



Analisis Putusan Nomor 2058 K/ PDT/2019 Tentang Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Rumah

Emir Syarif Fatahillah Pakpahan¹ | Nofrianti Limbong¹ | Citra Bunga Ramadhita¹

1. Fakultas Hukum, Universitas
Prima Indonesia

Correspondence address to:

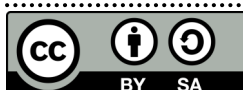
Emir Syarif Fatahillah Pakpahan,
Fakultas Hukum, Universitas
Prima Indonesia

Email address:

emirsyariffatahillahpakpahan@unp
rimdn.ac.id

Abstrak. *Supreme Court Decision Number 2058 K/Pdt/2019 is a case of default arising from a house sale and purchase agreement between a buyer and a seller. In this case, the seller did not fulfill the obligation to hand over the object of the sale and purchase in the form of a house along with a certificate even though the buyer had made the payment according to the agreement. This study aims to analyze the judge's legal considerations in deciding the case of default in a house sale and purchase agreement based on the decision. This study uses a normative legal research method with a statutory approach and decision study.*

Keywords: *default; purchasing deed; supreme court decision*



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

Pendahuluan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 merupakan perkara kasasi yang berawal dari sengketa wanprestasi perjanjian jual beli rumah antara Penggugat (pembeli) dan Tergugat (penjual). Dalam perkara ini, Penggugat telah melakukan pembayaran atas jual beli rumah, namun Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat dan menyerahkan rumah sesuai dengan kesepakatan. Berdasarkan fakta-fakta persidangan, Penggugat menggugat Tergugat atas dasar wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sebelumnya telah memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Dalam amar putusan kasasi, Mahkamah Agung memperkuat putusan *judex facti* yang menyatakan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek jual beli (rumah beserta sertifikat) meskipun pembayaran telah dilakukan oleh Penggugat. Hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian jual beli bersifat sah sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, dan salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban dapat dinyatakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Lebih lanjut, Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan Tergugat merugikan pihak Penggugat karena telah melakukan pembayaran tanpa memperoleh hak atas rumah tersebut. Dalam pertimbangan hukum, Majelis Hakim menegaskan bahwa upaya damai telah ditempuh oleh Penggugat, namun tidak direspons oleh Tergugat, sehingga gugatan ke pengadilan menjadi upaya terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum. Mahkamah Agung kemudian menolak permohonan kasasi dari Tergugat dan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material dan immaterial sesuai dengan putusan sebelumnya. Putusan ini mempertegas bahwa dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak wajib memenuhi prestasi yang telah disepakati. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Putusan ini juga menegaskan bahwa asas itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian menjadi tolok ukur penilaian pengadilan dalam memutus perkara wanprestasi. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang mengikat antara para pihak yang telah sepakat untuk melaksanakan kewajiban dan memperoleh hak sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian menjadi bagian yang tidak terpisahkan, terutama dalam aktivitas ekonomi seperti jual beli. Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum terjadi adalah perjanjian jual beli, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak. Perjanjian jual beli rumah menjadi hal yang penting karena melibatkan nilai ekonomi yang tinggi dan menyangkut kepastian hukum atas kepemilikan suatu aset.

Perjanjian jual beli rumah pada dasarnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Keempat syarat tersebut yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Selain syarat formil, pelaksanaan perjanjian jual beli rumah juga harus mengedepankan prinsip itikad baik, agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Wanprestasi atau ingkar janji terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam perjanjian jual beli rumah, wanprestasi seringkali terjadi ketika pihak penjual tidak menyerahkan rumah atau dokumen kepemilikan sebagaimana dijanjikan, meskipun pihak pembeli telah melunasi pembayaran. Konsekuensi hukum dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajiban dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian. Wanprestasi menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Dalam praktiknya, penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan melalui perundingan, mediasi, maupun gugatan ke pengadilan.

