

Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (*Juridical Analysis of Default Settlement in House Sale and Purchase Agreements*)

Ikhlash Muhammad^{1*}, Fadlan Fadlan², Christiani Prasetyasari³, Siti Nurkhotijah⁴

Universitas BatamBatam^{1,2,3,4}

ikhlas0802@gmail.com^{1*}, fadlan@univbatam.ac.id², christiani.prasetyasari@gmail.com³, sitinurkhotijah@univbatam.ac.id⁴



Riwayat Artikel

Diterima pada 27 Oktober 2023

Direvisi pada 31 Oktober 2023

Disetujui pada 2 November 2023

Abstract

Purpose: The aim of this research is to determine the legal arrangements for resolving defaults in house sale and purchase agreements and to determine the implementation, obstacles, and solutions for resolving defaults in house sale and purchase agreements.

Research methodology: The method used was empirical juridical research, namely research through a series of field interviews with respondents and informants. In addition, it uses normative research, namely research, through a literature study.

Results: The results show that the legal regulation for settling defaults in house sale and purchase agreements, namely the Civil Code, regulates the obligations and rights of each party in the agreement. The settlement of defaults is regulated in Article 1239 of the Civil Code, which states that for each agreement to do something or not to do something, if the debtor does not fulfill his obligations, he will receive a solution in the form of an obligation to provide compensation for costs, losses, and interest.

Limitation: Overall, this research provides valuable insights into legal arrangements for resolving defaults in house sale and purchase agreements, highlighting the importance of legal awareness and effective enforcement mechanisms in ensuring smooth and fair transactions between parties.

Contribution: This research useful reference for policymakers and legal practitioners to improve the legal framework for house purchase and sale agreements.

Keywords: *Juridical Analysis, Default, House Buying and Selling*

How to Cite: Muhammad, I., Fadlan, F., Prasetyasari, C., Nurkhotijah, S. (2023). Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Jurnal Studi Multidisiplin Ilmu*, 1(2), 79-85.

1. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan (Abdulkadir Muhammad, 2010). Syarat dari sebuah perjanjian itu adalah adanya persetujuan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian terdiri dari berbagai jenis, salah satunya adalah perjanjian bernama dan tidak bernama. Salah satu contoh dari perjanjian bernama adalah perjanjian jual beli salah satunya adalah perjanjian bernama dan tidak bernama. Salah satu contoh dari perjanjian bernama adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli tertulis atau lisan dapat diterima. Jika semua persyaratan hukum terpenuhi, para pihak dalam kontrak juga akan terikat oleh Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa kontrak hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan para pihak atau karena alasan hukum tertentu. dinyatakan cukup, orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan syarat-syarat, sahnya, dan syarat-syarat perjanjian itu dalam bentuk tertentu atau tidak, dan memutuskan jenis perjanjian yang akan digunakan untuk perjanjian itu (Zaeni Asyhadie, 2018). Ini dikenal sebagai kebebasan berkontrak. Setiap masalah

hukum tidak bisa kita lepaskan dari sistem hukum itu secara keseluruhan, sehingga setiap yuris harus senantiasa mengingat hukum sebagai sistem (Achmad Ali, 2015).

Prinsip bahwa orang terikat pada persetujuan mengasumsikan adanya suatu kebebasan tertentu didalam masyarakat untuk turut serta dalam lalu lintas yuridis dan hal ini mengimplementasikan pula prinsip kebebasan berkontrak (Richard Burton Simatupang, 2012). Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Hal inilah yang memberi wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud meliputi isi perjanjian, bentuk perjanjian berupa kata sepakat (*consensus*) saja sudah cukup, dan apabila dituangkan dalam suatu akta (surat) hanyalah dimaksud sekedar sebagai alat pembuktian semata saja. Sedangkan mengenai isinya, para pihak yang pada dasarnya bebas menentukan sendiri apa yang mereka inginkan. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah *Contradictio Interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” (Soesilo, 2020). Umumnya sebelum tercipta harga dan kesepakatan maka akan terjadi tawar menawar harga, terhitung dari terjadinya kesepakatan, maka dinyatakan suatu perjanjian jual beli tersebut sat dan bagi pihak penjual ataupun pembeli wajib mengikuti aturan jual beli yang sudah disepakati. 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 (M. Yahya Harahap, 2016). Para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sesuai yang diatur dalam perjanjian jual beli dimaksud.

