aceh, 04 September 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




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

ABSTRAK

Ikram Julian Putra, 2024
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.53) pp.,bibl.,app.

H. M.Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara cicilan tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah ada.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual, untuk menjelaskan dampak konsekuensi hukum dari wanprestasi penjual terhadap pembeli, untuk menjelaskan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah.

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual adalah faktor harga dan faktor sosial karena harga menentukan kepada pembeli yang mana penjual akan menyerahkan atau menjual objek rumahnya karena pada kenyataannya walaupun penjual dan pembeli telah melakukan suatu perjanjian namun dari sisi lain penjual ingin mendapatkan keuntungan dan faktor sosial yang dapat dilihat dari hubungan dengan teman, keluarga, dan orang tua dalam mempengaruhi keputusan penjual untuk membatalkan objek rumah yang dijual, dampak konsekuensi hukum dari wanprestasi penjual terhadap pembeli yaitu salah satu pihak telah melanggar undang-undang yang telah dibuat. Pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian jual beli berhak menuntut pihak lainnya yang tidak melaksanakan isi perjanjian, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian jika terjadi sengketa dengan cara mediasi yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu mencapai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.

Disarankan kepada para pihak untuk mengatur secara jelas isi dari perjanjian jual beli rumah agar wanprestasi yang dialami bisa teratasi, dapat memperjelas apa yang diperjanjikan untuk mengatur waktu pembayaran dan lama pembayaran secara benar sesuai dengan isi perjanjian agar wanprestasi tidak terjadi, melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam 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.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak H. M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita S.H., M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu dengan tulus dan ikhlas.

3. Ibu Hj. Syukriah, S.H., M.H. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Ucapan terima kasih kepada Ayahanda tercinta Eddy dan Ibunda tercinta Nuraida yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh serta keluarga besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki

keluarga yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, saya beruntung memiliki kalian di sisi saya. Serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 27 Juli 2024

Penulis

Ikram Julian Putra
NPM: 2001110064

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Pembahasan	8
BAB II WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN	
A. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian.....	10
B. Jenis-Jenis Perjanjian.....	17
C. Pengertian Wanprestasi.....	21
D. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi	27
E. Akibat Wanprestasi.....	29
F. Perjanjian Pembelian Rumah Yang Belum di Bangun Secara Kredit Antara Developer dan Konsumen.....	33
BAB III PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN	
A. Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Wanprestasi Oleh Penjual.....	37
B. Dampak Konsekuensi Hukum Dari Wanprestasi Penjual Terhadap Pembeli	40
C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Jual Beli Rumah.....	44
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA.....	51
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Di Indonesia, kesejahteraan masyarakat erat kaitannya dengan kebutuhan pokok atau primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi dalam proses kehidupan manusia, antara lain kebutuhan akan pangan atau makanan, sandang atau pakaian dan papan atau rumah. Jumlah penduduk Indonesia saat ini semakin bertambah yang berarti kebutuhan pokok masyarakat pun akan semakin tinggi, misalnya saja kebutuhan papan, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal yakni terutama rumah, merupakan aset berharga yang menjadi impian banyak orang. Karena harga rumah yang tinggi, perjanjian jual beli rumah secara cicilan telah menjadi pilihan umum bagi banyak individu untuk memenuhi impian memiliki rumah. Namun, situasi ini sering kali menimbulkan risiko yang signifikan, terutama ketika penjual tidak memenuhi kewajiban mereka, yang disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan adalah isu yang kompleks dan memiliki dampak yang serius pada pembeli, ekonomi, dan stabilitas sosial.¹

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang

¹ Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Cet-1, UI-PRESS, Jakarta, 1986, hlm. 303.

seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.² Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Subekti, bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴

Syarat sahnya suatu perjanjian dapat ditemukan di Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dan;
4. Suatu sebab yang halal.

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. dan yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas

² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992, hlm. 34

³ Subekti, *Hukum perjanjian*, cet-12, PT. Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 1.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm 78.

barang yang telah ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak pembeli, membayar harga yang telah disetujuinya.⁵

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.⁶ Maka dari itu, barang yang diperjualbelikan statusnya harus jelas dan sah menurut hukum.

Dalam beberapa tahun terakhir, Aceh, seperti banyak wilayah lain di Indonesia, telah menyaksikan peningkatan yang signifikan dalam pasar properti, khususnya dalam sektor perumahan. Perkembangan ekonomi dan pertumbuhan populasi manusia dalam pembelian rumah secara cicilan telah menjadi pendorong utama dalam meningkatnya permintaan akan rumah. Penjualan rumah secara cicilan telah menjadi pilihan yang menarik bagi mereka yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar secara tunai. Namun, dampak dari meningkatnya permintaan ini adalah meningkatnya kasus wanprestasi oleh penjual, yang merugikan konsumen dan menciptakan ketidakpastian dalam pasar properti.

