



Tinjauan Yuridis terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Studi Kasus Putusan PN Medan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn

Sukses Marhasak Panungkun Siburian^{1*}, Leony Etika Dana², Rini Purnamasari Giawa³

¹Universitas Prima Indonesia, Sumatera Utara, Indonesia, [sukesmarhasakpanungkunansiburian@unprimdn.ac.id](mailto:suksesmarhasakpanungkunansiburian@unprimdn.ac.id)

²Universitas Prima Indonesia, Sumatera Utara, Indonesia, leonyetikadana@gmail.com

³Universitas Prima Indonesia, Sumatera Utara, Indonesia, rinipurnamasaragiawa@gmail.com

*Corresponding Author: sukesmarhasakpanungkunansiburian@unprimdn.ac.id¹

Abstract: *The Medan District Court decided the plaintiff's lawsuit that filed for the cancellation of the shophouse sale agreement because the Defendant did not fulfill its obligations. The plaintiff requested that the Defendant pay for the losses incurred as well as pay the remaining unpaid money for the shophouse land. Judges must consider evidence and other considerations and comply with applicable laws to ensure justice and law enforcement. This decision concerns the fault of a shophouse sale agreement and examines whether the agreement is legally valid. The plaintiff requests that this decision be accepted with a verdict that fulfills the interests of law and justice, personally or to grant permission to others.*

Keywords : *Default, Agreement, Sale and Purchase*

Abstrak: Pengadilan Negeri Medan memutuskan gugatan penggugat yang mengajukan pembatalan perjanjian jual beli ruko karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya. Penggugat meminta agar Tergugat membayar kerugian yang dialami serta membayar sisa uang tanah ruko yang belum dibayarkan. Hakim harus mempertimbangkan bukti dan pertimbangan lainnya serta mematuhi hukum yang berlaku untuk menjamin keadilan dan penegakan hukum. Putusan ini menyangkut kesalahan suatu perjanjian jual beli ruko dan meneliti apakah perjanjian tersebut sah secara hukum. Penggugat meminta agar putusan ini diterima dengan putusan yang memenuhi kepentingan hukum dan keadilan, baik secara pribadi maupun memberikan izin kepada orang lain.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Jual Beli

PENDAHULUAN

Dengan naluri, kemampuan penalaran, dan kecerdasan yang dimiliki, manusia berpotensi untuk menjalankan fungsinya secara optimal dalam mencapai tujuan hidup yang

berlandaskan pada prinsip keseimbangan dan keharmonisan. Pemenuhan kebutuhan material dan spiritual dilakukan melalui berbagai cara yang disesuaikan dengan kapasitas dan kondisi individu, seperti upaya memperoleh pangan, air, dan tempat tinggal, serta menjalin relasi sosial dan spiritual yang bermakna. Dengan demikian, manusia mampu mewujudkan tujuan hidup yang menyeluruh serta mendukung keberlanjutan pertumbuhan dan eksistensinya secara optimal. (Nome et al.,2023)

Pembelian rumah toko merupakan salah satu cara bagi seseorang untuk memiliki rumah toko secara pribadi. Secara umum, jual beli dimaknai sebagai proses memberi dan menerima, yaitu sebuah transaksi di mana sejumlah uang diserahkan untuk ditukar dengan barang yang diinginkan berdasarkan kesepakatan harga. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), di mana pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati dan memperoleh hak atas tanah dari penjual sesuai kesepakatan. Dalam praktiknya, pembeli rumah toko kadang tidak mampu melunasi seluruh harga jual di awal, sehingga hanya mampu membayar uang muka (DP) saat pembangunan unit masih berlangsung. Sebagai konsumen, penting bagi kita untuk bersikap cermat dalam melakukan transaksi jual-beli dan memastikan adanya perjanjian yang jelas antara pelaku usaha dan konsumen. (Mochamad Nuar Arsyi Rivaldi & Rimba Supriatna, 2023)

Transaksi jual beli melibatkan dua subjek hukum, yakni penjual dan pembeli, penjual bertindak sebagai pihak yang menyerahkan barang, sedangkan pembeli merupakan pihak yang membayar dan menerima barang dari penjual. (Abdurrauf, 2023)

Sesuai dengan prinsip saling memenuhi, penjual menerima uang dan pembeli menerima barang dari penjual sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, karena itu, setiap pihak, baik penjual maupun pembeli, memiliki tanggung jawab dan hak yang harus dipenuhi .

