

ANALISIS HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERUJUNG WANPRESTASI

Eriyan Rahmadani Dianova, Gunawan Djajaputra

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
Eriyan Rahmadani Dianova

Abstract

A sale and purchase agreement is an important form of economic transaction that is regulated by the Indonesian Civil Code (KUHPerdato), which aims to protect the interests of all parties involved. The law governing sale and purchase agreements aims to protect the rights and obligations of both parties, namely buyers and sellers, and ensure legal certainty in economic transactions. This research uses a qualitative method with a literature study approach to discuss the legal aspects related to default that occurs when one party fails to fulfill its obligations according to the agreement. Default can be a total or partial violation, which can be addressed through legal steps such as demands for fulfillment of the agreement, cancellation, or compensation. This research shows that clear regulations in the Civil Code provide a guarantee of legal certainty in sale and purchase agreements, which is important for creating fair and transparent transactions, and reducing potential disputes in the economic world.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Default, Fulfillment of Rights and Obligations

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk transaksi ekonomi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Sebagai dasar bagi transaksi ini, hukum yang mengaturnya memiliki landasan yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Indonesia. KUHPerdato, yang merupakan warisan dari sistem hukum Eropa Kontinental, menyediakan kerangka hukum yang komprehensif dan mengatur berbagai aspek hubungan perdata antara individu atau pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, perjanjian jual beli bukan hanya sekadar pertukaran barang atau jasa, tetapi juga diatur dengan jelas dalam hukum untuk menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹

Sebagai bagian dari sistem hukum Indonesia, KUHPerdato memberikan pedoman yang jelas mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli, mulai dari syarat-syarat sahnya perjanjian, kewajiban para pihak, hingga akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kerangka hukum yang diatur dalam KUHPerdato ini bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, baik pembeli maupun penjual. Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dilakukan sesuai dengan ketentuan KUHPerdato memberikan kepastian hukum, yang sangat penting untuk menjaga kepercayaan dan keadilan dalam transaksi ekonomi.²

Perkataan jual beli mengandung makna bahwa terdapat dua pihak yang saling melakukan tindakan yang berlawanan namun saling terkait. Dari satu sisi, perbuatan tersebut disebut dengan

¹ Johanis F. Mondoringin, Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdato, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum, Vol.XII No.3, 2023, hal. 1.

² Ibid.

menjual, sedangkan dari sisi pihak lainnya, perbuatan itu disebut dengan membeli. Istilah yang mencakup kedua perbuatan yang bertimbal balik tersebut, yakni jual beli, sangat sesuai dengan istilah dalam bahasa Belanda, yaitu "*koop en verkoop*," yang juga menyiratkan makna bahwa satu pihak melakukan tindakan "*verkoopt*" (menjual), sementara pihak lainnya melakukan tindakan "*koopt*" (membeli). Dalam bahasa Inggris, istilah yang digunakan untuk menggambarkan transaksi ini adalah "*sale*," yang lebih terfokus pada tindakan penjualan dari sisi penjual saja. Demikian pula, dalam bahasa Perancis, istilah yang dipakai adalah "*vente*," yang berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman, digunakan kata "*kauf*" yang lebih mengarah pada arti pembelian, yang mencerminkan pandangan yang lebih fokus pada pihak pembeli.³

Secara umum, Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak, yaitu penjual, berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya, yaitu pembeli, berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati.⁴

Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli menganut sistem obligatoir, yang berarti perjanjian tersebut hanya menciptakan hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli setelah kesepakatan tercapai. Dalam hal ini, kesepakatan tersebut memunculkan kewajiban timbal balik. Penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijual sekaligus berhak menuntut pembayaran sesuai harga yang disepakati. Sebaliknya, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan atas hak milik yang diterimanya, serta berhak menuntut penyerahan hak milik barang dari penjual.⁵

Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli telah disepakati, hak milik atas barang tidak serta-merta berpindah kepada pembeli. Pemindahan hak milik baru terjadi melalui proses penyerahan (*levering*), yaitu tindakan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli (*transfer of ownership*). Proses *levering* ini dapat dilakukan dengan tiga cara berbeda, tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan. Menurut pandangan para sarjana Belanda, konsep "*levering*" dikonstruksikan sebagai suatu "*zakelijke overeenkomst*," yakni perjanjian tambahan atau tahap lanjutan yang secara khusus dimaksudkan untuk memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli.⁶

Perjanjian jual beli sebaiknya disertai dokumen tertulis yang mengatur secara rinci transaksi tersebut. Langkah ini penting untuk memastikan kejelasan, akuntabilitas, dan memberikan kekuatan hukum atas perjanjian yang disepakati. Sesuai Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), perjanjian didefinisikan sebagai suatu tindakan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri kepada satu atau lebih pihak lainnya.