Dalam konteks ini adalah penjual, tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian. Perjanjian jual beli rumah secara cicilan adalah bentuk transaksi properti yang umum di Banda Aceh, dengan penjual biasanya menjanjikan rumah kepada pembeli dengan pembayaran secara berkala.⁷

⁵ Subekti, Op.Cit., hlm. 79,

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet-8, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm 2,

⁷<https://rei.or.id/newrei/berita-permintaan-rumah-mbr-di-aceh-meningkat-15-per-tahun.html>

Meskipun banyak konsumen yang memilih perjanjian jual beli rumah secara cicilan untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka, seringkali terdapat isu wanprestasi yang menghambat transaksi, namun beberapa masalah pada umumnya muncul meliputi keterlambatan penyelesaian pembangunan, perubahan spesifikasi rumah, ketidakjelasan dalam dokumen kontrak, dan lain sebagainya. Wanprestasi oleh penjual dapat mengakibatkan kerugian finansial dan juga ketidakpuasan konsumen dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan.

Namun pada kenyataannya perjanjian jual beli rumah secara cicilan tidak berjalan dengan begitu baik dikarenakan penjual mengalami wanprestasi terhadap konsumen. Oleh karena itu, penelitian ini akan menjelaskan dan menganalisa lebih lanjut masalah wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan di Banda Aceh.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dalam kasus ini bentuk wanprestasi yang terjadi berupa melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Sehingga pembeli rumah dinyatakan wanprestasi.

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual?
2. Bagaimana dampak konsekuensi hukum dari wanprestasi penjual terhadap pembeli?
3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh). Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual.
2. Untuk menjelaskan dampak konsekuensi hukum dari wanprestasi penjual terhadap pembeli.
3. Untuk menjelaskan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis *empiris* yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundang-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain.
- b. Penjual adalah individu atau entitas yang menjual atau menawarkan barang atau jasa kepada pembeli.
- c. Perjanjian adalah kesepakatan tertulis atau lisan antara dua pihak atau lebih yang mengikat mereka untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati.
- d. Jual Beli Rumah adalah transaksi di mana pemilik rumah (penjual) menjual property perumahan kepada pembeli yang setuju untuk membeli rumah tersebut.
- e. Cicilan adalah pembayaran berkala atau angsuran yang dibayarkan oleh seseorang kepada kreditur atau pihak yang memberikan pinjaman untuk melunasi hutang atau pembelian tertentu.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi yang diambil adalah di Wilayah Gampong Beurawe. Alasannya, karena Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh) terjadi di Kota Banda Aceh.

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. yaitu sebagai berikut:

1. Responden

Responden yaitu orang yang memberi respons dan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peneliti baik tertulis maupun lisan. Responden juga sebagai sumber informasi untuk menunjang penelitian.⁸ Adapun yang menjadi respondennya yaitu :

- a. Pembeli Rumah 3 orang
- b. Penjual Rumah 1 orang

2. Informan :

Informan adalah narasumber yang merujuk pada seseorang yang paham terkait dengan objek penelitian serta mampu memberikan penjabaran tentang topik penelitian yang menjadi latar belakang dalam

⁸ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011, hlm 60

rumusan masalah penelitian. Adapun yang menjadi informannya yaitu:

- a. Keuchik Gampong Beurawe 1 orang
- b. Tuha Peut Gampong 1 orang
- c. Kepala Lorong 1 orang
- d. Akademisi 1 orang

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan yang menguraikan tentang Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian, Pengertian Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi, Akibat Wanprestasi, Perjanjian Pembelian Rumah Yang Belum di Bangun Secara Kredit Antara Developer dan Konsumen.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Penyelesaian Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Secara Cicilan yang menguraikan tentang Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Wanprestasi Oleh Penjual, Dampak dan Konsekuensi Hukum Dari Wanprestasi Penjual Terhadap Pembeli, Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang solusi dalam Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Suatu Penelitian di Gampong Beurawe Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh).

BAB II

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN

A. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian

Dasar hukum mengenai perikatan diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul tentang perikatan. Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian itu adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Dalam membuat perjanjian tersebut maka didalamnya terkandung hak dan kewajiban dan hak serta kewajiban tersebut oleh para pihak telah diketahui dan mengenai hak serta kewajiban tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan sebagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan, hal ini sesuai bunyi Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh

undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹

Untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan “untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak pembuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320. Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak

¹Subekti R dan Tjitrosudibio R, *Op. Cit*, Hlm 342

dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:²

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
 Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.³

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian.

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan oleh undang-

² Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm.33

³ *Ibid*

undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Orang yang dilarang oleh undang-undang.

Pengertian tidak cakap hukum dibagi dalam 3 hal yaitu:⁴

- a) Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUH Perdata diatur didalam Pasal 330, di mana ditentukan : “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi perempuan. Orang-orang yang belum dewasa ini semua perbuatan hukumnya diwakili oleh orang tua atau walinya.
- b) Menurut Pasal 433 KUH Perdata, Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan dibawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa bole juga ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menginsyafi tanggung jawabnya dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampuan itu mengadakan

⁴www.legalakses.com “orang yang tidak cakap Melakukan Perbuatan Hukum” diakses tgl 24 Juni 2024, pukul 20.26 WIB.

perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.

c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 yang ditujukan kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi diseluruh Indonesia, maka kedudukan seorang wanita yang telah bersuami itu diangkat kederajat yang sama dengan pria, karena untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap didepan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian maka sub. 3 dari Pasal 1330 KUH Perdata sekarang tidak berlaku lagi.

d) Orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya. Misalnya., menurut undang-undang Perseroan Terbatas (PT) yang dapat melakukan perbuatan hukum PT adalah Direktur. Seorang manajer dianggap tidak cakap mewakili perusahaan tempatnya bekerja jika tidak ada pemberian kuasa dari Direktur.

