

## Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

<sup>a,\*</sup>Misael Leo Nard Haganta Tarigan, <sup>b</sup>. Elvira Fitriyani Pakpahan, <sup>c</sup>.Sarifuddin Gulo, <sup>d</sup>.Adella Sitanggang

<sup>abcd</sup>Fakultas Hukum, Universitas Prima.

\*corresponding author, email: [misaelleot@gmail.com](mailto:misaelleot@gmail.com)

 <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i2.481>

| ABSTRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ABSTRACT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Penelitian ini menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2023/PN Medan terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Kasus bermula dari kegagalan tergugat menyerahkan objek jual beli setelah menerima pelunasan pembayaran. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi putusan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim menyatakan tergugat wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, dan mengacu pada asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdara), penggugat berhak atas pengembalian uang dan bunga sebagai ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUHPerdara. Putusan ini mempertegas kekuatan mengikat perjanjian meskipun objek belum diserahkan secara fisik. Penelitian merekomendasikan pencantuman klausul somasi dan mekanisme escrow dalam praktik perjanjian jual beli untuk mencegah wanprestasi di masa depan.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Rumah, Pacta Sunt Servanda.</p> | <p><i>This study analyzes the legal considerations of the Panel of Judges in Decision No. 859/Pdt.G/2023/PN Medan concerning breach of contract in a house sale and purchase agreement. The case arose from the defendant's failure to deliver the property despite having received full payment, prompting the plaintiff to file a lawsuit. This normative legal research employs statutory and case approach methods. The analysis reveals that the court found the defendant in breach of contract under Article 1238 of the Indonesian Civil Code, and based on the principle of pacta sunt servanda (Article 1338), the plaintiff was entitled to a refund and interest as compensation pursuant to Article 1243. The ruling affirms the binding power of an agreement even when the object has not been physically delivered. This study recommends including a summons clause and escrow mechanism in future sale and purchase agreements to prevent breaches of contract.</i></p> <p><b>Keywords:</b> Breach of Contract, House Sale and Purchase Agreement, *Pacta Sunt Servanda*.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Article History</b><br/>Received: June 11, 2025 --- Revised: June 17, 2025 --- Accepted: June 30, 2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 1. Pendahuluan

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah masih menjadi isu yang krusial di tengah masyarakat Indonesia, khususnya dalam konteks pemenuhan kewajiban hukum setelah transaksi dilakukan. Meskipun perjanjian telah disepakati dan pembayaran dilunasi, sering kali terdapat pihak yang mengingkari janji atau tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya (Putra, 2020). Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yang mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara.

Pasal 1338 menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) (Sutedi, 2020).

Dalam praktiknya tidak sedikit ditemukan permasalahan di mana penjual tidak menyerahkan objek rumah meskipun pembeli telah membayar lunas, sebagaimana yang terjadi dalam perkara yang diputus melalui Putusan No. 859/Pdt.G/2023/PN Medan. Kasus ini mencerminkan lemahnya kepatuhan terhadap prinsip kepercayaan dan kepastian hukum dalam transaksi perdata (Hasibuan, 2021). Wanprestasi atau ingkar janji menjadi dasar utama bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut ganti rugi. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dianggap lalai apabila ia tidak memenuhi prestasi setelah diberikan peringatan secara patut (Nugroho, 2020). Fenomena wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah menunjukkan perlunya penguatan mekanisme perlindungan hukum bagi konsumen, terlebih dalam konteks masyarakat urban yang semakin bergantung pada transaksi hukum formal dalam sektor properti (Saragih, 2021).

Dalam kasus ini, tergugat dinyatakan lalai karena tidak menyerahkan rumah meskipun pembayaran telah dilakukan secara penuh. Hal ini membuktikan bahwa perjanjian tertulis saja tidak cukup tanpa adanya pelaksanaan yang konsisten oleh para pihak (Rahman, 2020). Putusan pengadilan dalam perkara ini memberikan preseden hukum yang penting. Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa tergugat telah wanprestasi, sekaligus memerintahkan pengembalian dana dan bunga sebagai bentuk ganti rugi (Simbolon, 2022).

Penelitian ini berangkat dari pentingnya menelusuri dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi, agar dapat diketahui apakah pertimbangan tersebut telah selaras dengan asas-asas umum hukum perdata yang berlaku (Wibowo, 2020). Kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum sangat bergantung pada kemampuan lembaga peradilan dalam memberikan kepastian dan keadilan hukum. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan ini menjadi relevan untuk memastikan penerapan hukum berjalan sesuai koridor normatif (Yusuf, 2021). Secara normatif, asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian terikat oleh isi perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak mengingkarinya, maka perbuatan tersebut merupakan pelanggaran hukum (Sihombing, 2020).