Oleh karena itu, setiap kali seseorang membutuhkan sesuatu, dia dapat menggunakan uang untuk membelinya. Proses pertukaran kebutuhan tersebut dikenal sebagai jual beli. Jual-beli merupakan suatu hal yang tidak bisa dihindari, baik oleh individu maupun perusahaan (yang berbentuk badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum), serta menggunakan jual-beli sebagai cara untuk meraih keuntungan dan mencapai kesuksesan.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis yang bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan dikemudian hari. Pada perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dianggap tidak sah. (Armanda, 2024)

Perjanjian di definisikan yaitu alat yang tak bisa dipisahkan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengkaitkan satu diri dengan yang lain dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Didalam hukum perjanjian juga dikenal asas kebebasan berkontrak yang intinya menentukan dimana setiap orang yang mengadakan perjanjian di perbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang mengesampingkan dari pasal hukum perjanjian yang pihak tersebut adakan. Para pihak yang sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian terlebih dahulu mengkehendaki klausula yang sifatnya membatasi pertanggungjawaban berupa tuntutan ganti rugi yang di jabarkan keberlakuannya termasuk ketika salah satu pihak sesungguhnya telah melakukan wanprestasi atau melanggar perjanjian yang disepakati. (Husen & Rizal, 2020)

Perjanjian jual beli sendiri diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yaitu” Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dan perikatan untuk memberikan sesuatu. Agar terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. (Mahfuzh et al., 2021)

Perjanjian sendiri memiliki 2 (dua) jenis yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis, Pada perjanjian tertulis terbagi menjadi 2 (dua) jenis terdiri atas akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang formatnya diatur dan ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi, semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan. (Patricia Caroline Tiodor et al.,2023)

Dengan adanya perjanjian jual-beli ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta perkembangan dan akibat hukum yang timbul dikemudian hari sesudah adanya perjanjian ini pada Pasal 1320 KUHPerdata juga disebutkan 4 (empat) syarat perjanjian yang sah menurut hukum yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, sebab yang halal. Oleh karena itu, hanya orang yang sudah memenuhi syarat diatas saja diperbolehkan untuk melakukan perjanjian guna mencegah terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli. (sakti & Budhisulistiyawati,2020)

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena berhubungan dengan objek dari perjanjian tersebut. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Maksudnya, salah satu pihak memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan terhadap perjanjian yang telah disepakati. Namun, jika tidak ada pihak yang memperlakukan, maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Sebaliknya, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. (Widhaswara et al., 2019)

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yang sistematis dan terstruktur untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menyajikan data, pendekatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif berfokus pada studi terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan.

Jenis maupun sifatnya dilaksanakan menggunakan metode normatif empiris merupakan metode ilmiah hukum kepustakaan menggunakan beberapa bahan Pustaka (data sekunder) membuktikan hukum nyata atau juga meneliti cara kerja hukum di lingkup Masyarakat. (Izzati,2021)

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual - Beli Rumah Toko

Adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Yang mana dalam perjanjian ini menimbulkan prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Jika prestasi ini tidak terpenuhi maka terjadilah wanprestasi yang mana wanprestasi ini memiliki arti ingkar janji. (Kumalasari & Ningsih, 2018)

Ingkar janji terjadi karena sang debitur lalai sehingga terlambat membayar hutang oleh kreditur dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan bersama yang tertulis di perjanjian maka sang debitur dikatakan wanprestasi. Sang kreditur berhak meminta ganti rugi serta membatalkan perjanjian.

a. Force majeure

Force majeure atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa”

merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Penyebab selanjutnya yaitu dengan kelalaian salah satu pihak, dengan adanya kelalaian pihak yang terlibat dalam perjanjian baik dilakukan dengan sengaja atau tidak dan merugikan pihak lain, maka hal tersebut dapat menyalahi kesepakatan.