3. Suatu hal tertentu.

Sebagai syarat ketiga sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ialah suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu ini menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya.

Dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.⁵

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentang dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁶

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

⁵ CST Kansil, *Modul Asas Hukum Perdata, Pradya paramita, Jakarta, 2000*, hlm 223.

⁶ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.34

- a) Perbuatan Pengguna kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c) Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁷

⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2005, hlm.458

Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:⁸

- a. Ada para pihak
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu

B. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) macam yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.

a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul lah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (levering) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak. Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu:⁹

⁸ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm.286

⁹ Komariah, *Op. Cit*, hlm.169-170

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdata. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

2) Perjanjian timbal balik adalah

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUH Perdata Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD.

Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campura adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD.

Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gabungan sewa menyewa dan jual beli).¹⁰

b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memyerahkan sesuatu. Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu :

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

¹⁰ Komariah, Op. Cit, hlm.171.

2) *Bevifs Overeenkomst*

Bevifs Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.

Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

4) *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).¹¹

C. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestastie*," yang berarti ketidakpenuhan prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, cidera janji, atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.¹²

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

¹¹ R. Soekardoo, *Hukum Dagang Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 8

¹² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60

selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.¹³

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁴ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁵

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.¹⁶

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan

¹³ *Ibid*

¹⁴ Salim H. S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17

perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdota maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota.

Menurut Abdul R. Saliman menjelaskan bahwa wanprestasi merujuk kepada perilaku di mana seseorang tidak memenuhi atau mengabaikan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.¹⁷

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Wanprestasi adalah ketiadaan pencapaian yang diharapkan, dan pencapaian dalam sebuah kontrak merujuk pada kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.¹⁸

Menurut Pasal 1234 KUHPerdota, penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagai akibat dari ketidakpenuhan suatu perjanjian akan diwajibkan jika debitur, meskipun telah dianggap lalai, masih tetap tidak memenuhi perjanjian tersebut, atau jika apa yang harus diberikan atau dilakukan oleh debitur hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah batas waktu yang telah ditentukan. Wanprestasi atau *breach of contract* memiliki asal kata dari bahasa Belanda, yang berarti "prestasi" yang buruk dari seorang debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian. Wanprestasi merujuk pada pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi, ingkar janji, atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur, baik karena tidak melaksanakan apa yang telah

¹⁷ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, hal 15

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974, hlm.17.

diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang oleh perjanjian.¹⁹

Jika salah satu pihak tidak mematuhi atau tidak menjalankan isi perjanjian yang disepakati atau dibuat, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat dijelaskan sebagai ketidakmampuan untuk memberikan prestasi sama sekali, keterlambatan dalam memberikan prestasi, atau memberikan prestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut,

¹⁹ Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Lex Privatum Vol. 10 No. 3 (2022). Hlm. 4

pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri.

Timbulnya wanprestasi menimbulkan permasalahan yaitu:

- a) Bilamana seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam suatu perjanjian
- b) Apakah akibat yang ditimbulkan dengan terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian
- c) Bagaimana upaya yang dilakukan sehingga penyelesaian wanprestasi dapat memberi perlindungan bagi para pihak

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- 1) Pembatalan perjanjian;
- 2) Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi;
- 3) Pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.²⁰

Faktor waktu dalam suatu perjanjian memiliki peran yang sangat penting, karena kedua belah pihak umumnya ingin agar ketentuan perjanjian dapat dilaksanakan dengan segera. Penentuan waktu pelaksanaan perjanjian menjadi krusial untuk memastikan kapan setiap pihak berkewajiban untuk menepati janji atau melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Buku III

²⁰Niru, Anita Sinaga, dan Nurlaly Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen Vol. 7 No. 2 2020, hlm. 44

KUH Perdata mengatur tentang wanprestasi, dan salah satu pasal yang mengatur hal tersebut adalah Pasal 1238 KUH Perdata: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenisnya, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai karena lewatnya waktu yang ditentukan." Jika batas waktu tidak ditentukan, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur.²¹

Pasal 1243 KUH Perdata berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena ketidakpenuhan suatu perjanjian baru diwajibkan, jika pihak yang berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perjanjiannya, tetap tidak melaksanakannya, atau jika apa yang harus diberikan atau dilakukan olehnya hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah tenggang waktu yang telah dilampauinya."²²

Tindakan wanprestasi berdampak pada timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan ganti rugi. Oleh karena itu, hukum berharap agar tidak ada satu pihak pun yang mengalami kerugian akibat tindakan wanprestasi tersebut.²³

Bentuk-bentuk Wanprestasi adalah sebagai berikut:

²¹Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2016, hlm. 82.

²² Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm.1

²³ Encep Saefullah, dkk, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, CV Bintang Semesta, Yogyakarta, 2022, hlm.154.

