

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN WANPRESTASI DALAM JUAL BELI RUMAH

Sergyo Evgard Ignatius Manurung¹, Hisar Siregar²

hisar.siregar@uhn.ac.id²

Universitas HKBP Nomensen Medan

Abstrak: Perjanjian merupakan dasar dalam interaksi sosial di mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Wanprestasi, yaitu kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati, sering terjadi dalam perjanjian, termasuk dalam jual beli rumah. Setiap perjanjian memiliki unsur penting, seperti kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan alasan sah yang menjadi syarat sahnya perjanjian tersebut. Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi, terdapat dua pendekatan utama, yaitu upaya hukum non-litigasi (negosiasi, mediasi, dan arbitrase) dan upaya hukum litigasi (gugatan perdata di pengadilan). Akibat hukum dari wanprestasi dalam jual beli rumah dapat berupa pemenuhan prestasi, ganti rugi, dan pemulihan kerugian. Ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang atau barang untuk menutupi kerugian yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan upaya hukum dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam jual beli rumah dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Wanprestasi, Jual Beli Rumah.

Abstract: Agreement is the foundation of social interactions where two or more parties bind themselves to fulfill each other's rights and obligations. Breach of contract, which refers to the failure of one party to meet the agreed-upon obligations, is common in agreements, including in house sales. Every agreement contains important elements, such as mutual consent, legal capacity, a clear object, and lawful cause, which are required for the agreement to be valid. In resolving disputes regarding breach of contract, there are two main approaches: non-litigation legal efforts (negotiation, mediation, and arbitration) and litigation efforts (civil lawsuits in court). The legal consequences of a breach of contract in house sales can include fulfillment of the agreement, compensation, and restitution for losses. Compensation can be provided in the form of money or goods to cover the losses incurred due to the breach of contract. This study aims to explain the legal efforts in resolving breach of contract disputes in house sales and the resulting legal consequences.

Keywords: Dispute Resolution, Breach of Contract, House Sale.

PENDAHULUAN

Di era saat ini, kehidupan sosial menjadi sangat penting, di mana interaksi manusia dengan masyarakat sekitar merupakan hal yang tak terpisahkan. Dalam menjalani kehidupan sosial tersebut, sering kali muncul perjanjian yang mengikat antara dua pihak atau lebih. Ikatan ini disebut sebagai perjanjian. Secara umum, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih untuk saling mengikatkan diri dalam memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebagai bentuk ikatan, para pihak perlu mengetahui dan memahami dengan jelas tujuan atau objek dari perjanjian tersebut.¹

Wanprestasi adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan situasi di mana salah satu pihak yang telah berkomitmen dengan pihak lain gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Wanprestasi juga dapat diartikan sebagai kegagalan dalam melaksanakan kewajiban oleh salah satu pihak (debitur) yang disebabkan oleh kesalahan debitur, baik karena sengaja, kelalaian, atau faktor di luar kendalinya.² Dalam sebuah perjanjian, hak dan kewajiban merupakan elemen yang sangat penting bagi kedua belah pihak. Hak dan kewajiban ini sering kali bersifat timbal balik, di mana masing-masing pihak harus melakukan atau menahan diri dari melakukan sesuatu demi memenuhi kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Namun, apabila salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tidak mampu atau gagal memenuhi kewajibannya kepada pihak lain, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan pelanggaran hukum atau wanprestasi, yang juga dikenal sebagai cidera janji terhadap pihak lainnya.³

Dalam pelaksanaannya, sebuah perjanjian harus memiliki empat unsur penting, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan alasan yang sah. Keempat unsur ini wajib ada dalam suatu perjanjian agar dapat memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak seperti undang-undang. Selain itu, perjanjian juga harus dibuat berdasarkan asas itikad baik, di mana para pihak memiliki hak dan kewajiban untuk mematuhi isi perjanjian dan melakukan atau tidak melakukan sesuatu demi memenuhi hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian tersebut.⁴

Dalam hukum perdata, terdapat beberapa jenis perjanjian, seperti perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, perjanjian untuk melaksanakan pekerjaan tertentu, dan perjanjian pemborongan pekerjaan. Seiring dengan kemajuan teknologi, jenis-jenis perjanjian pun mengalami perkembangan, mencakup perjanjian yang diatur di luar KUHPerdata atau dikenal sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Contohnya meliputi perjanjian kredit, perjanjian baku, pengadaan barang, dan perjanjian kemitraan. Perjanjian berperan sebagai dasar bagi berbagai transaksi kerjasama, misalnya dalam jual beli mobil, rumah, tanah, bangunan, sewa menyewa, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, dan sebagainya.⁵