Maka disebutkan pula pada pasal 1244 KUHPerdara menyatakan “jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak ada pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”. (Adji, 2022)

b. Kelemahan dalam perjanjian

Kelemahan dalam perjanjian jual beli dapat diartikan sebagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dalam perjanjian tersebut. Kelemahan ini dapat berupa tidak tepatnya dalam penentuan harga, serta tidak sesuai dalam penyerahan barang atau tidak mampu nya salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya. Kreditur mungkin tidak dapat menjaga barang yang akan diserahkan dengan baik, atau debitur mungkin tidak mampu membayar harga yang telah disepakati. (Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, 2022)

Kelemahan ini bisa menyebabkan perjanjian jual beli wanprestasi akibat tidak terpenuhinya prestasi, sehingga memerlukan perbaikan atau penyelesaian hukum untuk memastikan kepatuhan dan kesepakatan kedua belah pihak. Kurangnya komunikasi yang efektif sering menjadi penyebab utama kesepakatan yang tidak jelas. Pada beberapa kasus kreditur dan debitur mungkin tidak melakukan diskusi yang matang mengenai syarat-syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Misalnya kreditur mungkin tidak menjelaskan dengan jelas kondisi fisik dan status hukum rumah toko yang dijual, sementara pembeli mungkin tidak menyampaikan dengan sejujurnya mengenai kemampuan finansial dan rencana pembayaran. Hal ini mengakibatkan adanya asumsi-asumsi yang berbeda yang bisa berujung pada ketidakjelasan dalam kesepakatan. (Dinadi & Wahyudi, 2024)

Ketidakpahaman mengenai istilah hukum juga dapat menyebabkan kesepakatan yang tidak jelas. Istilah-istilah hukum dalam perjanjian jual beli seringkali memiliki makna yang spesifik dan teknis. Jika salah satu atau kedua belah pihak tidak memiliki pengetahuan yang cukup mengenai istilah-istilah tersebut, maka interpretasi yang salah bisa terjadi. Sebagai contoh, istilah "serah terima" bisa memiliki implikasi hukum yang berbeda jika tidak dijelaskan dengan rinci, seperti apakah serah terima mencakup penyerahan fisik bangunan saja atau juga termasuk dokumen-dokumen legal yang terkait.

Penggunaan bahasa yang ambigu dalam perjanjian juga berpotensi menimbulkan wanprestasi. Bahasa yang tidak jelas atau multi-tafsir dapat mengakibatkan penafsiran yang berbeda terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebagai contoh, kata-kata seperti "segera," "cukup," atau "layak" dapat diinterpretasikan berbeda oleh penjual dan pembeli.

Hal ini dapat menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian dalam pelaksanaan perjanjian, sehingga salah satu pihak mungkin merasa bahwa pihak lain tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Serta jadwal pembayaran juga harus dicantumkan dengan jelas dalam perjanjian.

c. Faktor internal

Faktor Internal yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual

beli meliputi berbagai keadaan yang berasal dari dalam diri atau aktivitas para pihak yang terlibat dalam perjanjian. kurangnya kemampuan keuangan, atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban. Faktor internal ini penting untuk dipertimbangkan dalam perjanjian jual beli agar dapat diantisipasi dan diatasi sejak awal, sehingga dapat meminimalkan risiko terjadinya wanprestasi.

