

Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah antara Kedua Belah Pihak

Joshua Pandapotan Ha'e, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

joshuapandapotanhae@gmail.com

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana, email:

dharma_laksana@unud.ac.id

ABSTRAK

Hasil pembahasan ini bertujuan mengenai adanya kesepakatan jual beli tanah dan rumah yang akan memberikan gambaran yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen di Indonesia. Pembahasan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Dari pembahasan ini menjelaskan mengutamakan melalui undang-undang hukum itu ada. Pembahasan ini memakai sumber hukum yaitu peraturan perundang-undangan dan sekunder berupa tertulis dan karya jurnal yang mengenai hukum. Berdasarkan hasil studi yang dapat ditarik konklusi bahwa wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah dan rumah antara kedua belah pihak terindikasi adanya perbuatan melawan hukum. Hal tersebut terjadi karena adanya pelanggaran pada perjanjian awal yang telah disepakati dengan pembeli. Dan hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa di atas dampak dari kasus wanprestasi disini sangat merugikan dari pihak yang bersangkutan atas dilakukan pihak tersebut sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya karena tidak adanya itikad baik dari penjual untuk melaksanakan atau menyelesaikan isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Adanya itikad baik akan muncul seiring dengan hak kebendaan dalam kaitannya dengan cara memperoleh suatu hak milik sesuai dengan prinsip hukum perjanjian di Indonesia.

Kata kunci: Kesepakatan, Perlindungan Hukum, Wanprestasi.

ABSTRACT

The results of this discussion are aimed at the existence of a land and house sale and purchase agreement that will provide an overview related to consumer legal protection in Indonesia. The discussion uses normative legal research methods. From this discussion, it is explained that prioritizing through the law exists. This discussion uses legal sources, namely statutory regulations and secondary in the form of writing and journal works concerning law. Based on the results of the study, it can be concluded that the default in the sale and purchase agreement of land and houses between the two parties is an indication of an unlawful act. This happened because of a violation of the initial agreement that had been agreed with the buyer. And the results of this study explain that the impact of the default case here is very detrimental to the party concerned for being carried out by the party so that it cannot fulfill its obligations due to the lack of good faith from the seller to carry out or complete the contents of the mutually agreed agreement. The existence of good faith will appear along with material rights in relation to how to obtain a property right in accordance with the principles of contract law in Indonesia.

Keyword: Deal, Legal Protection, Wanprestasi.

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Mengenai permasalahan jual beli tanah dan rumah ini bukan hal baru di negara Indonesia. Maka dari itu kita melihat langsung banyak kasus di Indonesia yang berkaitan pada pengadilan seperti mengenai adanya kesepakatan diawal yang dilanggar pada penjual yang menjadikan kehilangan kepercayaan sebagai konsumen atas diperlakukan semena-mena dari pihak penjual, walaupun atas jual beli tanah dan rumah ini sudah ada atau dibuatkannya sebuah aturan terkait permasalahan yang terjadi ini, akan sebagaimana masih sangat banyak timbul kemunculan ditengah masyarakat mengenai permasalahan jual beli atas tanah dan rumah yang menumbuhkan pertentangan di mata masyarakat keterkaitan pengaturan jual beli tanah dan rumah yang sudah ada. Keterkaitan adanya sebuah pembenaran maupun kepastian hukum sesungguhnya telah di wasiatkan pada UUD 1945 adalah pada pengaturan pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan beberapa untuk mengabdikan mengenai tersebut, dikatakan sebagai sumber daya alam (SDM) dan ditegaskan pada sila-5 "keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" dari kalimat tersebut sudah tampak jelas kemakmuran rakyat sangat penting. Ikatan adalah sesuatu yang penting atau diperlukan dalam keterkaitan penyelesaian hukum mengenai perjanjian antar kedua belah pihak yang memunculkan suatu perjanjian, maka perjanjian diatur pada pasal 1313 KUHper, mengenai perjanjian yang diberikannya pertanggung jawaban dari penjual terhadap konsumen, konsumen juga memiliki atas hak dan kewenangannya melakukan wanprestasi tersebut.