- a) Wanprestasi dalam bentuk tidak memenuhi prestasi sama sekali. Ini terjadi ketika debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan.
- b) Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi, namun tidak tepat waktu. Ketika debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka ini merupakan wanprestasi dalam bentuk ketidaktepatwaktuan.
- c) Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai atau keliru. Jika debitur memenuhi prestasi, namun dengan cara yang tidak sesuai atau keliru sehingga tidak dapat diperbaiki, maka ini juga dianggap sebagai wanprestasi.

D. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

Penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dapat melibatkan berbagai metode, tergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, ketentuan dalam kontrak, dan peraturan hukum yang berlaku di wilayah tertentu. Berikut beberapa metode umum untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi:

1. Negosiasi

Negosiasi adalah metode yang paling umum digunakan dalam menyelesaikan sengketa. Pihak-pihak yang terlibat mencoba mencapai kesepakatan secara informal. Mereka berunding untuk mencari solusi yang dapat memuaskan semua pihak dan menghindari litigasi.

2. Mediasi

Dalam mediasi, seorang mediator yang netral dan terlatih berperan sebagai penengah antara pihak-pihak yang terlibat. Mediator membantu pihak-pihak tersebut mencapai kesepakatan. Mediasi umumnya lebih formal daripada negosiasi dan dapat diadakan di luar pengadilan.

3. Arbitrase

Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang lebih formal di mana seorang arbitrator atau panel arbitrator mengambil keputusan atas sengketa tersebut. Keputusan arbitrase bersifat mengikat dan dapat dijalankan sebagaimana putusan pengadilan.

4. Proses Peradilan

Jika pihak-pihak tidak dapat mencapai kesepakatan melalui negosiasi, mediasi, atau arbitrase, mereka dapat memilih untuk membawa sengketa ke pengadilan. Pengadilan akan memutuskan kasus dan memberikan keputusan hukum yang mengikat.

5. Penyelesaian Sengketa Online

Di era digital, beberapa platform online telah muncul untuk membantu dalam penyelesaian sengketa, terutama dalam kasus transaksi online. Ini dapat mencakup penyelesaian sengketa melalui platform e-commerce atau sistem penengah daring.

6. Klausul Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak

Banyak kontrak jual beli mencakup klausul yang mengatur cara penyelesaian sengketa. Klausul semacam ini mungkin mengharuskan pihak-pihak untuk mengikuti mediasi atau arbitrase sebelum melibatkan pengadilan.

7. Badan Perlindungan Konsumen

Di beberapa kasus, badan perlindungan konsumen dapat membantu menyelesaikan sengketa antara konsumen dan penjual, terutama jika sengketa melibatkan pelanggaran terhadap undang-undang perlindungan konsumen.²⁴

E. Akibat Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (*debitur*) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti

²⁴ Margono, Suyud. *ADR, Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34

keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c) Peralihan risiko.
- d) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.²⁵

Akibat wanprestasi adalah sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, ataupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh, seorang debitur (si berutang) dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai kerugian (termasuk ganti

²⁵ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 56

rugi, bunga dan biaya perkaranya). meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
- 2) Kelalaian kreditur;
- 3) Kreditur telah melepaskan hak nya untuk menuntut ganti rugi.

Wanprestasi (lalai atau alpa) dapat timbul karen hal berikut:

- a) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri;
- b) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Debitur dapat di katakan telah melakukan wanprestasi jika dalam keadaan berikut:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
2. Memenuhi prestasi,tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
4. Memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang di larang dalam perjanjian.

Pada umumnya wanprestasi baru terjadi jika debitur di nyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasi nya. dengan kata lain, wanprestasi ada jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahan nya atau karena keadaan memaksa. apabila dalam itu di luar kesalahannya atau karena keadaan mereka memaksa. apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak di tentukan tenggng waktu nya, seorang kreditur harus memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajiban nya. teguran ini di sebut dengan *sommatie* (somasi).

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPdata yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan

sanksisanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

Wanprestasi menimbulkan akibat-akibat hukum. Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu:

- 1) Perikatan tetap ada;
- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur;
- 3) beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali jika ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. oleh karena itu, debitur tidak di benarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- 4) jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi.²⁶

F. Perjanjian Pembelian Rumah Yang Belum di Bangun Secara Kredit Antara Developer dan Konsumen

Membeli rumah secara kredit menjadi pilihan sebagian besar masyarakat di Indonesia untuk dapat memiliki rumah. Membeli rumah dengan cara kredit dapat dilakukan antara konsumen dengan developer secara langsung. Namun pada umumnya pembelian rumah secara kredit dapat dilakukan antara 3 (tiga) pihak yaitu pihak konsumen, developer dan juga bank. Kedua cara tersebut diatas dapat dilakukan oleh konsumen tergantung dari kemampuan developer dalam memberikan fasilitas kepada konsumennya dalam melakukan penjualan dengan menggunakan sistem kredit.