Salah satu faktor internal yang sangat mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko. Faktor ini merujuk pada kondisi di mana salah satu pihak, baik itu penjual maupun pembeli, tidak memiliki cukup sumber daya keuangan untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Ketidakmampuan finansial bisa terjadi pada berbagai tahap dalam proses jual beli. Pada tahap awal, pembeli mungkin mengalami kesulitan dalam menyediakan uang muka atau pembayaran pertama yang sering kali merupakan bagian yang signifikan dari total harga jual. Jika pembeli tidak dapat memenuhi komitmen pembayaran ini, maka penjual mungkin tidak akan menyerahkan kepemilikan properti, dan perjanjian dapat dianggap wanprestasi. (Swadana et al., 2023)

d. Faktor eksternal

Faktor eksternal yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli mencakup berbagai keadaan di luar kendali para pihak. Beberapa contoh faktor eksternal ini meliputi kondisi pasar yang kurang mendukung, keterbatasan daya beli masyarakat, dan perubahan signifikan dalam kondisi ekonomi. Faktor-faktor ini dapat menyebabkan debitur tidak mampu membayar harga yang telah disepakati, sehingga terjadi wanprestasi. Faktor eksternal ini penting untuk dipertimbangkan dalam perjanjian jual beli agar dapat diantisipasi dan diatasi sejak awal, sehingga dapat meminimalkan risiko terjadinya wanprestasi. Kondisi ekonomi merupakan faktor eksternal yang sangat berpengaruh dalam terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko.

Situasi ekonomi yang tidak stabil atau memburuk dapat berdampak signifikan terhadap kemampuan pihak-pihak dalam memenuhi kewajiban mereka sesuai perjanjian. Dalam konteks ini, beberapa aspek ekonomi yang perlu dipertimbangkan meliputi inflasi, tingkat suku bunga, dan pertumbuhan ekonomi secara umum.

Pengaruh inflasi yang tinggi juga dapat mengurangi daya beli konsumen dan meningkatkan biaya bahan baku serta jasa yang diperlukan dalam pembangunan rumah toko. Ketika harga barang dan jasa naik secara signifikan, pihak pembeli mungkin mengalami kesulitan dalam membayar angsuran atau pelunasan harga jual sesuai perjanjian. Selain itu, penjual yang harus menanggung biaya tambahan akibat inflasi mungkin terpaksa menyesuaikan harga jual atau mengurangi kualitas bangunan, yang pada akhirnya dapat memicu ketidakpuasan dan sengketa. (Widyastuti, 2021).

2. Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi pada putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn

Akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli meliputi berbagai konsekuensi yang harus diterima oleh pihak yang tidak memenuhi kewajibannya. Akibat hukum ini termasuk kewajiban untuk membayar denda atas kerugian material yang diderita oleh pihak lain, serta potensi objek yang diperjanjikan menjadi jaminan. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pihak itu wanprestasi berkewajiban membayar kompensasi kepada yang telah dirugikan. Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian hanya di buat sah antara pihak yang membuatnya. Artinya hanya kesepakatan mengakibatkan penerapan ketentuan pasal 1131 KUH Perdata kepada para pihak yang membuat perjanjian. Terus merupakan kewajiban

atau kinerja yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian itu hanyalah dan menjadi wajib tunggalnya, pihak yang wanprestasi harus mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang diderita oleh pihak yang dirugikan. (Elvira Fitriyani Pakpahan et al., 2023)

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Oleh karena itu, bagi pihak yang melakukan wanprestasi, mereka diwajibkan untuk membayar sejumlah uang yang telah dijanjikan dan harus memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati.

Sesuai dengan Pasal 1800 KUHPerdata, bahwa “Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu”. Penerima kuasa wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya. Kewajiban terpenting yang harus dilaksanakan oleh penerima kuasa adalah melaksanakan kekuasaan yang dilimpahkan kepadanya oleh pihak yang memberikan kuasa, selama pemberian kuasa tidak terhenti dalam hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerdata. (Siombo & Davinia, 2022)

Pemenuhan prestasi adalah salah satu cara utama untuk memastikan bahwa perjanjian yang telah dibuat dihormati dan dilaksanakan dengan baik. Ini adalah bentuk perlindungan hukum yang penting bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi, dan membantu menjaga integritas serta kepastian hukum dalam hubungan kontraktual. Dengan demikian, pemenuhan prestasi memainkan peran krusial dalam sistem hukum perdata, khususnya dalam penegakan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian jual beli.