Namun pada kenyataannya, tidak semua perjanjian jual beli dapat berjalan dengan lancar dan para pihak sama-sama bertanggungjawab atas kewajiban masing-masing. Ketika terdapat salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut maka hal itu disebut dengan wanprestasi. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi, “Seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Seperti yang terjadi dalam “Addendum Perjanjian Perikatan Jual Beli” terhadap suatu objek rumah yang terletak di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru. Addendum Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut diterbitkan oleh Notaris H. Ali Arben tertanggal 07 Agustus 2020, Nomor: 22.- antara Pihak Pertama: Tuan YMAH, dengan Pihak Kedua: Nyonya YL. Dalam Adendum tersebut para pihak menerangkan telah membuat perjanjian perikatan jual beli Nomor: 09, tertanggal 05-12-2019, yang dibuat oleh Notaris ASEP SUDRAJAT.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti dan menuliskan hasilnya dalam jurnal ilmiah berjudul “Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah”. Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?
2. Bagaimana implementasi, faktor kendala dan solusi penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan secara teoretis dengan cara mempelajari perundang-undangan, teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan penulis teliti (Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2011). Pendekatan secara empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara observasi penelitian dilapangan, mengidentifikasi pokok-pokok bahasan berdasarkan rumusan masalah, membuat rincian sub-pokok bahasan berdasarkan setiap pokok bahasan hasil identifikasi, mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data yang ada dilapangan kemudian dicatat (Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2011).

Penelitian terhadap permasalahan yang diangkat dilakukan dengan cara mencari, melakukan seleksi, menganalisa dan menghimpun bahan-bahan hukum yang terkait. Mengolah hasil wawancara yang diperoleh yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Melakukan pengumpulan data-data pendukung yang dilakukan dengan mencari literatur- literatur dan peraturan-peraturan mengenai topik yang berkaitan baik secara langsung maupun tidak langsung maupun tidak langsung pada masalah yang diteliti (Bambang Sunggono, 2020). Wawancara ialah dialog yang dilakukan informan dari narasumber sebagai terwawancara. Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun dengan menggunakan telepon (Masri Singarimbun, Sofian Efendi, 2010). Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer yang diperoleh dengan cara melakukan Tanya jawab langsung berdasarkan pedoman wawancara yang ditujukan kepada pembeli rumah yang melakukan wanprestasi dan penjual rumah.

Analisis data yang telah diperoleh selanjutnya disajikan dengan cara analisis kualitatif (Fadlan, 2020). Demikian pula penganalisan data dilakukan juga secara kualitatif, dengan cara melakukan analisis deskriptif, yaitu menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan umum (Siti Nurkhotijah, 2022). Dalam hal ini, penulis memberikan interpretasi dan penjelasan atas setiap data yang di dapatkan. Kemudian, hasil penelitian akan disajikan dalam bentuk pemaparan yang bersifat deskriptif (Christiani Prasetiasari, 2023).

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian jual beli rumah adalah perjanjian tertulis yang dibuat antara penjual dan pembeli rumah. Perjanjian ini mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan jual beli rumah, seperti harga, identitas pihak-pihak yang terlibat, batas waktu pelaksanaan, dan lain-lain. Dasar hukum yang mengatur mengenai perjanjian jual beli yaitu Pasal 1457 hingga Pasal 1518 KUHPerdara yang merupakan undang-undang yang mengatur berbagai aspek hukum perdata, termasuk mengenai perjanjian jual beli. Pasal 1239 KUHPerdara menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Pasal 1243 KUHPerdara penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Pasal 1244 KUHPerdara debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikat buruk kepadanya. Pasal 1245 KUHPerdara tidak ada penggantian biaya. kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya. Pasal 1246 KUHPerdara biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini. Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, baik itu penjual atau pembeli. Contoh wanprestasi dari pihak penjual adalah tidak menyerahkan

sertifikat rumah atau tidak memberikan kondisi rumah sesuai dengan kesepakatan, sedangkan contoh wanprestasi dari pihak pembeli adalah tidak membayar harga rumah sesuai dengan kesepakatan.