Permasalahan wanprestasi dalam jual beli rumah menjadi semakin kompleks ketika pihak

penjual tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban. Banyak terjadi kasus di mana penjual menarik keuntungan tanpa menyelesaikan kewajiban menyerahkan sertifikat atau menyerahkan rumah yang dijanjikan. Dalam konteks ini, hukum berperan untuk memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 menjadi contoh kasus wanprestasi dalam jual beli rumah yang menarik untuk dianalisis. Kasus ini bermula dari perjanjian jual beli rumah antara penggugat selaku pembeli dan tergugat selaku penjual. Dalam perjalanan pelaksanaan perjanjian, tergugat tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli dan sertifikat rumah, meskipun pembayaran telah dilakukan oleh penggugat. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri oleh penggugat dengan dasar wanprestasi. Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan penggugat, yang kemudian diperkuat oleh putusan Pengadilan Tinggi. Tidak puas dengan putusan tersebut, tergugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam putusan kasasi Nomor 2058 K/Pdt/2019 menolak permohonan kasasi tergugat dan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dan banding. Mahkamah Agung dalam putusan ini mempertimbangkan bahwa tergugat telah terbukti wanprestasi karena tidak menyerahkan rumah dan dokumen kepemilikan sesuai dengan perjanjian. Putusan ini menjadi landasan penting dalam menegakkan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Selain itu, putusan ini menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya berpegang pada bentuk tertulis, tetapi juga harus dilandasi dengan itikad baik dan tanggung jawab. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun telah ada perjanjian tertulis, tidak jarang pihak yang beritikad buruk mengingkari janji demi keuntungan sepihak. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami hak dan kewajiban dalam setiap perjanjian jual beli, termasuk risiko yang mungkin timbul. Pengetahuan ini dapat menjadi upaya preventif agar tidak menjadi korban wanprestasi.

Dalam kajian hukum perdata, kasus wanprestasi menjadi bagian yang selalu aktual untuk dikaji, mengingat tingginya angka pelanggaran perjanjian di masyarakat. Penelitian terhadap putusan pengadilan, khususnya putusan Mahkamah Agung, memberikan gambaran tentang bagaimana hakim menafsirkan dan menegakkan hukum dalam kasus wanprestasi. Hal ini juga menjadi bahan evaluasi untuk memperbaiki praktik hukum perjanjian di Indonesia. Selain itu, adanya putusan Mahkamah Agung ini juga memperlihatkan upaya pengadilan dalam melindungi hak-hak pihak yang telah memenuhi kewajibannya. Dalam perspektif hukum, penegakan prinsip *pacta sunt servanda* menjadi dasar utama bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak. Pelanggaran terhadap prinsip ini akan menimbulkan sanksi hukum.

Permasalahan wanprestasi dalam jual beli rumah juga tidak lepas dari lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian. Kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat sering dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, selain penegakan hukum, edukasi hukum kepada masyarakat menjadi bagian penting dalam mencegah terjadinya wanprestasi. Dalam proses peradilan, hakim dituntut untuk cermat dalam menilai setiap bukti dan keterangan saksi. Pertimbangan hukum yang diambil harus didasarkan pada fakta hukum yang jelas dan prinsip keadilan. Dalam putusan Nomor 2058 K/Pdt/2019, Mahkamah Agung telah menunjukkan independensi dan objektivitas dalam menilai perkara. Urgensi dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman mengenai bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini juga penting untuk menilai sejauh mana putusan tersebut dapat memberikan efek jera bagi pihak yang melakukan wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, teori hukum, dan putusan pengadilan. Selain itu, pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mengkaji secara mendalam isi dan pertimbangan hukum dalam putusan Nomor 2058 K/Pdt/2019. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memutus perkara wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum, akademisi, dan masyarakat dalam memahami aspek hukum wanprestasi.

Manfaat ilmiah dari penelitian ini adalah menambah khasanah literatur mengenai analisis putusan pengadilan terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini juga dapat menjadi acuan dalam penyelesaian kasus-kasus serupa di masa depan. Permasalahan utama dalam kasus ini adalah tidak dipenuhinya kewajiban oleh pihak penjual, yang berakibat pada kerugian pihak pembeli. Dalam perspektif hukum, hal ini jelas merupakan bentuk wanprestasi yang harus diberikan sanksi hukum. Penegakan hukum terhadap pelaku wanprestasi menjadi instrumen penting untuk mewujudkan keadilan. Selain aspek hukum perdata, kasus ini juga menyangkut aspek etika dan tanggung jawab sosial. Dalam hubungan perjanjian, kepercayaan antara para pihak menjadi fondasi utama. Pengingkaran terhadap janji tidak hanya menimbulkan kerugian materiil, tetapi juga merusak hubungan sosial.