Sanksi dan denda akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli meliputi berbagai konsekuensi yang harus diterima oleh pihak yang tidak memenuhi kewajibannya. Sanksi ini mencakup kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh pihak lain, serta potensi objek yang diperjanjikan menjadi jaminan. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. (Phinka Aprilia Maya Sakuntala, 2023)

Pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan untuk membayar sejumlah uang yang telah dijanjikan dan memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati. Sanksi ini dapat berupa denda atas kerugian material yang diderita oleh pihak lain, seperti kerugian nyata, uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh. Objek yang diperjanjikan juga dapat menjadi jaminan, yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penjual sebelum objek tersebut dapat dihapuskan. (Fauzi & Ansari, 2020)

Pengadilan berperan sebagai penjaga keseimbangan dalam memastikan bahwa sanksi yang diterapkan tidak hanya sesuai dengan perjanjian, tetapi juga adil dan proporsional. Dengan demikian, penerapan sanksi oleh pengadilan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. (Widyastuti, 2021)

3. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn Mengenai Wanprestasi Perjanjian Jual - Beli Rumah Toko

Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan alasan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa pembayaran ruko sesuai dengan perjanjian. Tergugat I dan II berdalih bahwa terdapat ketidakjelasan dalam perjanjian yang mengakibatkan mereka tidak dapat melunasi pembayaran.

Pertimbangan Hakim

Dalam proses pengambilan keputusan, hakim diharapkan untuk mencapai keadilan bagi

kedua belah pihak yang bersengketa, walaupun salah satu pihak mungkin tidak setuju dengan hasil yang diputuskan. Untuk mencapai keadilan, hakim harus memutuskan berdasarkan alat bukti dan pertimbangan lainnya. Dalam putusan perdata, pertimbangan dibagi menjadi dua bagian: pertimbangan mengenai duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Dasar Menurut Pasal 5 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam menyelesaikan perkara yang paling penting, yakni menggali kesimpulan hakim atas fakta yang terungkap di persidangan, hakim harus memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. (Arief & Hambali, 2023)

Dalam memberikan putusan atas wanprestasi yang dilakukan pembeli pada perjanjian jual beli rumah, hakim harus mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang relevan dan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian, putusan hakim akan lebih adil dan sesuai dengan hukum dan nilai-nilai sosial yang berlaku. Pasal 5 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 menekankan pentingnya hakim memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam menyelesaikan perkara kasus jual-beli rumah toko.

Hakim juga menggunakan prinsip keadilan dan kepatutan dalam memutuskan perkara ini. Ini terlihat dari permohonan pihak Penggugat yang meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet atau banding, dengan tujuan agar ada kepastian hukum yang lebih cepat bagi pihak yang merasa dirugikan. Pertimbangan Fakta dan Bukti di Persidangan, Dalam proses persidangan, berbagai bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak telah dipertimbangkan secara seksama. Bukti surat, saksi-saksi dan keterangan pihak-pihak terkait menjadi landasan penting dalam pengambilan keputusan. Fakta bahwa Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut juga mempengaruhi penilaian hakim terhadap itikad baik Tergugat dalam perkara ini. (Adelia Warman & Dewiarman, 2022)

Dengan dasar-dasar hukum tersebut, Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Keputusan ini juga mengharuskan Tergugat untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan serta membayar biaya perkara yang timbul dalam proses peradilan ini.

Banyak pertimbangan yang diambil oleh hakim dan tidak bisa sembarangan mengambil keputusan demi terwujudnya penegakan hukum oleh hakim agar tidak satupun dari para pihak terkait merasa tertindas atau tidak adil dari putusan yang diputuskan oleh hakim, maka hakim sangat amat hati-hati dalam memilah dan mendengarkan penjelasan dari para pihak yang bersengketa dengan seksama dan memikirkan langkah pasti yang diambil agar tidak menciptakan pertikaian baru bagi para pihak yang terkait. Putusan hakim dalam kasus ini menunjukkan kesesuaian yang ketat dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama berdasarkan KUHPperdata. Dalam pertimbangannya, hakim mengacu pada Pasal 1365 KUHPperdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut. Hal ini menegaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Hakim juga mempertimbangkan yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI, seperti Putusan Nomor 650/PK/Pdt/1994 yang membahas tentang ganti kerugian immateriil. Dalam putusan ini disebutkan bahwa ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam kasus-kasus tertentu seperti kematian, luka berat, dan penghinaan. Majelis hakim dalam kasus ini menolak petitum Penggugat mengenai ganti kerugian immateriil karena tidak memenuhi kriteria tersebut. (Maula & Zaki, 2024)