Dalam penelitian empiris, terutama dalam konteks skripsi ilmu hukum, lokasi penelitian memiliki peran penting dan multi-dimensional. Beberapa aspek di mana lokasi penelitian menjadi signifikan yaitu lokasi penelitian menentukan jenis kasus dan sampel yang dapat diakses oleh peneliti. Lokasi penelitian dalam skripsi ini yaitu terhadap unit rumah yang terletak di perumahan villa Edelweis Pekanbaru, yang berlokasi Jl. Pengayoman No.36, Tangkerang Utara, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Riau. Rumah tersebut merupakan objek penelitian ini dimana terjadi wanprestasi perjanjian jual beli rumah yang dimaksudkan dalam penulisan skripsi ini adalah rumah yang berada di Alamat tersebut. Wanprestasi yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang terletak di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru. Addendum Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut diterbitkan oleh Notaris H. ALI ARBEN tertanggal 07 Agustus 2020, Nomor: 22 antara Pihak Pertama: Tuan YM, dengan Pihak Kedua: Nyonya Y. Dalam Adendum tersebut para pihak menerangkan telah membuat perjanjian perikatan jual beli Nomor: 09, tertanggal 05-12-2019, yang dibuat oleh Notaris ASEP SUDRAJAT.

Para pihak dalam perjanjian tersebut sepakat untuk merubah beberapa ketentuan-ketentuan yang tertuang di dalam pasal-pasal perjanjian tersebut di atas. Oleh karenanya para pihak setuju dan sepakat saling mengikatkan diri dan beritikad baik membuat, mengikrarkan serta menetapkan merubah Pasal 2 Point II perjanjian di atas menjadi: “Tahap II (kedua) atau pelunasan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dibayarkan pada bulan Desember 2020 (dua ribu dua puluh). Bahwa atas kelalaian Pihak Pertama kepada pihak kedua maka Pihak Pertama berjanji akan memberikan kompensasi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada saat pelunasan dimaksud poin di atas. Akan tetapi, sampai saat ini Pihak Pertama belum juga memenuhi apa yang diperjanjinkannya dalam addendum perjanjian tersebut. Hak Pihak Kedua belum juga terpenuhi sebagaimana yang dimuat dalam perjanjian tersebut. Hal itu sangat merugikan Pihak Kedua baik secara materil maupun immaterial. Oleh karena itu, perlu dilakukan suatu penelitian secara mendalam mengenai upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli dimaksud.

3.2. Implementasi, Faktor Kendala dan Solusi Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Implementasi penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dapat dianalisis dalam konteks teori sistem hukum. Teori sistem hukum mengacu pada pendekatan holistik dalam memahami hukum sebagai bagian dari sistem sosial yang lebih luas. Dalam implementasi penyelesaian wanprestasi, teori sistem hukum mempertimbangkan bagaimana hukum berinteraksi dengan berbagai aspek masyarakat, lembaga, dan nilai-nilai yang berlaku. Implementasi penyelesaian wanprestasi jual beli rumah melibatkan penerapan hukum positif, yaitu hukum yang ditetapkan oleh penguasa (negara) dan memiliki kekuatan mengikat. Sumber hukum ini termasuk peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan lain yang berlaku dalam konteks perjanjian jual beli rumah. Teori sistem hukum memahami pentingnya sumber-sumber hukum ini sebagai bagian dari sistem hukum yang lebih besar.