Pengadilan sebagai lembaga penegak hukum memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Putusan yang adil dan berdasarkan hukum akan menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi peradilan. Penelitian ini juga menyoroti bagaimana keberadaan perjanjian tertulis tidak selalu menjamin kepastian hukum apabila tidak disertai dengan itikad baik dan kesadaran hukum. Oleh karena itu, selain aturan tertulis, integritas moral dari para pihak dalam menjalankan perjanjian menjadi kunci utama. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas mengenai akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, baik dalam bentuk ganti rugi maupun pembatalan perjanjian. Ganti rugi sebagai bentuk pemulihan harus dapat mengembalikan posisi pihak yang dirugikan sebagaimana sebelum terjadinya wanprestasi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan kepentingan hukum yang lebih luas, tidak hanya sebatas hubungan antara para pihak, tetapi juga sebagai upaya menjaga ketertiban dan kepercayaan masyarakat dalam praktik perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga menilai efektivitas pelaksanaan putusan pengadilan dalam memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Putusan pengadilan yang tidak dilaksanakan akan kehilangan makna dan tidak memberikan dampak hukum yang diharapkan. Penelitian ini akan membahas secara komprehensif mengenai latar belakang, rumusan masalah, metode penelitian, hasil analisis, dan kesimpulan. Setiap bagian akan disusun secara sistematis untuk memberikan gambaran yang utuh tentang kasus yang dikaji. Kasus ini juga menjadi pembelajaran bagi masyarakat untuk lebih cermat dalam melakukan perjanjian jual beli rumah, termasuk memeriksa legalitas dokumen dan kredibilitas pihak penjual. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga harus diantisipasi melalui pencegahan. Selain itu, penelitian ini juga menunjukkan bahwa meskipun wanprestasi telah terbukti, proses penyelesaian melalui jalur hukum memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, upaya preventif dan penyelesaian secara musyawarah tetap menjadi alternatif yang lebih baik apabila dimungkinkan. Kasus ini juga menunjukkan bahwa adanya celah dalam praktik perjanjian dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, penguatan hukum perjanjian menjadi penting, termasuk pembaruan regulasi yang lebih tegas terhadap pelaku wanprestasi. Putusan ini juga diharapkan menjadi rujukan bagi hakim dalam menangani perkara sejenis agar dapat memberikan keputusan yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Selain itu, diharapkan dapat memberikan efek jera bagi pihak-pihak yang berniat tidak baik dalam melakukan perjanjian.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk melakukan kajian terhadap norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Penelitian ini berfokus pada pengkajian asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, dan penerapan hukum dalam praktik yang berhubungan dengan wanprestasi perjanjian jual beli rumah sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan

hukum yang mengatur tentang perjanjian, wanprestasi, dan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan terkait lainnya. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis putusan pengadilan, dalam hal ini Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019, untuk mengetahui penerapan hukum oleh hakim terhadap kasus yang sedang diteliti. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep dasar mengenai wanprestasi, perjanjian jual beli, serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan wanprestasi, perjanjian jual beli, dan hukum perdata pada umumnya. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, buku-buku, artikel jurnal, hasil penelitian sebelumnya, pendapat para ahli, dan penjelasan yang mendukung bahan hukum primer. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta indeks hukum yang digunakan untuk membantu menjelaskan dan memahami bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*), yaitu mengumpulkan data melalui telaah terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan. Sumber data dikumpulkan melalui penelusuran dari perpustakaan, database hukum nasional, serta sumber ilmiah lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini difokuskan pada isi putusan, pertimbangan hukum hakim, serta implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara sistematis dengan cara mengklasifikasikan data berdasarkan permasalahan penelitian, kemudian diinte

Hasil dan Pembahasan

Hukum Positif Indonesia Mengatur Perjanjian Jual Beli

Hukum positif Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli sebagai bagian dari hukum perdata, yang diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam KUH Perdata, khususnya dalam Pasal 1457, dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pengertian ini, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih, yang saling mengikatkan diri dengan tujuan untuk mengalihkan hak atas suatu benda dengan imbalan berupa harga tertentu. Perjanjian jual beli menjadi dasar bagi terjadinya pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, dengan adanya kesepakatan yang dibuat secara sah. Lebih lanjut, hukum positif Indonesia menetapkan bahwa perjanjian jual beli tidak hanya sekadar kesepakatan lisan, tetapi lebih ideal jika dituangkan dalam bentuk tertulis, terutama untuk objek jual beli yang bernilai tinggi seperti rumah, tanah, atau kendaraan bermotor. Hal ini untuk menghindari sengketa di kemudian hari dan memperkuat bukti hukum apabila terjadi perselisihan antara para pihak. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian dapat dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Perjanjian jual beli rumah sebagai salah satu bentuk perjanjian khusus dalam hukum perdata, selain tunduk pada ketentuan umum dalam KUH Perdata, juga harus mematuhi ketentuan khusus lainnya, seperti peraturan tentang pendaftaran tanah dan hukum pertanahan. Dalam hal ini, peraturan yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan lain terkait yang mengatur bahwa peralihan hak atas

tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli rumah harus memenuhi ketentuan administratif agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Hukum positif Indonesia juga menekankan bahwa perjanjian jual beli harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik ini menjadi dasar penting dalam setiap hubungan hukum. Pihak penjual harus memberikan informasi yang benar mengenai objek yang dijual, tidak menyembunyikan cacat tersembunyi, serta memastikan bahwa barang yang dijual benar-benar merupakan milik sah penjual dan tidak sedang dalam sengketa. Sebaliknya, pihak pembeli juga berkewajiban untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan dan melakukan pengecekan terhadap keabsahan objek yang akan dibeli.

Dalam praktiknya, hukum positif Indonesia memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli secara sah. Jika terjadi wanprestasi atau ingkar janji dari salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian melalui jalur hukum. Wanprestasi dapat berupa tidak dipenuhinya kewajiban sesuai perjanjian, keterlambatan pelaksanaan kewajiban, pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam hal perjanjian jual beli rumah, keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti otentik yang tidak dapat dibantah kecuali ada pembuktian sebaliknya. Akta jual beli merupakan alat bukti yang kuat di hadapan hukum, yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, akta jual beli menjadi dokumen penting yang harus disimpan oleh pembeli sebagai jaminan hukum atas hak miliknya. Hukum positif Indonesia juga mengatur tentang akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, pihak yang wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk membayar ganti rugi. Ganti rugi tersebut meliputi biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kewajiban oleh pihak yang wanprestasi. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat meminta pembatalan perjanjian jika wanprestasi yang terjadi bersifat fundamental. Selain KUH Perdata, hukum positif Indonesia juga mengacu pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan kepada konsumen dari tindakan pelaku usaha yang tidak jujur atau merugikan. Dalam konteks jual beli rumah, pembeli sebagai konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan lengkap mengenai rumah yang dibeli, serta mendapatkan jaminan bahwa rumah tersebut bebas dari sengketa dan memiliki sertifikat yang sah.

Perjanjian jual beli rumah juga harus memenuhi asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Artinya, para pihak bebas untuk membuat perjanjian dengan isi, bentuk, dan ketentuan yang disepakati, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri hak dan kewajiban mereka, namun tetap dalam koridor hukum yang berlaku. Lebih jauh, hukum positif Indonesia mengatur bahwa perjanjian jual beli rumah harus dilakukan dengan jelas dan tidak menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu, semua ketentuan yang berkaitan dengan pembayaran, waktu penyerahan objek, kondisi objek, dan sanksi atas pelanggaran perjanjian harus dicantumkan dengan rinci dalam perjanjian. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan yang disebabkan oleh perbedaan penafsiran antara para pihak. Dalam kasus sengketa yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah, pengadilan akan memeriksa apakah para pihak telah memenuhi kewajiban sesuai perjanjian. Hakim akan menilai berdasarkan alat bukti, termasuk akta jual beli, bukti pembayaran, korespondensi antara para pihak, dan keterangan saksi. Hakim juga akan mempertimbangkan apakah telah terjadi pelanggaran terhadap asas itikad baik dan apakah terdapat cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan. Pentingnya kepatuhan terhadap hukum positif Indonesia dalam perjanjian jual beli rumah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga mendorong terciptanya iklim bisnis yang sehat dan adil. Masyarakat sebagai pelaku jual beli harus memahami hak dan kewajibannya, serta memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hukum positif Indonesia juga memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi.