Menurut perspektif hukum, suatu perjanjian harus memenuhi semua syarat sah, baik subjektif maupun objektif, sesuai ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut akan mengikat para pihak dan menuntut mereka untuk memenuhi prestasi, karena perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian akan menimbulkan konsekuensi hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian

¹ Redaksi Literasi Hukum, *Hubungan Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak dalam Hukum Perjanjian dan Hukum Perdata: Panduan Lengkap*, 2023.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243.

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2003.

⁴ Republik Indonesia. (1945). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (KUH Perdata).

⁵ HeyLaw, "Perjanjian *Innominaat*: Yuk Kenali Perjanjian Tak Bernama yang Ada di Indonesia," diakses pada 2022, <https://heylaw.id/blog/perjanjian-innominaat-yuk-kenali-perjanjian-tak-bernama-yang-ada-di-indonesia..>

tersebut.⁶

Dalam sebuah perjanjian, wanprestasi adalah hal yang sering terjadi, termasuk dalam perjanjian jual beli mobil. Perjanjian jual beli sendiri merupakan kesepakatan antara dua pihak di mana salah satu pihak setuju untuk menyerahkan hak kepemilikan suatu barang kepada pihak lainnya, sementara pihak lainnya akan membayar sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya. Namun, dalam pelaksanaannya, seringkali muncul situasi di mana objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan kesepakatan. Hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang merasa dirugikan. Pada Pasal 1243 KUH Perdata menegaskan bahwa ketika wanprestasi terjadi, pihak yang melanggar wajib memberikan ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat ketidaksesuaian dengan perjanjian. Hal ini menekankan pentingnya setiap pihak untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati.

Oleh karena itu, dalam sebuah perjanjian jual beli sangat diperlukan adanya payung hukum untuk melindungi para pihak yang terlibat. Payung hukum ini berfungsi sebagai kerangka hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas dalam melaksanakan perjanjian jual beli, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat jika terjadi permasalahan yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan adanya payung hukum, pihak yang dirugikan dalam perjanjian memiliki hak untuk menuntut haknya dari pihak lain yang terlibat. Dalam proses ini, pihak ketiga juga akan terlibat untuk membantu penyelesaian masalah hukum yang muncul dalam perjanjian tersebut. Penulisan ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa terhadap perbuatan wanprestasi dalam jual beli rumah dan apa akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli rumah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yang merujuk pada aturan perundang-undangan. Bahan hukum primer, seperti peraturan dan undang-undang yang berlaku, serta pendapat tertulis dan lisan dari para ahli atau pihak berwenang dan berbagai sumber lainnya, digunakan sebagai informasi sekunder dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Terhadap Perbuatan Wansprestasi Dalam Jual Beli Rumah

Untuk menyelesaikan sengketa terkait tindakan wanprestasi, terdapat dua upaya hukum yang dapat ditempuh, yaitu upaya hukum non-litigasi dan upaya hukum litigasi.

1. Upaya Hukum Non Litigasi

Upaya Hukum Non-Litigasi, atau sering disebut sebagai Upaya Hukum Alternatif, adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sah dan diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Upaya ini mencakup beberapa metode penyelesaian sengketa, yaitu Negosiasi, Mediasi, dan Arbitrase.

1. Negosiasi

Negosiasi adalah proses komunikasi antara dua pihak atau lebih yang memiliki perbedaan dalam kepentingan, pandangan, atau tujuan, dengan tujuan mencapai kesepakatan atau solusi yang menguntungkan semua pihak yang terlibat. Proses ini diharapkan berlangsung dalam suasana interaksi damai, tanpa paksaan atau campur tangan pihak ketiga. Dalam negosiasi, para pihak terlibat aktif dalam diskusi, menyampaikan pandangan, harapan, dan kepentingan masing-masing dengan harapan dapat mencapai titik temu yang memenuhi kebutuhan semua pihak.