Dalam kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru, implementasi penyelesaian wanprestasi jual beli rumah tersebut tidak menerapkan penyelesaian sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak penjual yang dalam hal ini menjadi pihak yang dirugikan tidak menggugat pihak pembeli selaku pihak yang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tersebut. Hal itu dikarenakan pihak penjual merasa keberatan dengan biaya yang dibutuhkan dan rumitnya proses penyelesaian untuk menyelesaikannya lewat jalur litigasi. Selain itu, menurut Nyonya Y, Dan Juga pihak penjual mempertimbangkan kondisi keuangan pembeli yang sama sekali tidak memiliki kemampuan untuk membayar prestasinya sekalipun Pengadilan nantinya mengabulkan gugatannya. Oleh karena itu, pihak penjual tidak mengajukan gugatan terhadap wanprestasi tersebut dan Pihak penjual masih menunggu itikad baik dari pembeli.

Teori sistem hukum menekankan pentingnya integrasi penyelesaian sengketa dalam sistem hukum secara keseluruhan. Dalam implementasi penyelesaian wanprestasi, penggunaan berbagai mekanisme seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan litigasi dipertimbangkan sebagai bagian dari sistem hukum yang lebih luas yang bertujuan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum. Dalam kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru ini juga pihak penjual masih memberikan waktu kepada pembeli untuk membayar kewajibannya dengan itikad baik untuk menyelesaikan wanprestasi yang terjadi. Akan tetapi, sudah sampai 4 tahun sejak perjanjian jual beli tersebut dilakukan pihak pembeli juga belum membayar kewajibannya sama sekali.

Teori sistem hukum juga memperhatikan peran lembaga dan pengadilan dalam penyelesaian wanprestasi. Pengadilan adalah salah satu pilar penting dalam sistem hukum dan merupakan lembaga yang berwenang memutuskan sengketa secara adil dan berdasarkan hukum. Dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, pengadilan dapat berperan sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa melalui proses litigasi.

Namun pada kenyataannya dalam kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru ini, penyelesaian melalui jalur litigasi tidak diterapkan untuk menyelesaikan perkara tersebut sehingga pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah tersebut. Teori sistem hukum juga mempertimbangkan integrasi hukum dengan nilai-nilai dan kebijakan sosial yang berlaku. Dalam penyelesaian wanprestasi, tujuan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum menjadi pertimbangan penting dalam konteks nilai dan kebijakan sosial yang lebih luas. Oleh karena kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru ini belum dapat diselesaikan maka tujuan untuk mencapai keadilan masih belum terwujud sebagaimana yang disebutkan dalam teori sistem hukum.

Pokok-pokok di atas menunjukkan bagaimana implementasi penyelesaian wanprestasi jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru ini yang dianalisis dalam konteks teori sistem hukum yang melibatkan berbagai elemen dalam sistem hukum yang lebih besar dan nilai-nilai sosial yang berlaku maka dapat dikatakan belum optimal dikarenakan penerapan hukumnya belum terlaksana dengan baik. Dalam implementasi penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yang dikaitkan dengan teori hukum progresif, pendekatan hukum progresif menekankan pada pencarian solusi yang inovatif dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kebutuhan keadilan. Penggunaan mekanisme alternatif seperti mediasi dan negosiasi diutamakan untuk mencapai keadilan restoratif dan menyelesaikan sengketa secara damai. Hukum progresif juga memperhatikan perlindungan dan hak-hak yang setara bagi pihak-pihak yang berkonflik. Solusi yang dihasilkan didasarkan pada aspirasi sosial yang lebih luas dan memperhatikan dampaknya terhadap masyarakat secara keseluruhan, dengan tujuan memajukan keadilan dan keberlanjutan dalam sistem hukum.

Dalam kasus wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru ini belum mencapai keadilan restoratif dan menyelesaikan sengketa secara damai. Oleh karena itu, implementasi penyelesaian wanprestasi tersebut belum berjalan optimal. Beberapa faktor kendala yang dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah meliputi:

a. Tidak Ada Itikad Baik Dari Pembeli Untuk Menyelesaikan.