Penyelesaian alternatif ini dapat menghemat waktu, biaya, dan tenaga, serta menjaga hubungan baik antara para pihak. Namun, jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian melalui jalur litigasi menjadi pilihan terakhir. Dengan demikian, perjanjian jual beli rumah dalam hukum positif Indonesia tidak hanya diatur dalam KUH Perdata, tetapi juga diperkuat oleh peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang pendaftaran tanah, perlindungan konsumen, dan peraturan khusus lainnya. Setiap perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada kesepakatan yang sah, dilakukan dengan itikad baik, memenuhi syarat-syarat hukum, serta dituangkan dalam bentuk tertulis yang jelas dan lengkap. Kepatuhan terhadap ketentuan hukum ini akan melindungi hak-hak para pihak dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Secara keseluruhan, hukum positif Indonesia telah memberikan kerangka hukum yang komprehensif untuk mengatur perjanjian jual beli rumah. Melalui ketentuan yang tertuang dalam KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya, setiap transaksi jual beli rumah dapat dilakukan dengan aman, tertib, dan terlindungi secara hukum. Oleh karena itu, masyarakat diharapkan dapat memahami dan mematuhi ketentuan hukum tersebut dalam setiap kegiatan jual beli rumah, sehingga dapat menciptakan ketertiban hukum dan memberikan rasa aman bagi semua pihak yang terlibat.

Pertimbangan hakim pada putusan Nomor 2058/K/Pdt/2019 tentang Wanprestasi perjanjian jual beli rumah

Pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 2058/K/Pdt/2019 mengenai wanprestasi perjanjian jual beli rumah didasarkan pada analisis menyeluruh terhadap fakta hukum yang terungkap di persidangan, alat bukti yang diajukan oleh para pihak, serta penerapan hukum positif Indonesia. Hakim memulai pertimbangannya dengan menelusuri keabsahan perjanjian jual beli rumah yang dibuat antara penggugat dan tergugat. Hakim memastikan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan causa yang halal. Selanjutnya, hakim memeriksa apakah dalam pelaksanaan perjanjian telah terjadi wanprestasi yang dapat dipertanggungjawabkan oleh salah satu pihak. Berdasarkan fakta yang terungkap, tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan rumah sesuai perjanjian yang telah disepakati. Hakim menilai bahwa keterlambatan dan ketidakmampuan tergugat dalam menyerahkan objek jual beli rumah kepada penggugat merupakan bentuk nyata dari wanprestasi. Selain itu, hakim mempertimbangkan adanya peringatan (somasi) yang telah diberikan penggugat kepada tergugat sebelum mengajukan gugatan, sebagai bukti bahwa penggugat telah memberikan kesempatan kepada tergugat untuk memenuhi kewajiban.

Dalam pertimbangan lebih lanjut, hakim menelaah adanya itikad baik dari para pihak. Hakim menemukan bahwa penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, sementara tergugat lalai dalam menunaikan kewajibannya tanpa alasan yang sah. Hal ini memperkuat keyakinan hakim bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi. Hakim juga mempertimbangkan perlunya kejelasan mengenai objek perjanjian, di mana rumah yang dijanjikan belum dapat diserahkan karena adanya hambatan administratif yang seharusnya sudah diselesaikan tergugat. Pertimbangan hakim berikutnya mengacu pada Pasal 1243 KUH Perdata tentang konsekuensi wanprestasi yang menegaskan bahwa pihak yang wanprestasi wajib memberikan ganti rugi. Dalam hal ini, hakim mempertimbangkan permintaan penggugat terkait ganti rugi materiil dan immateriil yang timbul akibat ketidakpatuhan tergugat. Hakim memeriksa jumlah kerugian yang dapat dibuktikan secara konkret dan menilai kewajaran tuntutan tersebut. Selain mempertimbangkan aspek hukum materiil, hakim juga menilai aspek prosedural, yaitu apakah gugatan telah diajukan sesuai ketentuan hukum acara perdata. Penggugat dinyatakan telah memenuhi prosedur dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang dan mengikuti persidangan dengan tertib. Hakim menilai bahwa seluruh proses berjalan sesuai tata cara yang ditentukan.

Pertimbangan hakim juga mengacu pada prinsip perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Hakim menegaskan bahwa penggugat sebagai pihak yang telah melaksanakan kewajiban tidak boleh dirugikan oleh kelalaian pihak tergugat. Oleh karena itu, hakim memberikan

pertimbangan yang kuat untuk memutus tergugat bersalah melakukan wanprestasi. Hakim turut mempertimbangkan kelengkapan bukti berupa akta jual beli, kuitansi pembayaran, dan surat korespondensi antara para pihak. Bukti-bukti ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat telah berlangsung dalam bentuk perjanjian yang sah dan jelas. Hakim memperhatikan bahwa tergugat tidak mampu memberikan pembelaan yang memadai terhadap bukti-bukti yang diajukan penggugat. Pertimbangan lain yang diambil hakim adalah mengenai dampak sosial dari putusan. Hakim menyadari bahwa putusan yang diambil tidak hanya berdampak pada para pihak, tetapi juga pada kepercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum. Oleh karena itu, putusan harus memberikan keadilan yang seimbang bagi penggugat sebagai pihak yang dirugikan. Selain pertimbangan hukum normatif, hakim juga melihat dampak ekonomi yang diderita penggugat akibat wanprestasi tergugat. Penggugat tidak hanya mengalami kerugian materiil berupa dana yang sudah dikeluarkan, tetapi juga kerugian immateriil akibat ketidakpastian kepemilikan rumah dan waktu yang terbuang.