Dalam praktik peradilan, pertimbangan hakim bukan hanya berdasarkan undang-undang semata, tetapi juga pada fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan selama persidangan. Ini memperlihatkan pentingnya konstruksi yuridis dalam setiap argumentasi hukum yang digunakan (Lestari, 2020). Keberadaan perjanjian jual beli yang sah harus diimbangi dengan itikad baik dan kesungguhan dalam menjalankan kewajiban. Ketidakhadiran salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban dapat menimbulkan kerugian tidak hanya secara materiil, tetapi juga mengganggu stabilitas hukum keperdataan (Anggraini, 2020). Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis dari pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus sengketa wanprestasi, serta menilai kesesuaiannya dengan asas dan ketentuan KUHPerdata (Manik, 2020). Metode pendekatan normatif menjadi relevan karena mengandalkan studi pustaka dan

analisis terhadap peraturan perundang-undangan serta dokumen putusan pengadilan, sehingga mampu menjelaskan hubungan logis antara norma dan penerapannya (Tambunan, 2020).

Penelitian sebelumnya telah banyak membahas wanprestasi secara umum, namun masih jarang yang mengaitkan antara penerapan Pasal 1238 KUHPdata dengan pertimbangan majelis hakim secara rinci dalam putusan konkret, khususnya dalam jual beli rumah. Perjanjian jual beli rumah tidak hanya menyangkut kepentingan individual, tetapi juga menyangkut hak-hak keperdataan yang dijamin oleh hukum, terutama dalam hal pemindahan hak dan perlindungan konsumen. Banyak kasus serupa yang berujung pada kerugian besar bagi konsumen karena tidak adanya mekanisme pengamanan seperti *escrow account* atau klausul somasi yang efektif untuk menekan pihak penjual agar memenuhi kewajibannya (Fauzan, 2020). Oleh karena itu, studi ini tidak hanya menganalisis aspek pertimbangan hukum hakim, tetapi juga merekomendasikan langkah preventif melalui klausul kontraktual yang lebih ketat dalam transaksi jual beli rumah. Kekuatan suatu perjanjian tidak hanya terletak pada isi perjanjian itu sendiri, melainkan juga pada keberanian pihak yang dirugikan untuk menempuh jalur hukum dan menuntut pemenuhan haknya sebagaimana dilindungi hukum positif. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam literatur hukum perdata, khususnya terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, serta menjadi rujukan dalam praktik hukum.

## 2. Metode

Metode yang digunakan dalam artikel ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian terhadap norma hukum tertulis dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Fokus utama adalah analisis terhadap Pasal 1238, 1243, dan 1338 KUHPdata, dalam kaitannya dengan Putusan No. 859/Pdt.G/2023/PN Medan sebagai studi kasus. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, dengan sifat penelitian deskriptif-analitis. Sumber data berupa bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan secara kualitatif, menggunakan metode interpretasi dan penalaran deduktif untuk mengkaji penerapan norma serta logika hukum yang digunakan hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah.

## 3. Hasil & Pembahasan

### 3.1 Kedudukan Perjanjian Jual Beli Rumah dalam Hukum Perdata

Perjanjian jual beli rumah merupakan bentuk perjanjian yang lazim dijumpai dalam kehidupan masyarakat dan memiliki kedudukan penting dalam hukum perdata Indonesia. Perjanjian ini termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik, di mana kedua belah pihak, penjual dan pembeli, memiliki hak dan kewajiban yang seimbang. Dalam konteks hukum perdata, perjanjian jual beli diatur secara umum dalam Pasal 1457 KUHPdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan

dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena itu, jual beli rumah yang dilakukan antara dua pihak harus memenuhi unsur pokok perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keabsahan dari perjanjian jual beli rumah sangat bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat tersebut, dan bila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal atau batal demi hukum.

Perjanjian jual beli rumah merupakan bentuk konkret dari perjanjian perdata yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda tetap dengan imbalan harga tertentu. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli rumah tunduk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kedudukan perjanjian ini menjadi penting karena menyangkut peralihan hak milik atas benda tidak bergerak, yang dalam pelaksanaannya memerlukan formalitas hukum tertentu.

Perjanjian jual beli rumah memiliki sifat konsensual dan obligatoir. Artinya, perjanjian ini lahir karena adanya kata sepakat dari kedua belah pihak dan menciptakan hubungan hukum yang mengikat, namun tidak secara otomatis memindahkan hak kepemilikan. Untuk peralihan hak atas rumah, dibutuhkan proses administratif tambahan seperti balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang baru dapat dilakukan setelah dilakukan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, walaupun perjanjian telah disepakati, hak milik belum berpindah secara hukum tanpa melalui prosedur formal tersebut. (Simanjuntak, 2020)

Lebih lanjut, dalam praktiknya, jual beli rumah tidak hanya sebatas kesepakatan secara lisan atau tertulis semata, melainkan juga harus memenuhi ketentuan formalitas hukum pertanahan. Misalnya, dalam hal kepemilikan hak atas tanah, maka jual beli tersebut harus dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jika perjanjian tidak memenuhi bentuk formal tersebut, maka bisa berdampak pada kekuatan hukum dari perjanjian tersebut di hadapan hukum. Ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah memiliki kedudukan yang kompleks dalam sistem hukum Indonesia karena melibatkan aspek hukum perdata umum dan hukum pertanahan secara simultan. Dalam konteks hukum, kedudukan perjanjian jual beli rumah tidak hanya sebatas kontrak biasa, tetapi menjadi dasar hukum penting dalam perlindungan kepastian hak atas tanah dan bangunan. Hal ini menjadi krusial mengingat objek rumah menyangkut properti tetap yang bernilai tinggi dan melibatkan aspek administratif serta hukum agraria. Maka dari itu, perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan sebaiknya berbentuk akta otentik agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum.