²⁶ Beni Ahmad Saebani, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm. 207

Pembelian rumah dengan cara kredit, ini biasanya konsumen melakukan kesepakatan dengan pihak developer berkaitan dengan kavling yang diinginkan. Kavling rumah tersebut tidak dapat secara langsung dimiliki oleh konsumen, melainkan konsumen memilih kavling rumah tersebut, konsumen memesan kavling untuk dimiliki, dan baru dapat menggunakan rumah di kavling yang dipesan nya tersebut ketika sudah ada pencairan kredit dan bangunan telah berdiri diatas kavling tersebut.

Kesepakatan yang dibuat oleh developer dengan konsumennya dalam hal pemesanan kavling rumah yang pembeliannya akan dilakukan secara kredit ini secara hukum diperbolehkan, mengingat beberapa pasal yang diatur dalam Kitab undang-Undang Hukum Perdata tentang pengertian perjanjian yaitu pasal 1313 KUHPerdata, yang menjelaskan bahwa perjanjian itu memiliki unsur adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Artinya bahwa perjanjian yang dibuat antara konsumen dengan developer telah memenuhi ketentuan pasal ini. Pasal 1313 KUHPerdata, di dalam buku Abdulkadir Muhammad disebutkan memiliki beberapa kelemahan yaitu diantaranya hanya menyangkut sepihak; kata “perbuatan” termasuk untuk tindakan yang melawan hukum atau tanpa konsensus; pengertian perjanjian masih terlalu luas; dan tidak ada penyebutan tujuan yang jelas dari “perbuatan” tersebut.²⁷

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 224-225

Oleh karena itu pengertian perjanjian dirumuskan kembali oleh para ahli hukum yang pada intinya memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

Suatu hubungan hukum yang tercipta karena perbuatan hukum;

- a) Suatu hubungan hukum yang tercipta karena perbuatan hukum;
- b) Antara dua pihak atau lebih;
- c) Adanya hak para pihak yang harus dipenuhi;
- a) Adanya kewajiban yang harus di lakukan atau tidak di lakukan oleh para pihak.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh konsumen dengan developer atas rumah yang belum dibangun, memiliki resiko yang tinggi bagi konsumen selaku pembeli. Namun memperjanjikan obyek yang belum diserahkan menurut pasal 1458 KUHPdata kesepakatan antara penjual dan pembeli dianggap telah terjadi ketika para pihak menyepakati harganya. Penandatanganan perjanjian jual beli merupakan hal yang penting bagi konsumen, karena dengan adanya perjanjian jual beli tersebut maka dapat menguatkan kedudukan konsumen. Penandatanganan perjanjian ini sangat perlu sebagai bentuk adanya hubungan hukum perjanjian antara konsumen dan developer terhadap objek perjanjian. Hal ini artinya bahwa perjanjian jual beli tersebut dapat menjadi bukti telah adanya kesepakatan antara konsumen dengan developer.

Para pihak yang membuat perjanjian terikat dalam perjanjian jual-beli memiliki kewajiban untuk dilaksanakan dan sebagai imbalannya adalah menerima haknya, pihak developer berkewajiban untuk membangun dan

memberikan tanah beserta rumahnya kepada pihak konsumen. Sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah harga yang disepakati.²⁸

²⁸ Laa Maisyir, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*, Jurnal Ekonomi Islam, Volume. 4, Nomor 1, 2017. hlm. 107.

BAB III

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN

A. Faktor Faktor Yang Menjadi Penyebab Wanprestasi Oleh Penjual

Perjanjian jual beli dalam aktivitas masyarakat saat ini sangat banyak dilakukan, terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau dunia bisnis dalam pelaksanaan perniagaan atau transaksi bisnis dengan harapan para pelaksananya dapat memperoleh laba/keuntungan-keuntungan dari transaksi yang dilakukan. Perjanjian memiliki arti yang sangat penting bagi penjual dan pembeli. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan wawancara dengan Pembeli 1 dan Pembeli 2, faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual yaitu :

1. faktor harga

dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara Penjual dan Pembeli faktor yang sangat mempengaruhi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Penjual adalah faktor harga. Harga akan menentukan kepada Pembeli yang mana Penjual akan menyerahkan atau menjual objek rumahnya. Karena pada kenyataanya walaupun Penjual dan Pembeli telah melakukan suatu perjanjian namun dari sisi lain Penjual juga ingin mendapatkan keuntungan, sehingga Penjual tersebut setelah berjalannya pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut dan

membuat perjanjian, Penjual rumah tidak jadi menjual rumah tersebut kepada Pembeli yang pada akhirnya, Penjual harus mengembalikan uang pembelian rumah tersebut kepada Pembeli. Pengembalian uang tersebut mengalami kemacetan tidak sesuai dengan jumlah yang diperjanjikan.