State of the art penelitian lebih memfokuskan tentang "wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah dan rumah antara kedua belah pihak". Seperti munculnya kebebasan kontrak yang dimana membuat pihak terkait atas perjanjian dilakukan memberikan lahirnya sebuah keputusan atau dengan pertanggung jawaban terhadap pihak penjual. Sedangkan penelitian sebelumnya lebih memusatkan kepada hubungan hukum dan konsumen yang menimbulkan permasalahan kerugian sewa-menyewa apartemen maka dengan menjadikan melanggar perjanjian tersebut. Penelitian yang dahulu berjudul "Wanprestasi Dalam Perjanjian Ganti Rugi" ditulis oleh Ayu Septiari dan Ni Gst. Ayu Dyah Satyawati menyimpulkan perjanjian salah satu pihak melakukan wanprestasi adalah perjanjian tersebut dibatalkan.

Dengan adanya putusan hakim yang menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi akibat wanprestasi dari perjanjian ganti rugi antara pihak penggugat dengan pihak tergugat tersebut.¹ Sebagaimana memberikan penjelasan terhadap kebebasan kontrak diatur pada pasal 1338 KUHper Maka dari itu wanprestasi yang dimaksudkan ini memiliki arti "tidak dijelaskannya atas suatu prestasi atau janji ataupun juga kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan terhadap pihak-pihak yang disebutkan dalam suatu perjanjian tertentu dan akan menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah pihak dalam perjanjian tersebut".² Ketidaksihuan perjanjian yang telah dilakukan membuat antara pihak konsumen yang merasa mengalami kerugian atas di perbuat pihak penjual ini, dengan dari itu sangat

¹ Septiari, Ayu dan Ni Gst. Ayu Dyah Satyawati. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Ganti Rugi". *Jurnal Kertha Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana* 3, No. 3 (2015): 1-6

² Putra, A.A. Putu Krisna dan I Ketut Mertha. "Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 1, No.4 (2013): 1-5

perlu antara pihak penjual dengan pihak pembeli memiliki titik temu adanya penyelesaian atau melakukan presetasinya dengan bertanggung jawab atas dilakukan sebuah perjanjian yang terjadinya wanprestasi merupakan tindakan kelanggaran terhadap penting hukum dijaga oleh hukum.³ Pelanggaran terjadi pada hak dari pembeli menjadikan timbulnya suatu keadaan wanprestasi. Demikian memberikan perlindungan hukum untuk konsumen, pada bunyi ini ditetapkan UU No.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terdapat pada pasal 19 ini memiliki keterkaitan terhadap konsekuensi dari pihak penjual yang berdampak kerugian konsumen dan akibat ketidaksesuaian penjual tanah dan rumah yang dihasilkan sebuah perjanjian tersebut. Konsumen merupakan setiap orang memiliki hak dan kewajiban disediakan pada lingkungan masyarakat, baik dari diri sendiri, orang lain, maupun diperjual beli itu sendiri, perjanjian penjualan dan beli sebidang tanah dan pembangunan rumah yang berdampak ketidaksesuaian pada kedua belah pihak dalam bentuk di awal adanya penawaran yang menumbuhkan kesepakatan perjanjian. Yang dilakukan kedua pihak ini merupakan menumbuhkan rasa perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya oleh dari konsumen yang merasakannya dirasa rugi terhadap perjanjian dilakukan oleh penjual.

Pada dasarnya, penyelesaian perselisihan mengikuti pengadilan yang dilakukan agar digunakannya "gugatan *contentiosa*". Sebagaimana menentukan penilaian tingkat akhir dari hal tersebut pada tentunya sangatlah penting dari suatu putusan majelis hakim yang memiliki keputusan final terhadap menang atau kalahnya suatu yang digugat oleh pihak penggugat. Timbulnya pilihan hukum yang terdapat mewujudkan solusi mengenai penyelesaian sengketa tanah dan rumah dengan cara memakai alternative penyelesaian suatu perselisihan yang terjadi pada antara kedua belah pihak.⁴

1.2 Rumusan Masalah

Didasarkan pada penjelasan materi sebelumnya, dapat ditentukan berkaitan dengan rumusan permasalahan yaitu:

1. Bagaimana akibat hukumnya apabila salah satu pihak merubah isi perjanjian yang telah disepakati bersama ?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa apabila adanya kerugian materill terhadap pihak pembeli ?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan menambah pengetahuan terkait upaya penyelesaian sengketa dari adanya kerugian materill terhadap pihak pembeli serta akibat hukumnya apabila satu pihak yang merubah isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

³ Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019.