Perjanjian yang telah dibuat antara para pihak menciptakan kewajiban yang harus dipenuhi. Jika salah satu pihak lalai atau melanggar kesepakatan, maka dapat terjadi pelanggaran hukum yang disebut **wanprestasi**. Wanprestasi adalah ketidakmampuan atau kelalaian untuk memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian antara kreditur dan debitur. Agar debitur dapat dikenai kewajiban ganti rugi, undang-undang mengharuskan adanya pernyataan bahwa debitur telah berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Ketentuan ini dijelaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya." Dengan demikian, perjanjian jual beli yang jelas dan memiliki dasar

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Sakti, Bandung, 2014, hal. 2.

⁴ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2014, hal. 366.

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, *Op.Cit*, hal. 11.

⁶ *Ibid*.

hukum akan memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak serta mengatur penyelesaian jika terjadi pelanggaran kewajiban.⁷

Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terlaksananya suatu prestasi dalam konteks hukum perjanjian. Artinya, suatu hal atau tindakan yang seharusnya dilaksanakan berdasarkan isi dari perjanjian tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam Bahasa Indonesia, istilah "prestasi" bisa dipahami sebagai pelaksanaan janji, sementara "wanprestasi" merujuk pada keadaan di mana janji tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.⁸

Dari penjelasan di atas, penulis membuat penelitian yang berjudul “Analisis Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli yang Berujung Wanprestasi” dengan tujuan mengetahui bagaimana hak dan kewajiban para pihak yang terlibat wanprestasi dapat diselesaikan berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian kepustakaan atau studi literatur. Dalam pendekatan ini, peneliti mengandalkan berbagai sumber literatur yang relevan untuk mengumpulkan data yang diperlukan. Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, di mana data yang dikumpulkan berupa kata-kata atau deskripsi yang menggambarkan fenomena yang sedang diteliti. Penelitian kepustakaan sendiri merujuk pada jenis penelitian yang fokus kajiannya pada pustaka atau literatur yang tersedia. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan kajian terhadap literatur-literatur yang memiliki kesamaan atau relevansi dengan topik penelitian, guna memperoleh pemahaman yang lebih mendalam dan komprehensif.⁹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli dalam Hukum Positif di Indonesia

Pentingnya perjanjian jual beli dalam aktivitas ekonomi sangat menonjol, mengingat peranannya yang fundamental dalam memastikan kelancaran transaksi dan keberlanjutan perekonomian. Hal ini menggarisbawahi betapa perlunya adanya regulasi yang jelas dan tegas untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat, serta untuk menegakkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Dalam konteks ini, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) hadir sebagai pedoman hukum yang memberikan arahan tentang berbagai aspek kritis yang terkandung dalam perjanjian jual beli. Beberapa aspek penting yang diatur meliputi proses penyerahan barang, pengalihan hak kepemilikan, pembayaran, serta jaminan atas kualitas barang yang diperdagangkan. Dengan adanya pengaturan ini, diharapkan segala potensi sengketa dapat diminimalisasi dan transaksi jual beli dapat berjalan dengan adil dan transparan.¹⁰

Hak memiliki pengertian yang mencakup segala hal yang berhubungan dengan sesuatu yang dianggap benar, yang dimiliki oleh seseorang, atau yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh individu. Hak juga mencakup kewenangan atau kekuatan yang diberikan untuk melakukan tindakan tertentu, yang telah diatur oleh Undang-Undang. Selain itu, hak juga mencakup kekuasaan atau wewenang yang sah dan benar atas sesuatu, serta hak untuk menuntut sesuatu

⁷ Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 98.