2. faktor sosial

faktor sosial juga sangat mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Faktor sosial yang dimaksud disini merupakan sekelompok orang yang sama-sama mempertimbangkan secara dekat persamaan di dalam status atau penghargaan komunitas yang secara terus menerus bersosialisasi di antara mereka sendiri baik secara formal dan informal, meliputi kekeluargaan, pandangan pekerja, dan hubungan dengan masyarakat.⁴¹

Berdasarkan wawancara dengan Keuchik Gampong Beurawe, faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual adalah faktor harga dan faktor sosial. Faktor harga yang dimaksud dikarenakan harga menentukan kepada Pembeli yang mana nantinya Penjual menyerahkan objek beli berupa rumah kepada Pembeli. Karena pada kenyataannya perjanjian yang telah disepakati harus tidak ditepati oleh Penjual dikarenakan Penjual berubah pikiran untuk menjual rumah tersebut setelah pembayaran secara cicilan dilakukan.⁴²

⁴¹Linda dan Ariq, Pembeli 1 dan Pembeli 2, *Wawancara* Tanggal 24 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

⁴²Yusuf, Keuchik Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 11.00 WIB

Faktor sosial dapat dilihat dari hubungan dengan teman, keluarga dan orang tua dalam mempengaruhi keputusan Penjual untuk membatalkan objek rumah yang dijual tersebut. Penjual lebih memilih untuk tidak jadi menjual rumahnya ketika pembayaran telah berjalan secara cicilan.

Berdasarkan wawancara dengan Tuha Peut Gampong Beurawe, faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual karena kondisi ekonomi Penjual, Faktor sosial dan sangat lemahnya kemampuan Penjual untuk mengembalikan uang yang sudah dibayar oleh Pembeli rumah.⁴³

Faktor sosial dapat dilihat dari pandangan pekerja, kekeluargaan, hubungan dengan teman, keluarga dan orang tua yang mempengaruhi Penjual tidak jadi menjual objek rumah yang sudah di beli dan dibayar secara cicilan oleh Pembeli. Sangat lemahnya kemampuan Penjual untuk mengembalikan uang yang sudah dibayar oleh Pembeli. Biasanya kemauan Penjual untuk mengembalikan dalam jumlah besar dan tidak sebanding dengan kebutuhannya menjadi faktor penyebab wanprestasi.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Lorong Gampong Beurawe, faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual adalah faktor intern dari Penjual sendiri yaitu :

1. Penjual atau pemilik rumah tidak amanah.
2. Penjual atau pemilik rumah mau membayar tetapi tidak memiliki kemampuan

⁴³ Azwar, Tuha Peut Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

3. Kondisi ekonomi Penjual atau pemilik rumah mengalami penurunan. Sehingga mengalami kendala dalam mengembalikan uang Pembelian rumah tersebut.⁴⁴

B. Dampak Dan Konsekuensi Hukum Dari Wanprestasi Penjual Terhadap Pembeli

Suatu perjanjian yang diciptakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya pasti memiliki sebuah hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Pihak-pihak pada perjanjian merupakan subjek hukum selain badan hukum. Pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut mempunyai ikatan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Didalam pelaksanaan transaksi yang dilakukan sebagai pelaksanaan dari perjanjian jual beli, dalam praktiknya sangat beragam seperti pelaksanaan dari perjanjian jual beli yang dilaksanakan baik oleh para pihak, sehingga para pihak dapat mengambil keuntungan dari perjanjian yang telah dilakukan. Akan tetapi banyak pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dengan berbagai macam motif yang digunakan dalam membuat perjanjian jual beli.

Berdasarkan wawancara dengan Keuchik Gampong Beurawe, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka

⁴⁴ Mawan, Kepala Lorong Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 26 Juli 2024, Jam 15.00 WIB

buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak.⁴⁵

Perjanjian baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan dampak konsekuensi hukum baik yang timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum.

Demi terwujudnya suatu perbuatan hukum yang bersegi dua, maka diperlukan adanya pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih misalnya, dalam hal jual beli sesuatu benda, hanya terjadi sesudah adanya pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga dalam suatu transaksi jual beli.

Berdasarkan wawancara dengan Tuha Peut Gampong Beurawe, bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli yang disepakati bersama, maka ia sebenarnya melanggar Undang-Undang bagi mereka yang telah membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam suatu perjanjian berhak menuntut pihak lain yang tidak melaksanakan isi perjanjian itu dengan perantara hakim atau melalui saluran hukum.⁴⁶

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan

⁴⁵ Yusuf, Keuchik Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 28 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

⁴⁶ Azwar, Tuha Peut Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 28 Juli 2024, Jam 10.00 WIB

dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari itu segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Kalau seseorang berjanji kepada orang lain, lalu tidak melaksanakannya apa yang dijanjikannya itu maka di samping ia melanggar kaidah hukum, juga sekaligus juga melanggar kaidah kesusilaan dan kaidah agama, karena agama manapun yang ada di dunia ini mengajarkan orang untuk menepati janji yang telah diperbuatnya kepada orang lain.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Lorong Gampong Beurawe, Dalam hal ini, perjanjian atau kontrak yang mencakup syarat-syarat kesepakatan jual beli rumah, termasuk hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Surat perjanjian kerja sama dibuat untuk mengatur hubungan antara pemilik rumah atau tanah bisa disebut juga sebagai penjual dengan Pembeli. Perjanjian atau kontrak tersebut menjadi acuan yang menegaskan bahwa kedua belah pihak berjanji dan bersepakat untuk melaksanakan kewajiban.⁴⁷

Dalam prakteknya, seringkali terjadi ketidaksesuaian dengan realita, termasuk kasus-kasus yang terjadi dimana kesepakatan di luar perjanjian yang disepakati diawal menyebabkan kerugian bagi Pembeli. Oleh karena itu, penting untuk memberikan pemahaman yang detail dan jelas kepada pemilik rumah atau Penjual mengenai kesepakatan yang dilakukan.