⁴ Wiguna, Made Cahyadi Oka, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di dalamnya". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional*, No.48 No.3 (2018): 506-520

II. Metode Penelitian

Metode ini dipergunakan dalam pembuatan karya ilmiah yaitu penelitian hukum normatif. Normatif diartikan sebagai penelitian doktrinal, yakni penelitian yang dipusatkan mempelajari implementasi kaidah atau norma pada hukum positif. Penelitian Hukum Normatif atau kepustakaan, maka dalam penulisan ini menjelaskan pada suatu permasalahan yang timbul dalam studi perpustakaan, adanya pembagian melakukan berbagai keperpustakaan dengan serta mengenai tata cara secara khusus saling berhubungan dalam masalah tersebut. Jurnal Ilmiah ini menerapkan pendekatan melalui undang-undang dan kitab undang-undang hukum perdata yang merupakan penelaahan semua ketentuan dari aturan yang berlaku. Bahan hukum dipergunakan dalam penelitian yaitu undang-undang sedangkan sekunder yang digunakan yaitu buku dan jurnal tentang hukum. Bahan hukum yang dipergunakan bersifat deskriptif untuk dianalisis agar memberikan penjelasan dari pada bahan hukum yang selanjutnya akan bisa menarik yang diartikan dari permasalahan yang bersifat pada umumnya, sehingga nantinya akan memberikan gambaran tentang sengketa dari adanya kerugian materill terhadap pihak pembeli serta akibat hukum bagi pihak yang merubah isi perjanjian yang telah di sepakati bersama.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Akibat hukumnya apabila salah satu pihak merubah isi perjanjian yang telah disepakati bersama

Pada perjanjian penjual dengan konsumen melakukan cara dengan lisan dan juga dilakukan secara termaktub (Tertulis). Perjanjian lisan sudah menjadi kebiasaan dimasyarakat pada pengikatan hukum yang bersejaja umpamanya perjanjian "pengkadaan ternak", perjanjian "nyakap tanah" dan seterusnya. Sedangkan perjanjian termaktub merupakan dimasyarakat yang nisbi sudah modern, berkaitan pada kesepakatan antara kedua belah pihak yang berhubungan hukum saling berhubungan. Perjanjian termaktub berhubungan juga pada bisnis yang lazimnya disebut sebuah kontrak. Namun tidaklah semua perjanjian termaktub mengikuti yang berikan judul kontrak, akan tetapi bergantung juga pada kesepakatan pihak yang terkait penjual dengan konsumen dan lazimnya dalam menggunakan kalimat untuk perjanjian. Adanya hubungan hukum yaitu memberikan hak dan kewajiban hukum untuk setiap pihak melakukan keterkaitan mengenai sebuah perjanjian dapat dikenakan sanksi menurut hukum. Dengan pada prinsipnya hukum mempunyai cara atur hubungan antara penjual dengan konsumen dari hubungan tersebut tidak melepaskan dari hukum karenanya terdapat hubungan antara kedua belah pihak atau disebut juga berangkai hukum. Dijelaskan berangkai hukum dapat perjanjian awal yaitu hubungan hukum secara timbal balik artinya kedua belah pihak baik dari pihak penjual dengan pembeli.⁵

Cuplikan kasus pada suatu hari pihak penggugat membeli sebidang tanah dan sekaligus rumah yang membayar *downpayment* kepada tergugat yaitu dilakukan terhadap tergugat ini melakukan kenaikan harga semena-mena apa isi dari perjanjian awal dibuat untuk pembeli kepada penjual akan tetapi penggugat ini merasakan dirugikan terhadap tingkah laku pihak tergugat. Mengakibatkan hukum yang terjadi

⁵ Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Dikabupaten Badung Utara". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 7 No.8 (2019): 1-16

pada pembeli telah dilakukannya wanprestasi, yaitu terjerat hukum atau dikatakan sebagai sanksinya yaitu:

1. Konsumen tidak terlibat atas pembayaran ganti rugi.
2. Pada perjanjian kedua belah pihak, wanprestasi pihak terkait memperbolehkan kewajiban dan hak pada pihak dituju pembatalan dari perjanjian sesudah hakim.
3. Pembayaran perkara terjadi diperkarakan dimata hakim.⁶