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 2011, hal. 44.

⁹ Purwanto, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Untuk Psikologi dan Pendidikan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008, hal. 168.

¹⁰ Johanis F. Mondoringin, *Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata*, *Op.Cit*, hal. 1.

sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak tersebut berkaitan dengan derajat atau martabat seseorang yang diakui secara hukum.¹¹

Sementara itu, kewajiban adalah segala sesuatu yang dianggap wajib dan harus dilaksanakan oleh seseorang. Kewajiban merujuk pada suatu keharusan atau tindakan yang harus dilakukan oleh individu sebagai bagian dari pemenuhan hak dan kewajiban sosialnya. Kewajiban ini menjadi dasar bagi seseorang untuk dapat menuntut hak-haknya, karena hanya dengan melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan, seseorang dapat memperoleh hak yang sah sesuai dengan ketentuan yang ada.¹²

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia, jual beli merupakan perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji untuk membayar harga barang tersebut dengan uang. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 hingga 1590 KUHPerdata.

Pasal-pasal tersebut mengatur prinsip-prinsip dasar, serta hak dan kewajiban yang melekat pada penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli. Selain itu, ketentuan ini mencakup aspek-aspek penting seperti penyerahan barang, alih risiko terhadap kerusakan barang, serta hak pembeli untuk menolak barang yang memiliki cacat. Aturan-aturan ini memberikan dasar hukum yang jelas bagi para pihak dalam menjalankan transaksi jual beli sesuai dengan hukum perdata di Indonesia.¹³

Penyelesaian untuk Memulihkan Hak dari Pihak yang Dirugikan dalam wanprestasi dalam menurut Positif di Indonesia

Wanprestasi, yang berasal dari bahasa Belanda dan berarti "prestasi yang buruk," merujuk pada kelalaian, kealpaan, atau pelanggaran perjanjian, di mana seseorang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Dalam Kamus Hukum, wanprestasi didefinisikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban dalam suatu perjanjian, termasuk cidera janji.

Pasal 1234 KUHPerdata menjelaskan bahwa: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan baru diwajibkan apabila debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatannya, atau jika apa yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah melewati waktu yang telah ditentukan."

Dengan demikian, wanprestasi menjadi dasar hukum untuk menuntut ganti rugi, dengan syarat debitur dinyatakan lalai atau melampaui batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.¹⁴ Dalam pasal 1234 dalam KUH Perdata menyebutkan bahwa, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak 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".

Wanprestasi dapat dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Wanprestasi total terjadi apabila debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang diharapkan, atau melakukan tindakan yang menurut ketentuan yang berlaku tidak diperkenankan. Sedangkan wanprestasi sebagian terjadi apabila debitur melaksanakan kewajiban yang diwajibkan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, atau apabila debitur melaksanakan kewajibannya tetapi

¹¹ Reinhard Polton, PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN SESUAI KESEPAKATAN PARA PIHAK DALAM KONTRAK DITINJAU DARI KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA, Lex Crimen, Vol. VI No. 3, 2017, hal. 138.

¹² *Ibid.*

¹³ Johanis F. Mondoringin, Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata, *Op.Cit*, hal. 2.

¹⁴ Sudarsono. Kamus Hukum. Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hal. 578.

dengan penundaan yang tidak dapat dibenarkan. Dalam hal ini, seseorang yang dianggap dalam keadaan wanprestasi diartikan sebagai pihak yang gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga berada dalam keadaan tertagih. Artinya, mereka wajib melaksanakan tugas atau kewajiban yang telah ditentukan oleh pihak pemberi pinjaman dana atau kreditur. Hal ini juga tercermin dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang menekankan pentingnya faktor waktu dalam pelaksanaan kewajiban tersebut. Keterlambatan atau ketidaktepatan waktu dalam memenuhi kewajiban dapat menimbulkan wanprestasi yang memiliki konsekuensi hukum yang serius.¹⁵