Hakim memeriksa secara cermat pembelaan tergugat yang menyebutkan adanya *force majeure* atau keadaan memaksa. Namun, hakim menemukan bahwa alasan yang dikemukakan tidak memenuhi kriteria *force majeure* sebagaimana diatur dalam Pasal 1245 KUH Perdata. Tergugat tidak dapat membuktikan adanya keadaan luar biasa yang menghalanginya untuk melaksanakan kewajiban. Pertimbangan berikutnya berkaitan dengan sanksi yang akan dijatuhkan. Hakim menilai bahwa selain ganti rugi, perlu adanya sanksi berupa pembatalan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum kepada penggugat. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa tergugat tidak menunjukkan upaya itikad baik untuk memperbaiki wanprestasi. Hakim mempertimbangkan pula asas proporsionalitas dalam menjatuhkan putusan. Hakim tidak hanya memperhatikan kerugian penggugat, tetapi juga memastikan bahwa putusan yang diambil tidak memberatkan pihak tergugat secara berlebihan, melainkan memberikan efek jera. Pertimbangan hakim juga memperhatikan putusan-putusan sebelumnya (*jurisprudensi*) yang memiliki kesamaan perkara. Hakim menggunakan *yurisprudensi* sebagai salah satu dasar dalam memutuskan perkara ini agar konsisten dengan prinsip keadilan. Selanjutnya, hakim mempertimbangkan aspek hukum adat dan kebiasaan yang berlaku setempat. Dalam kasus ini, tidak ditemukan adanya kebiasaan khusus yang dapat mengesampingkan ketentuan perjanjian yang telah dibuat. Hakim juga mempertimbangkan keberadaan saksi yang diajukan oleh penggugat. Keterangan saksi memberikan penguatan terhadap bukti-bukti tertulis yang telah disampaikan.

Dalam menyusun amar putusan, hakim mempertimbangkan untuk memberikan perintah eksekusi apabila tergugat tidak melaksanakan putusan secara sukarela. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak penggugat. Pertimbangan hakim lainnya adalah mengenai hak tergugat untuk mengajukan upaya hukum lanjutan. Hakim memastikan bahwa putusan disusun dengan mempertimbangkan hak-hak konstitusional tergugat, termasuk hak untuk mengajukan kasasi atau peninjauan kembali. Pada akhirnya, hakim menegaskan bahwa tujuan dari pertimbangan ini adalah untuk menegakkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak. Pertimbangan yang panjang, mendalam, dan komprehensif menjadi dasar pengambilan putusan untuk memastikan bahwa keadilan substantif dapat terwujud.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 merupakan salah satu contoh penerapan hukum terhadap kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dalam perkara ini, penggugat sebagai pembeli telah melakukan kewajibannya dengan membayar harga rumah sesuai perjanjian, namun tergugat sebagai penjual tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan rumah sebagaimana dijanjikan. Tindakan tergugat tersebut telah memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 jo. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Wanprestasi dalam perkara ini terjadi karena adanya kelalaian tergugat untuk memenuhi prestasi, tanpa alasan yang sah, yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi penggugat.

Hakim tingkat pertama, banding, dan kasasi telah mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan alat bukti yang diajukan dengan cermat dan menilai bahwa tergugat benar telah melakukan wanprestasi. Mahkamah Agung dalam putusan tersebut menegaskan bahwa wanprestasi telah terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan, tanpa alasan yang sah, meskipun sudah diberikan somasi atau peringatan. Dengan demikian, penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita. Pertimbangan hukum hakim yang dituangkan dalam putusan ini menunjukkan bahwa lembaga peradilan memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Selain itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 menunjukkan pentingnya keberadaan perjanjian tertulis sebagai alat bukti utama dalam penyelesaian sengketa perdata. Perjanjian tertulis menjadi dasar bagi hakim untuk menilai apakah para pihak telah melaksanakan kewajiban mereka. Dalam perkara ini, perjanjian jual beli rumah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak menjadi dasar utama pertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa tergugat telah wanprestasi. Hal ini mempertegas bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, dan jika terjadi pelanggaran, maka pihak yang dirugikan berhak mendapatkan perlindungan dan keadilan.