Dengan melihat dari permasalahan diatas, yakni yang menjadi kuncinya yaitu memiliki sikap yang baik oleh penjual terhadap pembeli yang dapat dilihat dari penekanan penjelasan pada pasal 1338 ayat 3 KUHperdata berupa syarat obyektif yang diberikan penilaian adanya rancangan perjanjian, mengartikan pelaksanaan sebuah perjanjian yang dimana ada kesusilaan dan pada akhirnya bisa membuat kesepakatan itu menjadi batal, Perjanjian selalu mengalami perkembangan dengan seiring waktu, namun ada kalanya pada suatu perjanjian terjadinya kelalaian dalam memenuhi hak dan kewajibannya baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli yang dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dalam setiap perjanjian pihak yang terlibat harus menentukan apa yang terjadi sebenarnya dari isi perjanjian atau melakukan prestasinya. Si penjual mempunyai hak untuk menerima uang dari konsumen untuk memberikan hak atas kepemilikan tanah dan rumah kepada konsumen, sedangkan konsumen memiliki hak untuk mendapatkan hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik seutuhnya dari konsumen tanah dan rumah. Penjual memiliki pegangan pada wanprestasi, jika tidak melakukan pelaksanaan pegangan ini maka penjual dikatakan sebagai tidak menepati janji. Wanprestasi merupakan dimana keadaan penjual melakukan perjanjian akan tetapi ia tidak menepati janji tersebut. Tidak mengikuti pegangan penjual yang menyebabkan dua faktor mempengaruhi yaitu:

1. Adanya tindak direncanakan tidak memenuhi pegangan karena kurang hati-hati
2. Adanya sebuah tindakan memaksakan (*overmacht*), maka diluar konteks penjual dapat menyangka salah.⁷

Dalam pelayanan transaksi dapat dilakukan menjadi perjanjian jual beli, maka praktiknya beraneka ragam yaitu dilaksanakan baik pihak penjual dan konsumen, sehingga kemunculan pihak-pihak yang terkait ini dapat menguntungkan dari isi perjanjian mereka perbuat diawal. Sebagai berikut: diakibatkan hukum yang muncul dari penjual melakukan persetujuan yang sebagaimana penjual tidak melaksanakan kewajiban, secara jelas dapat di teliti akibat apa yang isi perjanjian tidak dibenarkan, kini sebagai pembeli tidak memiliki hak yang seharusnya di perjanjikan awal tidak adanya kesesuaian dengan perjanjian tersebut.⁸ Jika ditafsirkan bahwa pihak penjual

⁶ Dahana, Cokorde Dalem, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Karena Force majeure Pada Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Jasa Hiburan". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 4 No.2 (2016): 1-6

⁷ Pramithasari, Karina, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kota Batam". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Kepulauan Riau*, 3 No.2 (2016): 174-213

⁸ Krisno, A.A. Dalem Jagat, "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Auntenik Sewa-Menyewa Tanah", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 3 No.04 (2015): 1-6

tidak melakukan perjanjian awal yang disepakati konsumen, dengan itu adanya upaya pelanggaran UU yang sebagaimana telah dibuatnya sebuah perjanjian. Contohnya seorang penjual menerima uang pertama alias uang muka pembayaran yang seharusnya diterima penjual dari pihak konsumen akan tetapi penjual ini membuat kenaikan harga yang sudah diperjanjikan awal dengan semena-mena terhadap konsumen tersebut. Maka dapat disimpulkan si penjual itu sudah memperlakukan wanprestasi atau kegagalan janji, atau juga yang tadi dibahas sebagai pelanggaran UU yang dibuat penjual bersama konsumen. Demikian dari pembahasan diatas yang bila mana seorang konsumen tidak menyerahkan pembayaran yang telah menemukan kesepakatan diawal ditentukan, dikatakan telah memperlakukan wanprestasi atau melawan hukum yang telah dibuat diawal. Akan tetapi konsumen yang merasakan dirinya korban kerugian dari penjual yang di awal menentukan harga yang sudah ditentukan dan menaikkan tanpa diketahui konsumen.

3.2 Proses penyelesaian sengketa apabila adanya kerugian materiil terhadap pihak pembeli

KUHPerdata memberikan pembedaan sangat diketahui antara ikatan yang muncul dari perjanjian yang muncul dari undang-undang. Bila dilihat, timbul hukum dari adanya ikatan yang muncul berdasarkan sebuah isi dikehendaki antara penjual dengan konsumen, dikarenakan dari perjanjian dilaksanakan muncul sebuah kesepakatan dengan adanya penyesuaian penjual dan konsumen atas dilakukannya di awal tawar-menawar mengenai perjanjian tersebut. Pasal 1457 KUHPerdata tentang memberikan jual beli yakni mempersetujuan bilamana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan konsumen untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Proses penyelesaian sengketa ketika terjadi sengketa pihak penjual dengan konsumen maka dari itu konsumen yang dilakukan oleh penjual tanah dan rumah melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atas diperlakukannya penjual dan sebagai penyelesaian sengketa diluar pengadilan diberikan kewenangan penuh untuk menyelesaikan sengketa terjadi dengan sifat sederhana.⁹ Penyelesaian sengketa merupakan penjual dengan konsumen yakni melakukan penyelesaian luar peradilan dengan mengikuti konsultasi dan negosiasi.