Pembeli selaku pihak yang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini. Hal tersebut terbukti dengan tidak ada dilakukan pembayaran sama sekali terhadap jumlah pembayaran yang harus dipenuhi sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian. Padahal persoalan ini sudah berlarut sampai lebih dari 4 tahun.

b. Pembeli Belum Memiliki Kemampuan Untuk Menyelesaikan Prestasinya.

Menurut YM, pasca masa pandemi covid 19, semua usahanya tidak berjalan sama sekali sehingga prestasi yang dijanjikan dalam perjanjian untuk dipenuhi tidak dapat dilaksanakan dan usaha kandang ayam YM mengalami musibah yaitu kebakaran. Bahkan sampai saat ini dirinya belum juga mampu untuk membayar prestasi yang dimaksud.

c. Tidak Ada Kepastian Hukum Dalam Proses Penyelesaian.

Menurut Rahmawati, penyelesaian yang tidak menggunakan jalur litigasi seperti yang dilakukan pada kasus perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru sama sekali tidak memiliki kepastian hukum terhadap penyelesaiannya. Oleh karena itu, sengketa ini terus berlarut-larut tak kunjung selesai. Seharusnya pihak penjual menggugat saja pihak pembeli yang wanprestasi terhadap perjanjian jual beli yang disepakati pada saat transaksi dilakukan.

d. Rumah Berada Dalam Kekuasaan Pembeli.

Menurut Rahmawati, proses penyelesaian wanprestasi jual beli rumah tersebut juga terkendala akibat rumah tersebut berada dalam kekuasaan Pembeli. Rumah tersebut sampai saat ini masih ditempati oleh Pembeli sehingga pihak penjual kesulitan untuk menjual rumah tersebut untuk menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli. Selain itu, rumah yang berada dalam kekuasaan pembeli, pembeli jadi merasa tidak perlu buru-buru sengketa tersebut diselesaikan karena dirinya masih menikmati fasilitas rumah tersebut yang berada dalam kekuasaannya.

Solusi untuk mengatasi sengketa atau wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, berikut adalah beberapa solusi penyelesaian yang mungkin:

a) Melaksanakan Negosiasi

Pihak-pihak yang terlibat dapat mencoba untuk menyelesaikan sengketa secara damai melalui negosiasi. Dalam negosiasi, mereka berusaha untuk mencapai kesepakatan tanpa melibatkan pihak ketiga. Meskipun hal ini sudah pernah dilakukan, namun bisa ditambahkan kesepakatan baru yaitu mencari pembeli terhadap rumah dan melalui pelelangan. Hal tersebut dapat diterapkan untuk mempermudah proses penyelesaian sengketa yang terjadi.

b) Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan

Solusi selanjutnya yang mungkin dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi tersebut yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hal itu perlu dilakukan agar penyelesaian sengketa tersebut memiliki kepastian hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Mengajukan gugatan ke Pengadilan juga akan memaksa Pembeli yang wanprestasi tersebut untuk tidak semena-mena dalam penguasaan rumah tersebut.

c) Mengajukan Permohonan Sita Jaminan

Mengajukan permohonan sita jaminan juga perlu dilakukan agar rumah yang menjadi objek sengketa tidak lagi berada dalam kekuasaan pembeli yang wanprestasi. Permohonan sita jaminan terhadap rumah tersebut juga akan mempermudah pihak penjual untuk menjual kembali rumah tersebut dan menerima bayaran sejumlah prestasi yang disepakati dalam perjanjian.