Hakim menunjukkan keberpihakan kepada pembeli yang beritikad baik, sesuai dengan prinsip yang dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu Putusan Nomor 1230

K/Sip/1981, yang menyebutkan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Penggugat Rekonvensi dalam kasus ini dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan hak-haknya dilindungi oleh hukum.

Putusan hakim juga didasarkan pada analisis yang cermat terhadap bukti dan fakta yang disajikan di persidangan. Penggugat berhasil membuktikan bahwa Tergugat telah melanggar perjanjian dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai agunan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Fakta ini menunjukkan bahwa keputusan hakim didasarkan pada bukti yang kuat dan relevan.

Implikasi putusan dalam perkara ini memberikan beberapa dampak penting terhadap praktik perjanjian jual beli, khususnya terkait dengan kejelasan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Dalam putusan ini, Majelis Hakim menekankan pentingnya kejelasan dan transparansi dalam perjanjian jual beli, terutama dalam hal pembayaran dan penguasaan objek sengketa. Putusan ini menegaskan bahwa pembayaran yang telah disepakati harus dilakukan secara jelas dan terdokumentasi dengan baik. Dalam kasus ini, pembayaran uang muka oleh Tergugat I kepada Penggugat yang dilakukan dalam beberapa tahap dinilai telah memenuhi sebagian kewajiban pembayaran yang diatur dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 10. Namun, ketidakjelasan dalam rincian total pembayaran yang telah dilakukan menyebabkan gugatan dianggap kabur atau tidak jelas (*obscur libel*). (Asnan et al., 2022)

KESIMPULAN

1. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual - Beli Rumah Toko menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah toko disebabkan oleh berbagai faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi ketidakmampuan finansial pihak terkait dan perubahan kebijakan internal perusahaan. Faktor eksternal mencakup *force majeure* seperti bencana alam, perubahan peraturan perundang-undangan, serta kondisi ekonomi yang buruk seperti inflasi tinggi atau kenaikan suku bunga. Kelemahan dalam perjanjian, seperti kesepakatan yang tidak jelas atau kesalahan dalam penulisan perjanjian, juga memainkan peran penting. Kelalaian atau pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak dapat mengakibatkan wanprestasi.
2. Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi dalam perjanjian jual beli putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN/Mdn memiliki dampak hukum yang serius. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi yang mencakup biaya, kerugian, dan bunga sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdota. Selain itu, perjanjian yang dilanggar bisa dibatalkan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdota, dengan ketentuan kedua belah pihak harus mengembalikan apa yang telah diterima. Pihak yang dirugikan juga bisa menuntut pemenuhan prestasi, untuk menjaga integritas perjanjian. Ketentuan sanksi dalam perjanjian memainkan peran penting dalam memastikan kepatuhan, memberikan kompensasi, dan memberikan tekanan kepada pihak-pihak yang terlibat agar memenuhi kewajibannya. Sanksi ini bisa diterapkan oleh pengadilan dengan mempertimbangkan keadilan, kepastian hukum, dan proporsionalitas.
3. Pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Mdn mengenai perjanjian jual beli rumah toko yaitu. Dalam Putusan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dikatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan telah diwajibkan kepada debitur, karena telah dinyatakan lalai, tetap harus memenuhi perikatan tersebut. Atau jika tidak sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melampaui batas waktu yang telah ditentukan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Saran

1. Untuk pihak yang telah menandatangani perjanjian jual beli terhadap rumah toko dan telah setuju untuk melaksanakan tindakan hukum yang telah ditentukan, maka perjanjian tersebut telah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur. Dalam hal ini, kedua belah pihak harus memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban atau prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut agar tidak menimbulkan suatu wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak..
2. Kepada debitur harus lebih memikirkan kedepannya jika ingin mengambil sebuah Keputusan agar tidak terjadi wanprestasi karena dapat menyebabkan akibat hukum yang menjerat debitur sebagai imbalan perbuatan debitur.
3. Bagi kreditur dan debitur yang melaksanakan perjanjian harus sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat agar terjadi minimalisasi kasus akibat terjadinya kasus wanprestasi. Dengan demikian, kesepakatan yang telah dibuat dapat dipertahankan dan keamanan hukum dapat terjaga.