ikatakan sebuah pihak yang memiliki hak dilindungi. Adanya UUPK Pemerintah harus bisa mengatur undang-undang tersebut untuk melindungi konsumen memegang haknya, yaitu hanya beberapa pembeli yang dikatakan sebagai konsumen mengerti juga tentang upaya undang-undang yang itu demikian juga dengan penyelesaian sengketa.¹⁰ Undang-undang perlindungan konsumen menyerahkan pemecahan alur diluar sistem pengadilan yang di artikan sebagai badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK), Selain melanjutkan peradilan tinggi daerah setempat diliputi berkedudukan konsumen. Dengan terjadi perebutan hak atas miliknya, konsumen tidak diharuskan mengikuti penyelesaian ke peradilan dan bisa juga

⁹ Daniel Mahardika, I Gede Putra Ariyana, "Kekuatan Hukum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Small Claim Court Dalam Penyelesaian Sengketa", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2, No.1, (2014): 1-5

¹⁰ Dewi, Ni Putu Chandra, dan I Made Pujawan "Pelaksanaan Mediasi Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Wujud Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Kertha Wicara Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 1, No.4, (2013): 1-5

mengikuti dari badan penyelesaian sengketa konsumen sebagai penengah kasus tersebut untuk tahap penyelesaian yang bertempat di kota manapun BPSK itu ada.¹¹ Mengenai kerugian dibagi menjadi kerugian materiil dan kerugian imateriil dimana ganti rugi menurut KUHPerdata hanya mengatur tentang penggantian kerugian yang sifat materiil bukan imateriil yaitu berupa pengembalian atas dilakukan penjual terhadap konsumen dirasa rugi. Pada pasal 1365 KUHPerdata terkait atas kerugian yang diperlakukan oleh penjual mengenai menyatakan “mengenai perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian pada konsumen yang mengharuskan kerugian tersebut harus digantikan”. Di dalam suatu perjanjian yang merugikan konsumen memiliki kesudahan hukum dari yang telah muncul kesepakatan pihak, yang mendatangkan hak dan kewajiban, pada prestasi tidak dilakukan antara pihak penjual dengan konsumen maka akan menimbulkan ingkar janji dan bagi pihak yang melanggar akan memperoleh sanksi sesuai dengan kesepakatan dan terhadap wanprestasi pihak yang berhak yaitu konsumen untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku atas penjual tidak memiliki itikad baik.

Peristiwa pembatalan perjanjian dapat diminta oleh pihak yang terkait dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat adanya pembatalan yaitu:

1. Perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, merupakan perjanjian tersebut lahir karena adanya panjang sebelah atas kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena ketidaksengajaan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcocokan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian terdapat pelanggaran atau sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, apabila perjanjian diperbuat tidak memenuhi hal tertentu atau mempunyai perbedaan yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Kesesuaian pada ketentuan Pasal 1265 KUHPer, syarat pembatalan adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.¹² Penjelasan akibat Pembatalan janji yang sudah di sepakati awal antara penjual dan konsumen bertujuan membatalkan yang diakibatkan tingkah laku penjual melakukan downpayment terhadap pembeli. akan tetapi kedua belah pihak sepakat menyampingkan Pasal 1266 KUHPerdata dengan menekankan pada perjanjian yang tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan- alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup

¹¹ Astuti, Ida Ayu Dwi Weda dan Dewa Gede Rudi Suatra Putrawan, “Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar Dalam Menangani Pengaduan Dan Penyelesaian Sengketa Konsumen”, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 1, No.4, (2013): 1-6

¹² Dewitasari, Yulia, dan Putu Tuni Cakabawa L, “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 3, No.2, (2015): 1-5

untuk itu. Jadi berdasarkan kedua belah pihak maka pembatalan kesepakatan yang di buat awal dapat dikatakan tidak memerlukan sampai ke hakim.¹³