⁴⁷ Mawan, Kepala Lorong Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 29 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

Dalam aturan hukum, pemilik rumah atau penjual diwajibkan memahami prosedur perjanjian kesepakatan yang telah disepakati, termasuk melampirkan kartu identitas seperti KTP dan legalitas barang atau rumah yang dijual. Pembeli, dalam melakukan pendekatan secara emosional, bertujuan untuk memperoleh informasi tersebut guna memastikan bahwa negosiasi dan kesepakatan antara kedua belah pihak sesuai dengan harapan bersama. Setelah tercapai kesepakatan secara psikologis, adanya kesepakatan yang tercatat secara tertulis memberikan tanggung jawab kepada pemilik rumah terhadap transaksi jual beli yang harus memenuhi hak yang telah disepakati. Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari itu segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Untuk menangani wanprestasi, perjanjian seharusnya memiliki klausula-klausula yang mengatur sanksi atau konsekuensi yang akan diterapkan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Langkah-langkah penyelesaian sengketa, seperti mediasi atau arbitrase, juga harus diatur secara rinci dalam perjanjian untuk memberikan landasan hukum yang jelas bagi penyelesaian masalah yang mungkin timbul.⁴⁸

⁴⁸Mawan, Kepala Lorong Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 26 Juli 2024, Jam 15.00 WIB

C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Dari kebanyakan kasus yang ada wanprestasi dilakukan oleh pelaku usaha misalnya telat mengirimkan barang, salah dalam mengirim produk barang yang dipesan, barang yang dibeli tidak sesuai dengan keterangan informasi yang ditampilkan atau bisa juga pelaku usaha yang dengan sengaja berniat tidak memenuhi kewajibannya. Upaya ganti rugi dapat dilakukan terhadap kecerobohan dari pelaku usaha.

Berdasarkan wawancara dengan Keuchik Gampong Beurawe, Dalam penanganan kasus wanprestasi Penjual atau Pemilik Rumah dan Pembeli, upaya yang biasanya dilakukan adalah melibatkan jasa advokat untuk memediasi permasalahan tersebut. Salah satu contoh kasus dengan melibatkan pemilik rumah yang setelah dilakukan pembayaran secara cicilan bertahap dan bahkan hampir lunas oleh pembeli, penjual atau pemilik rumah tidak jadi menjual rumah tersebut. Meskipun awalnya terdapat perselisihan dalam interpretasi komunikasi, bukti berupa *screenshoot* percakapan di WhatsApp dijadikan alat bukti yang kuat. Ketika terjadi ketidaksesuaian dan dugaan penipuan, perusahaan menggunakan jasa advokat untuk memanggil pemilik rumah dan melakukan verifikasi melalui undangan resmi yang dikirim ke kantor advokat. Pemilik rumah yang merespons undangan tersebut mengakui kesalahan. Proses ini memberikan dampak positif terhadap penyelesaian perselisihan.⁴⁹

⁴⁹Yusuf, Keuchik Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 11.00 WIB

Selain itu, terdapat ketidaksesuaian setelah pelaksanaan perjanjian, terutama ketika Penjual atau pemilik rumah bersikap kurang profesional. Hal ini menyebabkan kerugian dan perselisihan antara Penjual dan Pembeli rumah. Oleh karena itu, perlu adanya standar nominal yang konkret dan jelas terkait penjualan rumah untuk menghindari ketidaksesuaian.

Berdasarkan wawancara dengan Tuha Peut ampong Beurawe, Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan jual beli rumah dapat dilakukan dengan beberapa langkah yang telah diatur dalam perjanjian untuk penyelesaian sengketa. Berikut adalah beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang dapat diterapkan:

1) Mediasi

Pihak-pihak yang terlibat dapat memilih untuk melakukan mediasi, di mana pihak ketiga yang netral dan independen (mediator) akan membantu mereka mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa. Mediator dapat membantu masing-masing pihak untuk memahami perspektif satu sama lain dan mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

2) Arbitrase

Apabila perjanjian memuat klausa arbitrase, pihak-pihak dapat memutuskan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase. Dalam proses arbitrase, sengketa akan diajukan kepada arbiter atau panel arbiter independen yang akan membuat keputusan yang mengikat kedua belah pihak. Keputusan arbitrase bersifat final dan dapat diakui oleh pengadilan.

3) Negosiasi Lanjutan

Pihak-pihak dapat kembali bernegosiasi secara langsung atau melalui perantara untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Negosiasi dapat melibatkan perundingan lebih lanjut untuk menemukan solusi kompromi atau perubahan dalam perjanjian yang dapat mengatasi sengketa.

4) Pengadilan

Apabila upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi, arbitrase, atau negosiasi tidak berhasil, pihak yang terlibat dapat memilih untuk membawa sengketa tersebut ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa kasus tersebut dan membuat keputusan hukum yang mengikat kedua belah pihak.