REFERENSI

- Adji, H. S. (2022). Kontrak Kerja Konstruksi Yang Terdampak Pandemic Dalam Kaitan dengan Kondisi Force Majeure. *Dikmas: Jurnal Pendidikan Masyarakat dan Pengabdian*, 2(4), 1161-1168.
- Arief, A., & Hambali, A. R. (2023). Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewisjde). *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 07-12.
- Armanda, D. (2024). Analisis Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Melaksanakan Suatu Transaksi. *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 2(2), 62-68.
- Asnan, M. F., Adhim, N., & Ardani, M. N. (2022). Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomer 101/Pdt. Sus-Pkpu/2020/Pn. Niaga. Jkt. Pst.). *Diponegoro Law Journal*, 11(2).
- Dinadi, N. A., & Wahyudi, E. (2024). Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Waralaba Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba (Studi Kasus Perjanjian Waralaba PT X Dengan Mitra Di Surabaya). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(21), 587-610.
- Fauzi, A. R., & Ansari, A. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik Berdasarkan Kuh Perdata Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam*, 18(1), 114-141.
- Husen, M. N., & Rizal, S. (2020). Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K/PDT/2009). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 120-124.
- Iwanti, N. A. M. Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6 (2), 361–351.
- Izzati, A. A., Hanifah, U. S., Anggraeni, S., Azizah, N., & Rohmah, D. F. N. (2021). Pengaruh Blended Learning Dalam Meningkatkan Efektifitas Pembelajaran. *Jurnal Eduscience*, 8(2), 14-22.
- Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2018). Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Prabandari, A. P. P. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT. G/2016/PN. KPG). *Notarius*, 14(2), 681-693.

- Maula, I., & Zaki, M. (2024). TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP GANTI KERUGIAN IMMATERIIL DALAM SENGKETA EKONOMI SYARIAH. *Indonesian Journal of Sharia Economic Law (IJSELAW)*, 1(1).
- Nome, H., Tuan, Y. H., & Lawalata, M. (2023). Etika Lingkungan Filsafat Ekologi: Pemikiran Kontemporer Tentang Tanggung Jawab Manusia Terhadap Alam. *Jurnal ILLUMINASI*, 1(2), 107-123.
- OCTANTINA, W. (2021). *ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang)
- Pakpahan, E. F., Simanjuntak, D. L., & Hutajulu, S. R. (2023). AKIBAT HUKUM TERHADAP NASABAH WANPRESTASI PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PT. BUANA FINANCE MEDAN. *YUSTISI*, 10(2), 272-284.
- Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117-122.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144-150.
- Sakuntala, P. A. M. (2024). Analisis Yuridis Pembeli Yang Wanprestasi Terhadap Kesepakatan Pembayaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015). *Jurnal Akta Notaris*, 3(2), 194-209.
- Siombo, M. R., & Davinia, N. (2022). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/Pdt/2016/Pt. Dki). *Jurnal*
- Swadana, I. G. I., Salim, H. S., & Muhaimin, M. (2023). Implementasi Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Konsumen Dengan Developer:(Studi Pada PT. Abu Bakar Lombok). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1).
- Tiodor, P. C., & Tjahyani, M. (2023). Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*, 5(1), 27-39. Prinsip Kepatutan Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia. *Mulawarman Law Review*, 116-131.
- Warman, M. A. (2022). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Perkara Nomor 16/Pdt. G/2014/Pn. Prm). *JURNAL HUKUM DAS SOLLEN*, 8(2), 382-442.