Berdasarkan penjelasan sebelum dapat dilihat bahwa kesepakatan jual beli tanah dan rumah yang pada awalnya masih melakukan tawar-menawar yang dalam bentuk perjanjian pokok oleh pihak penjual. Maka pihak penjual yang mengakibatkan konsumen tidak memiliki rasa kepercayaan terhadap dilakukan pihak penjual dalam perjanjian pokok awal tersebut sehingga adanya suatu perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli mengenai ganti rugi yang didapatkan apabila pelaku usaha tidak menyelesaikan apa yang sudah di perbuat ini ketidaksesuaian dengan apa yang ditawarkan sebelumnya kepada pihak pembeli. Payung hukum untuk pembeli yang bertransaksi atas jual beli tanah dan rumah melalui perjanjian awal belum diatur secara lebih jelas dalam peraturan perundang-undangan baik dalam UU Tanah dan Rumah maupun UU perlindungan konsumen dengan menunjukkan kesalahan diawal atas perlakuan pihak penjual dapat dikategorikan kerugian didapat konsumen dengan dari itu wanprestasi disini sangat berperan besar atas penyelesaian dilakukan pihak penjual tersebut.¹⁴

IV. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, pada artikel ini dapat ditarik kesimpulan mengenai akibat hukumnya apabila salah satu pihak merubah isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Maka pihak penjual yang mengakibatkan konsumen tidak memiliki rasa kepercayaan terhadap dilakukan oleh pihak penjual dalam perjanjian pokok awal tersebut sehingga perlu adanya suatu perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli mengenai ganti rugi yang didapatkan apabila pelaku usaha tidak dapat menyelesaikan apa yang sudah di perbuat ini yang ketidaksesuaian dengan apa yang ditawarkan sebelumnya kepada pihak pembeli. Oleh karena itu saran yang dapat diberikan itu terhadap penjual hak atas tanah diharapkan untuk lebih menjaga kepercayaan yang sudah dibuat bersama kedua belah pihak agar tidak menimbulkan masalah dalam pelaksanaan yang kedepannya. Dan kepada pembeli diharapkan untuk lebih teliti dan mempelajari lebih jauh tentang isi perjanjian jual beli tanah dan rumah antara kedua belah pihak yang ada perbuatan melawan hukum mengenai terjadi karena kurangnya kepercayaan terhadap penjual akan hak sebagai pihak pembeli.

¹³ Putra, I Putu Donny Laksamana, "Akibat Hukum Dari Wanprestasinya Developer Dalam Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pembangunan. Pengemban, Pemasaran Dan Penjualan Town House Yang Bertempat Di Kabupaten Badung", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 5, No.2 (2017): 1-5

¹⁴ Lestari, Ketut Ayu, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (Pre-Project Selling)", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 4 No.3 (2016): 1-13

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Salim., H. S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2019).

JURNAL ILMIAH

- Astuti, Ida Ayu Dwi Weda dan Dewa Gede Rudi Suatra Putrawan, "Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar Dalam Menanggapi Pengaduan Dan Penyelesaian Sengketa Konsumen", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 1, No.4, (2013): 1-6
- Dahana, Cokorde Dalem, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Karena Forcemajure Pada Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Jasa Hiburan", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 4, No.2 (2016): 1-6
- Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 3, No.2, (2015): 1-5
- Krisna, A.A. Putu dan I Ketut Mertha, "Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 1, No.4 (2013): 1-5
- Krisno, A.A Dalam Jagat, "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Auntenik Sewa-Menyewa Tanah", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 3 No.04 (2015): 1-6
- Lestari, Ketut Ayu, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (Pre-Project Selling)", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 4 No.3 (2016): 1-13
- Mahardika, I Gede Putra Ariyana Daniel, "Kekuatan Hukum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Small Claim Court Dalam Penyelesaian Sengketa", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2, No.1, (2014): 1-5
- Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Di Kabupaten Badung Utara", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 7 No.8 (2018): 1-16
- Pramithasari, Karina, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Di kota Batam", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Kepulauan Riau*, 3 No.2 (2016): 174-213
- Pujiawan, I Made, Ni Putu Chandra Dewi, "Pelaksanaan Mediasi Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Wujud Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Kertha Wicara Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 1, No.4, (2013): 1-5
- Putra, I Putu Donny Laksamana, "Akibat Hukum Dari Wanprestasinya Developer dalam Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pembangunan, Pengembangan, Pemasaran dan Penjualan Town House Yang Bertempat Di Kabupaten Badung", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 5, No.2 (2017): 1-5
- Wiguna, Made Cahyadi Oka, "Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalamnya", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional*, No.48 No.3 (2018): 506-520

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan
Konsumen (Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 65, Tambahan
Lembaran Negara RI Nomor 3821)