Putusan ini juga mempertegas bahwa perjanjian jual beli rumah bukan hanya sebatas kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga melahirkan kewajiban hukum yang harus dipatuhi. Jika salah satu pihak mengingkari perjanjian tersebut, selain menimbulkan kerugian materiil bagi pihak lain, juga dapat berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme hukum dan keadilan. Oleh karena itu, keberadaan lembaga peradilan sebagai tempat penyelesaian sengketa memiliki fungsi penting dalam menjaga ketertiban, memberikan keadilan, dan menciptakan kepastian hukum. Secara keseluruhan, putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini tidak hanya menyelesaikan sengketa antara para pihak, tetapi juga menjadi pedoman bagi masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, terutama dalam transaksi jual beli rumah yang melibatkan aset bernilai tinggi. Putusan ini memberikan pelajaran bahwa wanprestasi tidak hanya berdampak pada kerugian materiil, tetapi juga berakibat pada sanksi hukum bagi pihak yang ingkar janji. Selain itu, putusan ini juga dapat menjadi acuan bagi hakim dalam menangani perkara serupa di masa mendatang, sehingga dapat menciptakan keseragaman dalam penegakan hukum dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga negara.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2058 K/Pdt/2019 tentang wanprestasi perjanjian jual beli rumah mencerminkan penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Putusan ini juga memperlihatkan bahwa hukum perdata di Indonesia telah memberikan mekanisme perlindungan bagi pihak yang dirugikan dan menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan sah harus dipenuhi. Selain memberikan keadilan bagi pihak penggugat, putusan ini juga mengingatkan kepada seluruh masyarakat bahwa hukum memiliki sanksi tegas bagi pihak yang dengan sengaja atau lalai tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian.

Daftar Pustaka

- Agus yudha Hernoko,"Hukum Perjanjian",Jakarta,Prenada Media,2019
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati,"Hukum Perjanjian:Penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUHPerdata(BW),Sinar Grafika,Jakarta,2020
- Edi krisharyanto,"Anatomi suatu perjanjian",PERSPEKTIF Volume X No.I Tahun 2005
- Gradia dan Alan,"Keabsahan transaksi jual beli rumah ditinjau dari kitab undang-undang hukum perdata" Vol,2,JURRISH,2023
- Habib Adjie,"Lintas Waktu:Pendapatan dan pemikiran hukum kenotariatan Indonesia",CV Bintang Semesta Media,Yogyakarta,2022
- Hukumonline.com. (2023). Ketentuan Wanprestasi dalam KUHPerdata. Diakses dari <https://www.hukumonline.com>

- Indrareni Gandadinata, "Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto" (Semarang: UNDIP, 2007)
- Johanis F Mondoringin, "Tinjauan hukum tentang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdata", *Lex Privatum*, vol XII, 2023
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata :
- Mariam Darus Badruzaman. (2019). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). Direktori Putusan. Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>
- Putusan Nomor 172/PDT/2018/PT.SBY
- Putusan Nomor 2058K/Pdt/2019
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2058 K/Pdt/2019 tentang Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Rumah.
- R. Setiawan. (2016). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Salim H. S. (2015). *Hukum Kontrak: Teori, Praktik, dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim H. S. (2003). *Hukum kontrak, teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta
- Setiawan, I, K, O. (2015). *Hukum perikatan*. Sinar Grafika. Jakarta
- Siregar, F. (2020). Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan No. 2058/K/Pdt/2019). Skripsi. Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Subekti. (2017). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suparto, A. (2020). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dan Penyelesaiannya Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(2), 350–366.
- Supeno, "Dasar-dasar hukum perikatan (Hukum perjanjian pada umumnya, perjanjian dalam perspektif hukum internasional, dan perjanjian dalam perspektif hukum Islam)", *Salim Media Indonesia*, Jambi, 2019
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Wahyuni, S. (2021). Tanggung Jawab Hukum Penjual Terhadap Objek Jual Beli yang Tidak Diserahkan. *Jurnal Yustisiabel*, 6(1), 1–13.