Setiap perbuatan melawan hukum akan membawa konsekuensi hukum bagi pelakunya. Wanprestasi merupakan istilah yang digunakan untuk menggambarkan kealpaan atau pelanggaran dalam perjanjian, termasuk ingkar janji atau cidera janji. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dapat menuntut beberapa hal, seperti pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti kerugian dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Jika dalam suatu perjanjian salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka kepentingan pihak lain yang dirugikan akan mendapat perlindungan hukum. Tanggung jawab ini timbul akibat pelanggaran yang dilakukan terhadap perjanjian tersebut. Dalam setiap perjanjian, terdapat kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Melakukan sesuatu,
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Ketentuan ini menjadi dasar hukum untuk menuntut pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak. Untuk meminta pertanggungjawaban hukum terkait akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban oleh salah satu pihak yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu pertama, dengan cara non-litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dan kedua, melalui jalur litigasi atau proses peradilan umum yang melibatkan pengadilan sebagai pihak yang berwenang untuk memutuskan sengketa tersebut.

a. Penyelesaian Non Litigasi atau Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, atau yang dikenal dengan Alternatif Dispute Resolution (ADR), adalah metode penyelesaian sengketa perdata yang mengutamakan iktikad baik dari para pihak tanpa melalui proses litigasi. Menurut Suyud Margono, ADR mencakup berbagai mekanisme seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, good offices, mini trial, summary jury trial, rent a judge, dan med-arb.

Penyelesaian sengketa melalui ADR diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang juga selaras dengan Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 terkait penyelesaian sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui arbitrase.

Pasal 1 ayat (10) UU No. 30 Tahun 1999 mendefinisikan alternatif penyelesaian sengketa sebagai:

"Lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui cara yang disetujui oleh para pihak di luar pengadilan, dengan mekanisme seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat para ahli."

Pendekatan ADR memberikan fleksibilitas dalam penyelesaian sengketa secara damai dan efisien tanpa memerlukan proses hukum formal di pengadilan.

¹⁵ Nur Azza Morlin Iwanti dan Taun, AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU, Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Vol. VI No. 2, 2022, hal. 348.

b. Penyelesaian Litigasi

Selain berusaha melalui proses non-litigasi, pihak yang merasa dirugikan dalam suatu sengketa juga memiliki pilihan untuk mengambil langkah hukum melalui jalur litigasi guna memperoleh hak-haknya, sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. mengungkapkan bahwa litigasi adalah metode penyelesaian sengketa yang bersifat konvensional dan sering digunakan dalam dunia bisnis, terutama di sektor-sektor seperti perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, serta infrastruktur. Proses litigasi ini melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan dalam suatu perkara hukum. Lebih lanjut, litigasi dianggap sebagai langkah terakhir atau *ultimum remedium*, yang ditempuh setelah berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa, seperti mediasi atau arbitrase, dinilai gagal atau tidak memberikan hasil yang memadai.¹⁶

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sejumlah kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan. Salah satu kelebihan yang dimilikinya adalah adanya prosedur yang jelas dan terstruktur dalam proses hukum di pengadilan. Namun, penyelesaian sengketa melalui litigasi cenderung menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial, yaitu menangkalah, sehingga tidak selalu dapat mencerminkan kepentingan bersama antara para pihak yang bersengketa. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpuasan pada salah satu pihak, yang merasa dirugikan, dan pada gilirannya dapat memicu munculnya masalah baru dalam hubungan antara para pihak tersebut. Selain itu, proses litigasi seringkali memakan waktu yang lama dan tidak dapat diprediksi, dengan biaya yang cenderung tinggi dan tidak selalu jelas, yang semakin memperburuk beban bagi pihak-pihak yang terlibat.

ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang mengatur asas kebebasan berkontrak serta mengikatnya suatu perjanjian, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk memilih langkah hukum guna memperoleh hak-haknya yang dijanjikan dalam perjanjian tersebut. Pihak yang dirugikan dapat memutuskan untuk menuntut pemenuhan perjanjian oleh pihak lainnya, sepanjang hal itu masih dapat dilakukan, atau memilih untuk membatalkan perjanjian yang bersangkutan, dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian, serta bunga yang timbul akibat pelanggaran perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata, pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan tuntutan terhadap pengembang, baik dalam bentuk pemenuhan prestasi yang dijanjikan dalam perjanjian, pembayaran ganti rugi atas kerugian yang diderita, pembatalan perjanjian, atau bahkan gabungan antara pemenuhan prestasi disertai dengan ganti rugi, atau pembatalan perjanjian yang juga diikuti dengan ganti rugi. Dengan demikian, pihak yang dirugikan diberikan berbagai pilihan untuk menuntut haknya, yang dapat mencakup berbagai kombinasi tindakan hukum, seperti pemenuhan perjanjian (*nakoming*), penggantian kerugian (*vervangende vergoeding*), pembatalan atau pemutusan perjanjian (*ontbinding*), pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi pelengkap (*nakoming en aanvullend vergoeding*), atau pembatalan perjanjian beserta penggantian kerugian tambahan.¹⁷

KESIMPULAN

Perjanjian jual beli memiliki peran yang sangat penting dalam aktivitas ekonomi, karena menjamin kelancaran dan keberlanjutan transaksi antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal ini, regulasi yang jelas dan tegas, seperti yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menjadi landasan hukum untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pengaturan yang mendetail mengenai aspek-aspek transaksi seperti penyerahan

¹⁶ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal. 1-2.

¹⁷ Anda Setiawati, *Op.Cit.*, hal.6-7.

barang, pengalihan hak kepemilikan, pembayaran, dan jaminan kualitas barang, memberikan kejelasan dan kepastian hukum. Dengan adanya aturan yang memadai, diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa, sehingga tercipta transaksi yang adil dan transparan. Secara keseluruhan, pemahaman yang baik tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, serta penerapan hukum yang tepat, sangat penting untuk menciptakan iklim perekonomian yang stabil dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, wanprestasi terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban dalam jangka waktu yang telah disepakati, yang berakibat pada kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Wanprestasi dapat dibagi menjadi wanprestasi total, di mana kewajiban tidak dilaksanakan sama sekali, dan wanprestasi sebagian, di mana kewajiban dilaksanakan namun tidak sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Penyelesaian sengketa terkait wanprestasi dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan atau non-litigasi melalui mekanisme alternatif seperti mediasi atau arbitrase. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian yang sah mengikat kedua belah pihak, sehingga pihak yang dirugikan berhak memilih langkah hukum untuk menuntut haknya, baik melalui pemenuhan perjanjian, pembatalan, atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Penting bagi setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli untuk selalu memastikan adanya pemahaman yang jelas dan komprehensif mengenai isi perjanjian, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak. Untuk mencegah terjadinya wanprestasi, kedua belah pihak sebaiknya menyepakati ketentuan yang rinci terkait waktu pelaksanaan, kualitas barang, serta mekanisme pembayaran. Selain itu, dalam menghadapi potensi sengketa, disarankan untuk mempertimbangkan penyelesaian melalui jalur non-litigasi seperti mediasi atau arbitrase yang lebih efisien, sebelum memutuskan untuk menempuh jalur litigasi. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan perjanjian jual beli dapat berjalan dengan lancar, mengurangi risiko perselisihan, dan memberikan rasa aman bagi semua pihak yang terlibat.

REFERENSI

- Anda Setiawati. 2019. "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB". *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum*. 01(02).
- Frans Hendra Winarta. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Johanis F. Mondoringin. 2023. Tinjauan Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum*. XII(3).
- Nur Azza Morlin Iwanti Dan Taun. 2022. AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU, *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*. VI(2).
- Purwanto. 2008. *Metodologi Penelitian Kuantitatif Untuk Psikologi Dan Pendidikan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- R. Subekti, R.Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Balai Pustaka.
- R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Sakti.
- Reinhard Politon. 2017. PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN SESUAI KESEPAKATAN PARA PIHAK DALAM KONTRAK DITINJAU DARI KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA. *Lex Crimen*. VI(3).
- Ros Angesti Anas Kapindha Et Al. 2014. "Efektivitas Dan Efisiensi *Alternative Dispute Resolution* (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia". *Privat Law*. 12(4).

- Salim Hs. 2003. Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Wirjono Prodjodikoro. 2011. Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Bandung: Penerbit Sumur.
- Wirjono Prodjodikoro. 2015. Azas-Azas Hukum Perjanjian, Bandung: Mandar Maju.