5) Peninjauan Kembali Perjanjian

Pihak-pihak dapat sepakat untuk meninjau kembali perjanjian pembagian keuntungan untuk memastikan ketentuan-ketentuan yang mungkin menjadi sumber sengketa diperjelas atau dimodifikasi. Pembaruan perjanjian dapat mencakup ketentuan-ketentuan yang lebih rinci atau mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif.

Penting untuk dicatat bahwa penyelesaian sengketa yang dipilih harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian asli. Oleh karena itu, perjanjian pembagian keuntungan sebaiknya dirancang dengan cermat dan memuat klausa-klausa yang jelas terkait penyelesaian sengketa,

agar pihak-pihak dapat mengatasi sengketa dengan efektif dan sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.⁵⁰

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Lorong Gampong Beurawe, Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan melakukan upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian yang berkenaan dengan jadwal pembayaran atau jangka waktu pembayaran hingga termasuk di dalamnya termasuk tenggang waktu pembayaran, dan perubahan jumlah angsuran. Selain itu, perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan. Dengan melakukan perubahan seluruh persyaratan perjanjian yang tidak hanya terbatas pada perubahan angsuran dan jangka waktu pembayaran saja.⁵¹

Selain itu, melakukan komunikasi antara kedua belah pihak dan mengembalikan uang Pembeli dengan cara mencicil kembali juga termasuk kedalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan jual beli rumah, komunikasi ini di dahului oleh para perangkat kampung.

Pembeli berhak untuk menerima pengembalian uang yang telah ia bayarkan ke Penjual atau pemilik rumah dengan cara mencicil kembali dengan memberikan perpanjangan waktu untuk pelunasan cicilan yang telah dibayarkan.

⁵⁰ Azwar, Tuha Peut Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

⁵¹ Mawan, Kepala Lorong Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 26 Juli 2024, Jam 15.00 WIB

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.⁵²

⁵² Mawan, Kepala Lorong Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 29 Juli 2024, Jam 14.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi oleh penjual adalah faktor harga dan faktor sosial. Faktor harga sangat mempengaruhi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh penjual karena harga menentukan kepada pembeli yang mana penjual akan menyerahkan atau menjual objek rumahnya. Karena pada kenyataanya walaupun penjual dan pembeli telah melakukan suatu perjanjian namun dari sisi lain penjual juga ingin mendapatkan keuntungan dan faktor sosial yang dapat dilihat dari hubungan dengan teman, keluarga, dan orang tua dalam mempengaruhi keputusan Penjual untuk membatalkan objek rumah yang di jual tersebut.
2. Dampak konsekuensi hukum dari wanprestasi penjual terhadap pembeli yaitu salah satu pihak telah melanggar Undang-Undang yang telah dibuat. Pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian jual beli berhak menuntut pihak lainnya yang tidak melaksanakan isi perjanjian.
3. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan jual beli rumah jika sengketa terjadi yaitu dengan mediasi yang melibatkan pihak ketiga

untuk membantu mencapai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa permasalahan tersebut.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada para pihak untuk mengatur secara jelas isi dari perjanjian jual beli rumah agar wanprestasi yang dialami bisa teratasi.
2. Diharapkan kepada para pihak agar dapat memperjelas apa yang diperjanjikan untuk mengatur waktu pembayaran dan lama pembayaran secara benar sesuai dengan isi perjanjian agar wanprestasi tidak terjadi
3. Diharapkan kepada para pihak agar dapat melakukan upaya penyelesain sengketa perjanjian dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982
- , *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Beni Ahmad Saebani, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2016
- CST Kansil, *Modul Asas Hukum Perdata, Pradya paramita*, Jakarta, 2000
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2005
- Encep Saefullah, dkk, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, CV Bintang Semesta, Yogyakarta, 2022
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Margono, Suyud. ADR, *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015
- R. Soekardoo, *Hukum Dagang Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982
- Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011

R. Tony Prayogo, Disetujui 01/08/2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah*

Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017

Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet-8, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989

-----, *Hukum perjanjian*, cet-12, PT. Intermasa, Jakarta, 1990

Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Cet-1, UI-PRESS, Jakarta, 1986

Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2016

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

C. Website/Jurnal

<https://rei.or.id/newrei/berita-permintaan-rumah-mbr-di-aceh-meningkat-15-per-tahun.html>

www.legalakses.com “orang yang tidak cakap Melakukan Perbuatan Hukum” diakses tgl 24 Juni 2024, pukul 20.26 WIB

Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Lex Privatum Vol. 10 No. 3, 2022

Laa Maisyir, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makasar*, Jurnal Ekonomi Islam, Volume. 4, Nomor 1, 2017

LAMPIRAN



Foto Bersama Linda, Pembeli 1, saat Wawancara Tanggal 24 Juli 2024, Jam 14.00 WIB



Foto Bersama Ariq, Pembeli 2, saat Wawancara Tanggal 24 Juli 2024, Jam 14.00 WIB



Foto bersama Yusuf, Keuchik Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 11.00 WIB



Kantor Keucik Gampong Beurawe



Rumah Objek Sengketa Jual Beli



Foto Bersama Azwar, Tuha Peut Gampong Beurawe, *Wawancara* Tanggal 25 Juli 2024, Jam 14.00 WIB