Dalam praktiknya, negosiasi memerlukan keterampilan komunikasi yang baik, kemampuan

⁶ Prof. Dr. Soedarto, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1995), hal. 76-79.

mendengarkan, memahami sudut pandang lawan bicara, serta kesediaan untuk berkompromi. Pendekatan dalam negosiasi umumnya melibatkan penyampaian tawaran atau usulan yang kemudian ditinjau dan direspon oleh pihak lain. Proses ini bisa dilakukan langsung atau melalui perwakilan, serta mungkin memerlukan beberapa tahap untuk memastikan bahwa setiap pihak merasa terwakili dan puas dengan hasilnya.

Dalam konteks penyelesaian konflik atau sengketa, negosiasi berperan sebagai langkah awal atau bahkan metode utama untuk menyelesaikan perbedaan tanpa melalui jalur hukum. Jika berhasil, negosiasi bisa menjadi solusi yang lebih cepat, efisien, dan hemat biaya dibandingkan penyelesaian melalui peradilan. Negosiasi juga memiliki kelebihan, yaitu pihak-pihak yang terlibat dapat mengendalikan hasil dan prosesnya sendiri, memberikan rasa kepuasan yang lebih besar dibandingkan hasil yang ditentukan oleh pihak ketiga atau hakim.⁷

2. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian konflik atau sengketa di mana seorang pihak ketiga yang netral, yaitu mediator, membantu pihak-pihak yang berselisih mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa memaksakan solusi tertentu. Tidak seperti arbitrase atau peradilan, mediator tidak memiliki wewenang untuk menentukan hasil akhir. Sebaliknya, peran mediator adalah sebagai fasilitator yang mendorong komunikasi yang konstruktif, mengenali kepentingan bersama, dan menemukan titik temu melalui dialog yang terbuka dan penuh pengertian.⁸

Mediator menciptakan lingkungan aman dan mendukung agar para pihak dapat bebas mengungkapkan pandangan, kebutuhan, dan harapan mereka. Proses ini melibatkan komunikasi terstruktur, di mana mediator mendorong tiap pihak untuk mendengarkan dan mempertimbangkan perspektif pihak lain. Selain itu, mediator dapat membantu mengungkap kepentingan mendasar di balik posisi atau tuntutan masing-masing, yang sering kali membuka peluang untuk melihat solusi dari sudut pandang baru yang lebih produktif.⁹

Proses mediasi biasanya dimulai dengan mengumpulkan informasi dari kedua belah pihak, diikuti oleh pertemuan bersama atau terpisah antara mediator dan masing-masing pihak. Tujuannya adalah agar mediator dapat memahami latar belakang, kebutuhan, dan ekspektasi dari kedua pihak secara lebih mendalam. Setelah itu, mediator memfasilitasi negosiasi atau perundingan dengan mendorong mereka mempertimbangkan berbagai alternatif solusi. Kadang-kadang, mediasi juga melibatkan brainstorming untuk menemukan solusi inovatif yang mungkin belum terpikirkan. Mediasi memiliki banyak kelebihan dibandingkan penyelesaian konflik melalui jalur hukum formal. Pertama, mediasi memberikan kendali penuh kepada para pihak dalam menentukan hasil akhir, sehingga solusi yang dihasilkan sering kali lebih diterima dan memuaskan. Kedua, mediasi biasanya lebih cepat dan lebih hemat biaya karena tidak melibatkan proses panjang dan mahal seperti di pengadilan. Ketiga, karena sifatnya yang rahasia dan informal, mediasi menawarkan privasi bagi pihak yang berselisih, yang bisa sangat penting dalam kasus-kasus sensitif.¹⁰

Di samping itu, mediasi mendukung hubungan yang lebih baik di antara pihak-pihak yang terlibat karena pendekatannya yang kolaboratif dan komunikatif. Hal ini penting terutama jika pihak-pihak tersebut perlu terus berinteraksi, seperti di lingkungan kerja, komunitas, atau dalam hubungan keluarga. Dengan cara ini, mediasi tidak hanya menyelesaikan konflik saat ini tetapi juga membantu mencegah konflik di masa depan dengan membangun pola komunikasi yang lebih baik.¹¹

⁷ Lewicki, R. J., Saunders, D. M., & Barry, B. (2015). *Negosiasi* (edisi ke-7). McGraw-Hill Education.

⁸ Siahaan, A. (2017). *Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

⁹ Della Noce, D. (2018). *Peran Mediator dalam Penyelesaian Konflik: Bagaimana Mediasi Memfasilitasi Komunikasi dan Empati*. *Jurnal Penyelesaian Konflik*, 62(4), 935-954.

¹⁰ Dedy Mulyana. 2019. "Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif". *Jurnal Wawasan Yuridika*. Volume 3 Nomor 2. Bandung: Universitas Pasundan.

¹¹ Wall, J. A., & Callister, R. R. (1995). Konflik dan manajemennya. *Jurnal Manajemen*, 21(3), 515-558.

3. Arbitrase

Arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana kedua pihak yang terlibat sepakat untuk menunjuk satu atau lebih arbiter sebagai pihak ketiga yang netral untuk menyelesaikan masalah mereka. Arbiter ini berfungsi menggantikan hakim dalam sistem peradilan formal, dengan tugas untuk memeriksa fakta-fakta, mendengarkan argumen dari kedua belah pihak, dan memberikan putusan yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat.¹²

Proses arbitrase berbeda dari mediasi dan litigasi, karena dalam arbitrase, arbiter memiliki wewenang untuk membuat keputusan yang bersifat final dan tidak dapat digugat atau diajukan banding dalam sebagian besar kasus. Hal ini menjadikan arbitrase lebih cepat dan efisien dibandingkan jalur pengadilan yang bisa memakan waktu bertahun-tahun dan biaya tinggi. Arbitrase banyak digunakan dalam bidang bisnis dan perdagangan internasional, di mana perusahaan atau pihak yang terlibat cenderung memilih arbitrase untuk menyelesaikan sengketa. Keputusan arbitrase lebih mudah diterima di berbagai negara karena biasanya lebih diakui secara internasional dibandingkan dengan putusan pengadilan lokal. Ada dua jenis arbitrase utama: arbitrase wajib dan arbitrase sukarela. Dalam arbitrase wajib, kedua pihak sepakat atau diharuskan oleh kontrak untuk menggunakan arbitrase sebagai metode penyelesaian sengketa, seperti dalam perjanjian bisnis atau kontrak kerja. Sementara itu, arbitrase sukarela terjadi ketika kedua pihak memilih arbitrase secara sukarela tanpa adanya kewajiban dari perjanjian sebelumnya.¹³

Arbitrase juga dianggap lebih fleksibel dan lebih menghargai privasi dibandingkan dengan proses pengadilan formal. Para pihak dapat memilih arbiter yang memiliki keahlian dalam masalah yang mereka hadapi, serta menentukan aturan dan prosedur yang akan digunakan selama proses arbitrase. Hal ini memberi keuntungan bagi pihak yang tidak ingin mengungkapkan informasi sensitif atau terlibat dalam proses hukum yang terbuka dan memakan waktu. Meskipun arbitrase memiliki banyak keuntungan, ada beberapa keterbatasan, seperti keputusan yang mengikat dan tidak dapat diajukan banding, kecuali ada pelanggaran prosedur yang signifikan. Selain itu, arbitrase juga dapat menjadi sangat mahal, tergantung pada biaya yang dikenakan oleh arbiter atau lembaga arbitrase yang terlibat.

2. Upaya Hukum Litigasi

Upaya Hukum Litigasi merujuk pada langkah atau tindakan hukum yang diambil melalui proses peradilan, di mana keputusan hakim menjadi putusan yang mengikat untuk menyelesaikan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat.¹⁴ Upaya ini juga dapat dipilih jika kedua pihak sepakat untuk menyelesaikan masalah mereka melalui jalur peradilan. Langkah hukum dalam litigasi ini bisa meliputi:

1. Gugatan Perdata

Gugatan perdata merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh individu atau badan hukum (penggugat) dengan mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa atau klaim yang berkaitan dengan hak-hak perdata antar pihak-pihak yang terlibat. Sengketa perdata umumnya mencakup masalah-masalah yang berkaitan dengan hubungan hukum antar individu atau entitas mengenai hak dan kewajiban, seperti kepemilikan harta, pelaksanaan perjanjian, kewajiban pembayaran, atau hak-hak pribadi dan finansial lainnya.¹⁵

Tujuan dari gugatan perdata adalah untuk memperoleh putusan pengadilan yang bersifat mengikat, yang dapat memerintahkan tergugat untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, atau untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan oleh pelanggaran hukum. Proses ini dimulai dengan pengajuan surat gugatan yang memuat alasan dan dasar hukum

¹² Denny Priyatno, *Arbitrase: Suatu Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 25.

¹³ Heylaw Edu, *Perjanjian Arbitrase Dan Jenis-Jenis Arbitrase*, 2022.

¹⁴ Darnawati, D. (2020). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

¹⁵ Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, Pasal 1 ayat (1).

dari sengketa yang terjadi, yang kemudian dilanjutkan dengan serangkaian sidang pengadilan. Contoh kasus gugatan perdata meliputi sengketa pembagian warisan, perselisihan kontrak, tuntutan ganti rugi akibat kelalaian atau perbuatan melawan hukum, dan masalah hak milik atas suatu benda. Dalam hal ini, penggugat berusaha agar hak-haknya diakui dan dipenuhi oleh tergugat yang dianggap melanggar kewajibannya.

2. Surat Pemberitahuan

Surat pemberitahuan adalah sebuah surat resmi yang digunakan untuk menyampaikan informasi atau pemberitahuan terkait suatu hal yang dianggap penting kepada pihak lain. Surat ini memiliki tujuan untuk memberi tahu penerima tentang kejadian, keputusan, perubahan, atau informasi lainnya yang perlu diketahui, sehingga penerima dapat mengambil tindakan yang tepat sesuai dengan informasi tersebut. Surat pemberitahuan sering kali bersifat formal dan terstruktur, mengingat tujuannya yang untuk menyampaikan hal-hal yang bersifat administratif, hukum, atau bisnis.¹⁶

Dalam dunia peradilan, surat pemberitahuan sering digunakan untuk memberitahukan pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara tentang perkembangan atau keputusan yang diambil oleh pengadilan. Misalnya, pengadilan dapat mengirimkan surat pemberitahuan untuk memberitahukan jadwal sidang yang telah ditentukan, menginformasikan keputusan yang telah dikeluarkan, atau memberikan pemberitahuan tentang langkah-langkah yang perlu dilakukan oleh pihak-pihak terkait dalam proses hukum tersebut. Surat pemberitahuan semacam ini sangat penting agar semua pihak yang terlibat dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka, serta memastikan bahwa prosedur hukum berjalan dengan lancar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁷

Selain itu, surat pemberitahuan juga digunakan dalam berbagai konteks lain, seperti dalam dunia bisnis atau administrasi, di mana perusahaan atau instansi menyampaikan informasi kepada karyawan, pelanggan, atau pihak terkait lainnya mengenai perubahan kebijakan, keputusan manajemen, atau pemberitahuan lainnya yang mempengaruhi mereka. Dalam hal ini, surat pemberitahuan berfungsi sebagai sarana komunikasi yang jelas dan formal agar penerima dapat memahami dengan tepat apa yang dimaksud dan apa tindakan yang diperlukan selanjutnya.

Secara umum, surat pemberitahuan memegang peranan penting dalam memastikan bahwa informasi yang relevan sampai kepada pihak yang tepat dengan cara yang benar dan sah secara hukum. Pemberitahuan yang tepat waktu dan jelas sangat penting dalam mencegah kesalahpahaman, memastikan kelancaran proses administrasi atau hukum, dan menjaga hubungan baik antara pihak yang terlibat.

Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah

Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli rumah adalah:

1. Pembeli Dapat Meminta Pemenuhan Prestasi

Pembeli memiliki hak untuk meminta pemenuhan prestasi yang merujuk pada kewajiban penjual sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, "prestasi" adalah tindakan yang harus dilakukan oleh salah satu pihak berdasarkan kesepakatan kontrak. Dalam hal ini, prestasi merujuk pada kewajiban penjual, seperti menyerahkan barang atau memenuhi syarat lainnya yang tertera dalam kontrak.¹⁸

Jika penjual tidak memenuhi kewajiban tersebut, pembeli berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi. Sebagai contoh, apabila dalam perjanjian disebutkan bahwa penjual harus menyerahkan barang pada waktu tertentu namun tidak melaksanakannya, pembeli dapat menuntut agar barang tersebut diserahkan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

¹⁶ Ismail, S. (2019). "Surat Pemberitahuan dalam Komunikasi Bisnis: Pengertian dan Tujuan". *Jurnal Ilmu Komunikasi*, 10(2), 125-134.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Pasal 77-80.

¹⁸ Subekti, R. (2004). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermasa.

Pembeli dapat meminta pemenuhan prestasi dengan berbagai cara, seperti mengirimkan surat permintaan atau mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta putusan yang mewajibkan penjual memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, pembeli berhak menuntut agar penjual melaksanakan kewajiban yang telah dijanjikan, baik berupa penyerahan barang, pembayaran harga, atau kewajiban lainnya sesuai dengan perjanjian.¹⁹

2. Pembeli Dapat Mengajukan Gugatan Ganti Rugi

Pembeli berhak mengajukan tuntutan ganti rugi apabila penjual gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam perjanjian jual beli, jika penjual tidak memenuhi kewajiban (misalnya, tidak menyerahkan barang tepat waktu atau tidak sesuai dengan kualitas yang dijanjikan), pembeli dapat menuntut kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pelanggaran tersebut.²⁰

Ganti rugi ini biasanya berupa uang yang harus dibayar oleh penjual sebagai kompensasi atas kerugian yang diderita pembeli, baik kerugian langsung maupun tidak langsung, yang disebabkan oleh pelanggaran kontrak. Misalnya, jika barang yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan, pembeli dapat meminta ganti rugi untuk biaya perbaikan, penggantian barang, atau kerugian lain yang timbul akibat ketidaksesuaian barang tersebut.

Pembeli yang merasa dirugikan akibat pelanggaran perjanjian oleh penjual dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan. Dalam hal ini, pembeli harus dapat membuktikan bahwa penjual telah melanggar kontrak dan bahwa pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian yang nyata. Pengadilan akan memutuskan apakah pembeli berhak menerima ganti rugi dan menentukan jumlah yang harus dibayarkan oleh penjual.

3. Pembeli Dapat Meminta Pemulihan Kerugian

Pembeli berhak meminta pemulihan atas kerugian mengacu pada hak pembeli untuk memperoleh ganti rugi jika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian yang merugikan dirinya. Dalam hukum perdata, apabila salah satu pihak dalam kontrak (seperti penjual) gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, pembeli dapat meminta kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pelanggaran tersebut.²¹

Pemulihan kerugian ini dapat berupa uang atau bentuk kompensasi lain, dengan tujuan untuk mengembalikan kondisi pembeli seperti sebelum pelanggaran terjadi. Misalnya, jika pembeli menerima barang yang cacat atau tidak sesuai dengan kesepakatan, ia berhak meminta ganti rugi, seperti pengembalian uang atau penggantian barang dengan yang sesuai.

Sanksi yang dapat diberikan kepada debitur yang melakukan wanprestasi adalah:

- **Ganti Rugi**

Ganti rugi merujuk pada pembayaran atau kompensasi yang diberikan untuk menutupi kerugian yang diderita seseorang akibat perbuatan atau kelalaian pihak lain. Dalam hukum, tujuan dari ganti rugi adalah untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke keadaan semula, seakan-akan kerugian tersebut tidak pernah terjadi. Ganti rugi bisa berupa uang, barang pengganti, atau bentuk lainnya, tergantung pada jenis kerugian yang dialami dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.

- **Gugatan**

Gugatan adalah permintaan resmi yang diajukan oleh individu atau pihak yang merasa dirugikan kepada pengadilan untuk menyelesaikan sengketa atau masalah hukum yang mereka hadapi. Gugatan tersebut umumnya mencakup tuntutan atau klaim atas hak tertentu atau kompensasi, dengan tujuan untuk memperoleh putusan hukum yang menguntungkan pihak yang menggugat.

¹⁹ Subekti dan R. Wirjono Projodikoro, *Buku II Hukum Perdata* (Erlangga, 2012), hlm. 115-120.

²⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²¹ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**, Pasal 4 dan Pasal 19.

Proses ini biasanya terjadi dalam ranah hukum perdata, meskipun juga dapat terjadi dalam berbagai jenis sengketa hukum lainnya.

- **Risiko Pelanggaran**

Risiko pelanggaran mengacu pada potensi terjadinya tindakan yang bertentangan dengan aturan, hukum, atau kebijakan yang ada. Dalam dunia bisnis atau organisasi, hal ini dapat mencakup pelanggaran terhadap peraturan internal, undang-undang, atau regulasi industri yang dapat berakibat buruk, seperti denda, tuntutan hukum, atau kerusakan citra. Risiko pelanggaran biasanya berkaitan dengan ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban hukum atau standar yang telah ditetapkan, baik secara sengaja maupun tidak.