d) Melaporkan Tindak Pidana

Upaya lainnya yang dapat dilakukan yaitu melaporkan tindak pidana penipuan kepada pembeli yang wanprestasi. Unsur-unsur tindak pidana penipuan secara umum, yaitu mencakup: 1) Terdapat tindakan atau perbuatan yang dimaksudkan untuk menipu atau mengelabui orang lain. 2) Penggunaan tipu muslihat, rekayasa informasi palsu, atau manipulasi fakta yang bertujuan untuk menyesatkan korban. 3) Penipuan harus dilakukan dengan sengaja atau disengaja, artinya pelaku mengetahui bahwa tindakannya bersifat menyesatkan dan bertujuan untuk mencapai keuntungan pribadi atau merugikan orang lain. 4) Korban harus menderita kerugian, baik dalam bentuk materiil (keuangan) maupun immateriil (reputasi atau kerugian lainnya) sebagai akibat dari penipuan. 5) Hubungan sebab-akibat antara tindakan penipuan yang dilakukan oleh pelaku dan kerugian yang dialami oleh korban harus jelas. 6) Pelaku penipuan harus bertujuan untuk mendapatkan keuntungan pribadi atau mengakibatkan kerugian bagi korban.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah tersebut dapat dilaporkan tindak pidana penipuan dikarenakan pembeli secara sengaja tidak menempati janjinya dalam perjanjian tersebut. Dan juga dengan sengaja mengulur-ngulur waktu untuk menunda pembayaran dan mempersulit penyelesaian objek rumah tersebut untuk sengketa yang terjadi. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru belum berjalan optimal yang disebabkan oleh beberapa kendala. Namun Penulis menyimpulkan terdapat beberapa celah penyelesaian yang dapat digunakan oleh pihak penjual rumah selaku pihak yang dirugikan akibat wanprestasi tersebut.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yaitu KUHPerdato mengatur kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam perjanjian dan penyelesaian wanprestasi diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.
2. Implementasi penyelesaian wanprestasi jual beli rumah di Perumahan Villa Edelweis Pekanbaru yaitu tidak berjalan optimal dikarenakan penerapan hukumnya belum terlaksana dengan baik. Beberapa faktor kendala yang dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah meliputi tidak ada itikad baik dari Pembeli untuk menyelesaikan, pembeli belum memiliki kemampuan untuk menyelesaikan prestasinya, tidak ada kepastian hukum dalam proses penyelesaian, dan rumah berada dalam kekuasaan Pembeli. Solusi untuk mengatasi sengketa atau wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yaitu melaksanakan negosiasi, mengajukan gugatan ke Pengadilan, mengajukan permohonan sita jaminan, dan melaporkan tindak pidana penipuan.

Daftar pustaka

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Achmad Ali, Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Perdata Pembuktian Perdata*, Cet. Ke-3, Jakarta: Kencana, 2015.
- Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, Ed. 1. Cet. 2, Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2015.
- Christiani Prasetiasari, dkk, *Pentingnya Kesadaran Hukum Masyarakat untuk Meningkatkan Daya Saing Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Era Digital pada Kelurahan Sembulang Kecamatan Rempang Pulau Galang Kota Batam*, Yumary: Jurnal Pengabdian Masyarakat, Volume 4 Nomor 1 September 2023, <https://doi.org/10.35912/yumary.v4i1.2376>
- Dedy Fahrizal, Darwis Anatami, Siti Nurkhotijah, *Analisis Yuridis Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Akibat Keterlambatan Penerbangan*, Jurnal Ilmu Hukum dan Hak Asasi Manusia, Volume 2, Nomor 1, Juli 2022, <https://doi.org/10.35912/jihham.v2i1.1546>
- Fadlan, *Debtor's Guarantee in Providing the Convenience of Credit Agreement*, International Journal of Research Culture Society, Volume, 6, Nomor 1, Tahun 2020.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2016.
- Masri Singarimbun, Sofian Efendi, *Metode Penelitian dan Survey*, Jakarta, 2010.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Jakarta: PT.Rineka Cipta, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2014.
- Soerjono Soekanto, SriMamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Ed 1. Cet. 13. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pustaka Buana, 2020.
- Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUHPerdato (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Zainal Asikin, Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Ed. 1.Cet. 5. Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata