

Analisis Pengingkaran Hak dan Kewajiban Pembeli yang Dilakukan oleh Penjual

Akmal Risqi Yudhianto Pratama¹ Gunawan Djajaputera²

Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia^{1,2}

Email: akmal.205210245@stu.untar.ac.id¹

Abstrak

Perjanjian jual beli merupakan bentuk kesepakatan hukum yang sangat penting dalam transaksi antara penjual dan pembeli. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan apa yang telah disepakati. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang diperjualbelikan, sementara pembeli wajib membayar harga yang telah disetujui. Perjanjian jual beli tidak hanya berkaitan dengan aspek finansial, tetapi juga menyangkut kepastian hukum yang melindungi kedua belah pihak jika terjadi masalah atau pelanggaran. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah wanprestasi, di mana salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Untuk itu, pemahaman yang jelas mengenai isi perjanjian sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (mediasi atau arbitrase), tergantung pada kesepakatan para pihak. Dengan memahami dan melaksanakan perjanjian dengan baik, kedua belah pihak dapat menjaga hubungan yang harmonis dan menghindari kerugian yang mungkin timbul akibat wanprestasi.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi

Abstract

A sale and purchase agreement is a very important form of legal agreement in transactions between sellers and buyers. In this agreement, both parties have rights and obligations that must be fulfilled in accordance with what has been agreed. The seller is obliged to deliver the goods being traded, while the buyer is obliged to pay the agreed price. The sale and purchase agreement is not only related to financial aspects, but also involves legal certainty that protects both parties if problems or violations occur. One of the problems that often arises is default, where one party fails to fulfill its obligations according to the agreement. For this reason, a clear understanding of the contents of the agreement is very important to prevent disputes. Dispute resolution in a sales and purchase agreement can be carried out through litigation (court) or non-litigation (mediation or arbitration), depending on the agreement of the parties. By understanding and implementing the agreement well, both parties can maintain a harmonious relationship and avoid losses that may arise due to default.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Default



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan hubungan hukum yang dibuat oleh salah satu pihak dengan pihak lainnya dengan memiliki suatu tujuan yaitu memperoleh suatu kepastian hukum biasanya sebuah perjanjian dibuat atas dasar kerja sama para pihak dalam bisnis mau pun sebagai bagian dari sistem hukum Indonesia KUHPerdota memberikan pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan suatu perjanjian mulai dari syarat sah nya suatu perjanjian dan juga penjelasan mengenai perjanjian itu sendiri. Jual beli perjanjian juga memiliki syarat-syarat sah agar suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik dan syarat-syarat sah perjanjian tercantum pada pasal 1320 KUHPerdota dan lebih jelas nya mengenai hal perjanjian

dimaksud dijelaskan pada pasal 1313 KUHPerdara yang dimana dalam pasal yang pada intinya menegaskan mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lainnya dan dalam pasal tersebut mendefinisikan suatu perikatan sebagai suatu perbuatan hukum yang mengikat antara pihak satu dengan pihak lainnya dalam arti lain perikatan suatu kesepakatan atau komitmen yang telah dibuat kedua belah pihak untuk dipatuhi hak-hak dan kewajibannya karna perjanjian bersifat mengikat maka dari itu pentingnya untuk menjalankan yang suatu hal yang telah disepakati.¹

Dalam konteks jual beli perjanjian merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan untuk menjaga keseimbangan hak-hak dan kewajiban bagi tiap-tiap pihak yang membuat dan melakukan hal jual beli dimaksud dengan telah dibuat nya PPJB dihadapan notaris/PPAT maka perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dimaksud disebut akta notaris, Akta notaris merupakan suatu dokumen resmi yang telah disahkan oleh PPAT /Notaris bersangkutan dalam hal ini akta notaris memberi penjaminan autentikasi terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat dengan memiliki kekuatan hukum suatu perjanjian dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian dimaksud, Akta notaris juga menggambarkan suatu transparansi mengenai proses jual beli yakni rincian harga, waktu penyerahan dan dengan pihak PPAT/Notaris berkedudukan sebagai pihak ketiga dan sekaligus pihak netral dalam suatu perjanjian², Maka dari itu PPJB memainkan peran yang sangat sentral dalam menjamin suatu kepastian hukum kedua belah pihak yang membuat perjanjian ketika perjanjian telah dituangkan dalam akta notaris hak-hak dan juga kewajiban kedua belah pihak yang membuat perikatan lebih terjamin dan memberikan rasa aman kepada kedua belah pihak terutama bagi pihak pembeli yang dimana pihak pembeli menjadi pihak yang sangat rentan dalam hal jual beli.

Apabila seorang pihak dari pada yang telah membuat suatu perikatan melakukan ingkarjanji atau biasa disebut juga wanprestasi akan memberikan ganti rugi kepada pihak yang merasa telah dirugikan akibat perbuatan wanprestasi dimaksud tersebut, perihal mengenai ganti rugi atau pun kompensasi akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara yang dimana dalam pasal ini menjelaskan "Penggantian biaya, Kerugian dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan itu, jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu melampaui waktu yang ditentukan³.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa akibat pengingkaran hak dan kewajiban pembeli yang dilakukan oleh penjual ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Yang Dapat Diperoleh Pembeli Dalam Menghadapi Wanprestasi tersebut ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau studi literatur, Dalam pendekatan yang telah dipilih ini penulis mengandalkan macam-macam sumber literature yang relevan dengan apa yang diteliti, Pendekatan yang diterapkan dalam meneliti penelitian ini adalah kualitatif, yang dimana pada penelitian kualitatif mengumpulkan beberapa kata atau deskripsi yang mendefinisikan suatu fenomena yang

¹ Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pattimura

² Ade Kurniadi Noor 2016 "Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat

³ Kristiane Paendong, Herts Taunamang "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata

sedang dilakukannya penelitian, Penelitian secara studi kepustakaan merujuk terhadap jenis penelitian yang focus terhadap kajian-kajian⁴

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa akibat pengingkaran hak dan kewajiban pembeli yang dilakukan oleh penjual?

Dalam hal nya suatu perjanjian tidak jarang terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang ada dalam suatu perjanjian menurut KBBI sengketa merupakan segala sesuatu yang bisa menjadi penyebab perbedaan pendapat, pertikaian maupun perbantahan dalam bahasa Inggris sengketa dapat disebut sebagai conflict atau dispute kedua istilah diatas mengandung pengertian tentang adanya suatu perbedaan pendapat atau pun kepentingan⁵, Penyelesaian terhadap sengketa itu sendiri berbagai macam penyelesaian sengketa bisa melalui jalur litigasi atau pun juga melalui jalur non litigasi berikut merupakan penjelasan mengenai perbedaan antara penyelesaian sengketa secara Litigasi atau pun penyelesaian sengketa secara non litigasi. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dalam hal ini sengketa yang terjadi akan diperiksa oleh majelis hakim dalam suatu persidangan yang akan dilaksanakan Kelebihan yang ditawarkan oleh penyelesaian sengketa secara litigasi ini diantaranya:

1. Putusan pengadilan yang memiliki sifat kekuatan mengikat. Putusan majelis hakim memiliki kekuatan mengikat memiliki arti suatu keputusan yang telah diputus oleh majelis hakim wajib dipatuhi dan wajib dijalankan dan dengan hal tersebut putusan yang telah diputus mengikat kedua belah pihak yang sedang mengalami sengketa, Putusan yang bersifat mengikat ini merupakan wujud dari adanya suatu kepastian hukum yang menjadi ujung tiang dalam peradilan prinsip ini memastikan majelis hakim diwajibkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang sedang mengalami sengketa.
2. Putusan pengadilan memiliki kekuatan pembuktian. Suatu putusan dapat dikatakan memiliki kekuatan pembuktian dikarenakan dengan putusan yang telah diputus telah memperoleh kepastian tentang apa yang terkandung dalam isi putusan dimaksud
3. Kekuatan Eksekutorial. Putusan hakim memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti bahwa putusan tersebut tidak hanya bertujuan untuk menyelesaikan persoalan atau perkara dengan menetapkan hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga memberikan dasar hukum untuk pelaksanaan putusan tersebut secara paksa jika diperlukan, Kekuatan eksekutorial ini memastikan bahwa isi putusan tidak berhenti pada pengakuan hak semata, melainkan dapat direalisasikan melalui mekanisme eksekusi yang sah. Hal ini penting untuk menjamin bahwa keputusan hakim tidak hanya menjadi dokumen formal, Tetapi benar-benar memiliki dampak nyata dalam penyelesaian perkara Kekuatan mengikat dari putusan hakim, meskipun penting, belum cukup untuk memberikan hasil yang konkret apabila putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan, Oleh karena itu, diperlukan adanya mekanisme eksekusi yang memungkinkan pelaksanaan isi putusan secara efektif. Kekuatan eksekutorial inilah yang memberikan daya paksa bagi putusan hakim untuk dilaksanakan oleh pihak yang berkewajiban, baik secara sukarela maupun melalui intervensi alat negara jika terjadi ketidakpatuhan, Putusan hakim yang memiliki kekuatan eksekutorial memberikan jaminan bahwa hak-hak yang telah ditetapkan dalam putusan dapat diwujudkan, Tanpa kekuatan eksekutorial, putusan hakim hanya akan menjadi keputusan tanpa implementasi, Yang pada akhirnya tidak memberikan manfaat bagi pihak yang

⁴ Prof. Dr. A Muri Yusuf, M. Pd. "Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Metode Penelitian Gabungan

⁵ Digilib.Unila.Ac.Id

memenangkan perkara. Dengan adanya kekuatan eksekutorial, pengadilan dapat memastikan bahwa keputusan yang telah dibuat tidak diabaikan, sehingga memberikan keadilan nyata kepada pihak yang berhak, Proses eksekusi ini dilakukan dengan melibatkan alat negara, seperti pengadilan dan pejabat yang berwenang, untuk memastikan bahwa isi putusan dapat dipaksakan kepada pihak yang tidak patuh. Alat negara ini memiliki otoritas untuk mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan, termasuk penyitaan, pelelangan, atau tindakan lain yang sesuai dengan hukum, guna melaksanakan isi putusan. Keterlibatan alat negara dalam proses ini mencerminkan pentingnya kekuatan eksekutorial sebagai wujud penegakan hukum, Selain itu, kekuatan eksekutorial juga berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang telah memenangkan perkara. Dengan adanya jaminan pelaksanaan putusan, pihak yang berhak mendapatkan haknya dapat merasa lebih aman dan terlindungi. Hal ini juga memberikan efek jera kepada pihak yang kalah agar tidak mengabaikan atau melanggar isi putusan, Karena ada konsekuensi hukum yang jelas jika mereka tidak mematuhi, Namun, pelaksanaan kekuatan eksekutorial tidak dilakukan secara sewenang-wenang. Eksekusi hanya dapat dilakukan setelah putusan hakim memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Yaitu setelah semua upaya hukum seperti banding atau kasasi telah selesai, Proses ini memastikan bahwa hak-hak semua pihak tetap dihormati, sehingga tidak ada pelaksanaan yang dilakukan secara prematur atau melanggar prinsip-prinsip keadilan.⁶

Dan selain penyelesaian sengketa secara litigasi ada opsi lain untuk menyelesaikan suatu sengketa melalui jalur non litigasi yaitu melalui jalur mediasi.

1. Mediasi. Jalur mediasi sering kali menjadi opsi untuk menyelesaikan suatu sengketa selain biayanya murah proses mediasi juga terbilang cukup cepat dalam pelaksanaannya, Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dipimpin oleh seorang mediator yang bersifat netral, Mediator tersebut bisa ditunjuk oleh Ketua pengadilan atau pun juga orang yang telah memiliki sertifikasi mediator fungsi dari sertifikat mediator adalah pihak ketiga (netral) memiliki kompetensi dalam memimpin suatu penyelesaian sengketa melalui mediasi, Mediasi tidak hanya menawarkan solusi yang cepat dan hemat biaya, tetapi juga membantu menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa. Berbeda dengan proses litigasi yang sering kali menimbulkan konflik lebih besar karena sifatnya yang konfrontatif, mediasi mendorong kedua belah pihak untuk bekerja sama mencari jalan keluar. Dengan pendekatan yang lebih damai, mediasi memungkinkan hubungan tetap terjaga meskipun sengketa telah terjadi. Hal ini sangat penting, terutama dalam kasus-kasus seperti sengketa bisnis atau keluarga, di mana hubungan jangka panjang memiliki arti yang sangat penting dan perlu dipelihara dengan baik.⁷

Bagaimana Perlindungan Hukum Yang Dapat Diperoleh Pembeli Dalam Menghadapi Wanprestasi Tersebut?

Perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli dalam menghadapi wanprestasi dari penjual adalah hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau kompensasi atas kerugian yang dideritanya. Jika penjual tidak memenuhi janjinya, pembeli berhak untuk meminta penjual melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Hak ini bertujuan untuk memastikan bahwa pembeli tetap mendapatkan apa yang menjadi haknya sesuai isi perjanjian, Apabila penjual tetap tidak melaksanakan kewajibannya, pembeli dapat mengajukan tuntutan ganti rugi. Ganti rugi ini mencakup kerugian materiil seperti uang yang

⁶ Rosita "Alternatif dalam Menyelesaikan Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)

⁷ Nur Iftitah Isnantiana "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa"

telah dibayarkan atau biaya tambahan yang timbul akibat wanprestasi, serta kerugian immateriil seperti hilangnya kepercayaan atau reputasi. Ganti rugi ini merupakan bentuk perlindungan hukum untuk memulihkan posisi pembeli sebagaimana sebelum wanprestasi terjadi, Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan pembatalan perjanjian jika wanprestasi yang dilakukan oleh penjual tergolong serius. Dengan pembatalan ini, perjanjian dianggap tidak pernah ada, dan para pihak dikembalikan pada posisi semula. Dalam situasi ini, pembeli berhak mendapatkan pengembalian uang atau aset lain yang telah diserahkan kepada penjual. Hal ini bertujuan untuk melindungi pembeli dari kerugian yang lebih besar akibat wanprestasi, Langkah hukum lain yang dapat ditempuh adalah meminta pengadilan untuk memaksa penjual melaksanakan kewajibannya melalui putusan yang bersifat eksekutorial. Dalam hal ini, pengadilan dapat memerintahkan penjual untuk memenuhi kewajibannya atau menyerahkan barang yang telah diperjanjikan kepada pembeli. Jika penjual tetap tidak patuh, putusan tersebut dapat dieksekusi secara paksa melalui alat negara, Pembeli juga dapat melaporkan tindakan wanprestasi ke pihak yang berwenang, terutama jika terdapat indikasi pelanggaran hukum lain, seperti penipuan. Laporan ini dapat menjadi langkah awal untuk memastikan bahwa hak-hak pembeli dilindungi, sekaligus memberikan efek jera kepada penjual agar tidak mengulangi perbuatannya di masa depan, Selain penyelesaian melalui pengadilan, pembeli juga dapat menempuh jalur non-litigasi seperti mediasi atau arbitrase. Jalur ini sering kali lebih cepat dan hemat biaya dibandingkan litigasi, serta memungkinkan penyelesaian yang lebih fleksibel. Dalam proses ini, pembeli dapat mencari kesepakatan dengan penjual untuk mendapatkan kompensasi atau solusi lain yang saling menguntungkan.⁸

KESIMPULAN

Wanprestasi dalam jual beli tidak hanya menimbulkan kerugian finansial bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga dapat merusak hubungan bisnis dan kepercayaan antara kedua pihak yang terlibat. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, pihak lainnya tidak hanya kehilangan hak yang seharusnya diterima, tetapi juga bisa merasa dirugikan secara emosional dan profesional, terutama jika hubungan tersebut bersifat jangka panjang, Kerugian finansial akibat wanprestasi bisa berupa hilangnya uang, waktu, atau peluang bisnis yang seharusnya didapatkan oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, kerugian ini juga dapat mempengaruhi reputasi dan kredibilitas pihak yang dirugikan, baik di mata rekan bisnis maupun masyarakat. Dengan demikian, dampak wanprestasi sering kali jauh lebih besar daripada sekadar kerugian ekonomi yang terlihat, Wanprestasi juga dapat merusak kepercayaan yang telah dibangun antara pihak-pihak dalam perjanjian jual beli. Kepercayaan sangat penting dalam setiap transaksi, khususnya dalam dunia bisnis. Ketika salah satu pihak mengingkari janjinya, pihak lainnya mungkin akan merasa enggan untuk melanjutkan kerja sama, bahkan setelah masalah tersebut selesai. Ini menunjukkan betapa pentingnya menjaga komitmen dalam menjalankan perjanjian, Untuk menghindari terjadinya wanprestasi, sangat penting bagi setiap pihak untuk memahami dengan jelas isi perjanjian sejak awal. Perjanjian harus mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak secara rinci, sehingga tidak ada ruang untuk kesalahpahaman atau penafsiran yang berbeda. Sebelum menandatangani perjanjian, kedua belah pihak juga harus memastikan bahwa mereka benar-benar mampu untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati.

Saran

Penting sekali untuk menjalankan perjanjian yang telah dibuat dengan baik, karena hal ini dapat mencegah terjadinya wanprestasi di kemudian hari. Ketika kedua belah pihak

⁸ Finiria Elindra, Kartika Dewi Irianto & Mahlil Adriaman "Perlindungan Hukum Dalam Wanprestasi Jual Beli Antara Distributor dan Pedagang"

memenuhi kewajiban yang telah disepakati, maka hubungan dan transaksi akan berjalan dengan lancar tanpa masalah. Selain itu, pemahaman yang jelas tentang isi perjanjian juga sangat krusial. Setiap pihak harus benar-benar memahami hak dan kewajibannya sebelum menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut, agar tidak ada kesalahpahaman yang bisa menyebabkan sengketa atau kerugian di kemudian hari. Dengan pemahaman yang baik, perjanjian akan menjadi dasar yang kuat untuk menyelesaikan masalah dan menjaga hubungan bisnis atau kerja sama yang saling menguntungkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ade Kurniadi Noor 2016 "Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat"
- Finiria Elindra, Kartika Dewi Irianto & Mahlil Adriaman "Perlindungan Hukum Dalam Wanprestasi Jual Beli Antara Distributor dan Pedagang"
- Kristiane Paendong, Herts Taunaumang "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata"
- Nur Iftitah Isnantiana "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa"
Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pattimura
- Prof. Dr. A Muri Yusuf, M. Pd. "Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Metode Penelitian Gabungan"
- Rosita "Alternatif dalam Menyelesaikan Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)"