- **Pembayaran Biaya Perkara**

Pembayaran biaya perkara merujuk pada sejumlah uang yang harus dibayar oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proses hukum, seperti penggugat, tergugat, atau pihak lain yang relevan, untuk menutupi biaya administrasi dan kebutuhan yang terkait dengan penyelesaian perkara di pengadilan. Biaya ini meliputi berbagai macam pengeluaran, seperti biaya pendaftaran, biaya surat-menyurat, biaya pemeriksaan saksi, biaya untuk menunjuk ahli, dan biaya lain yang diperlukan dalam proses peradilan. Pembayaran biaya perkara biasanya merupakan kewajiban yang harus dipenuhi sebelum proses hukum dapat dilanjutkan di pengadilan.

KESIMPULAN

Untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi, terdapat dua jenis jalur hukum yang dapat diambil, yaitu jalur hukum non-litigasi dan litigasi. Jalur hukum non-litigasi, yang melibatkan negosiasi, mediasi, dan arbitrase, memberikan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan pendekatan yang lebih fleksibel, cepat, dan hemat biaya. Setiap metode memiliki kelebihan masing-masing, seperti memberikan kontrol lebih kepada pihak yang terlibat, menjaga hubungan baik, dan menyelesaikan sengketa dengan cara yang efisien. Di sisi lain, jalur hukum litigasi melalui proses pengadilan tetap menjadi pilihan bagi pihak yang memerlukan keputusan yang sah dan mengikat dari pengadilan. Dalam hal ini, langkah-langkah seperti gugatan perdata dan surat pemberitahuan penting untuk menyampaikan klaim dan perkembangan kasus secara sah. Dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan dari kedua jalur penyelesaian, pihak yang bersengketa dapat memilih jalur yang paling sesuai dengan kebutuhan dan tujuan mereka, baik melalui penyelesaian damai di luar pengadilan maupun proses hukum yang lebih formal dan mengikat.

Akibat hukum dari wanprestasi dalam jual beli rumah memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pemenuhan kewajiban, mengajukan gugatan atas ganti rugi, serta memperbaiki kerugian yang timbul akibat pelanggaran kontrak. Sanksi bagi debitur yang melakukan wanprestasi meliputi kewajiban untuk membayar ganti rugi, menghadapi gugatan hukum, serta menanggung risiko pelanggaran hukum, termasuk biaya perkara yang muncul dari proses hukum tersebut. Tujuan dari sanksi-sanksi ini adalah untuk menjamin bahwa pihak yang dirugikan memperoleh keadilan dan pemulihan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Darnawati, D. (2020). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Heylaw Edu. (2022). *Perjanjian Arbitrase Dan Jenis-Jenis Arbitrase*.
- HeyLaw. (2022). *Perjanjian Innominaat: Yuk Kenali Perjanjian Tak Bernama yang Ada di Indonesia*.
- Lewicki, R. J., Saunders, D. M., & Barry, B. (2015). *Negosiasi* (edisi ke-7). McGraw-Hill Education.
- Mertokusumo, S. (2003). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Priyatno, D. (2015). *Arbitrase: Suatu Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Rajawali Pers
- Redaksi Literasi Hukum. (2023). *Hubungan Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak dalam Hukum Perjanjian dan Hukum Perdata: Panduan Lengkap*.

Siahaan, A. (2017). *Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Soedarto, P. D. (1995). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Subekti, R. (2004). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermasa.

Subekti, R., & Projodikoro, R. W. (2012). *Buku II Hukum Perdata* (hlm. 115-120). Jakarta: Erlangga.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

Republik Indonesia. (1945). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, Pasal 1 ayat (1).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Pasal 77-80.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 dan Pasal 19.

Jurnal

Della Noce, D. (2018). Peran Mediator dalam Penyelesaian Konflik: Bagaimana Mediasi Memfasilitasi Komunikasi dan Empati. *Jurnal Penyelesaian Konflik*, 62(4), 935-954.

Ismail, S. (2019). "Surat Pemberitahuan dalam Komunikasi Bisnis: Pengertian dan Tujuan". *Jurnal Ilmu Komunikasi*, 10(2), 125-134.

Mulyana, D. (2019). "Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif". *Jurnal Wawasan Yuridika*, 3(2), 25-40.

Wall, J. A., & Callister, R. R. (1995). Konflik dan manajemennya. *Jurnal Manajemen*, 21(3), 515-558.

Website

<https://heylaw.id/blog/perjanjian-innominaat-yuk-kenali-perjanjian-tak-bernama-yang-ada-di-indonesia>