Perlindungan terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli rumah juga menjadi bagian dari asas keseimbangan dalam kontrak. Asas ini menuntut bahwa perjanjian tidak boleh menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang dirugikan. Ketentuan dalam KUHPerdota memberi ruang bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi bila penjual melakukan wanprestasi, seperti tidak menyerahkan rumah atau sertifikat, padahal pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar. Dalam hal ini, pembeli berhak menuntut pemenuhan prestasi atau pengembalian uang disertai bunga sebagai kompensasi kerugian.

Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdota memperkuat kedudukan perjanjian jual beli rumah sebagai undang-undang bagi para pihak. Ketika perjanjian telah disepakati, maka para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik. Kegagalan melaksanakan perjanjian tanpa alasan sah dapat dianggap sebagai wanprestasi dan dapat diajukan gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam membuat dan memahami isi perjanjian sangat ditekankan dalam hukum perdata.

Kedudukan perjanjian jual beli rumah juga menyangkut asas publikasi dalam hukum agraria. Kepemilikan atas rumah atau tanah harus diumumkan melalui pencatatan di kantor pertanahan agar dapat diketahui publik. Oleh karena itu, meskipun perjanjian telah ada, namun tanpa akta otentik dan pencatatan di BPN, peralihan hak tidak berlaku terhadap pihak ketiga. Ini menunjukkan pentingnya pengikatan formal dalam transaksi rumah untuk melindungi hak pembeli. Pentingnya keberadaan klausul penalti atau denda dalam perjanjian jual beli rumah juga perlu disorot. Klausul ini dapat menjadi jaminan bagi para pihak bahwa kesepakatan akan dilaksanakan sesuai rencana. Jika salah satu pihak melanggar, maka denda akan dikenakan sebagai bentuk sanksi perdata. Dengan demikian, perjanjian jual beli rumah tidak hanya menjadi dokumen hukum, melainkan juga alat manajemen risiko dalam transaksi properti.

Dalam konteks perlindungan hukum, konsumen atau pembeli rumah memerlukan jaminan bahwa haknya akan terlindungi ketika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, penting bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, untuk memahami substansi dan esensi dari perjanjian tersebut agar putusan yang dijatuhkan dapat memberikan keadilan secara utuh. Penegasan peran perjanjian jual beli rumah sebagai bentuk perlindungan hukum menjadi sangat relevan dalam menghadapi kompleksitas transaksi properti.

Secara keseluruhan, kedudukan perjanjian jual beli rumah dalam hukum perdata Indonesia tidak hanya sebagai perjanjian biasa, melainkan sebagai perikatan hukum yang mengandung aspek formalitas, kekuatan pembuktian, dan perlindungan hak milik. Pemahaman yang mendalam terhadap perjanjian ini sangat penting, baik bagi pihak yang bertransaksi maupun bagi praktisi hukum yang menangani sengketa terkait, agar hukum dapat memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi semua pihak.

Dalam praktiknya, sengketa perjanjian jual beli rumah banyak terjadi karena tidak terpenuhinya prestasi dari salah satu pihak. Permasalahan yang sering timbul antara lain penjual tidak menyerahkan rumah, sertifikat ganda, atau pembeli tidak membayar lunas. Dalam kasus seperti ini, hukum perdata memberikan mekanisme penyelesaian melalui

gugatan perdata yang dapat diajukan ke pengadilan negeri. Putusan pengadilan kemudian menjadi alat pemulihan hak sekaligus pelajaran hukum bagi masyarakat. (Nasution, 2021)

### **3.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan tentang Wanprestasi dan Perjanjian Jual Beli**

Dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan, Majelis Hakim mengkaji secara mendalam posisi hukum dari para pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli rumah. Penggugat mengklaim bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek rumah sebagaimana disepakati dalam perjanjian, padahal pembayaran telah dilakukan secara penuh. Dalam pertimbangannya, hakim menyoroti bahwa tergugat tidak dapat membuktikan adanya alasan yang sah atas keterlambatan atau kegagalannya dalam menyerahkan objek jual beli tersebut. Berdasarkan fakta tersebut, hakim menyatakan bahwa tergugat telah ingkar janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPdata, di mana debitur dianggap lalai apabila ia telah dinyatakan lalai atau somasi dan tetap tidak memenuhi kewajibannya. Dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang cukup komprehensif terhadap peristiwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Pertimbangan tersebut didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang menunjukkan bahwa tergugat telah menerima seluruh pembayaran atas rumah yang dijual, namun tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan rumah sebagaimana diperjanjikan. Hal ini dinilai sebagai pelanggaran terhadap prinsip dasar dalam hukum kontrak, yaitu pelaksanaan kewajiban secara itikad baik oleh para pihak. Dalam pertimbangannya, hakim merujuk pada ketentuan Pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis telah dinyatakan lalai dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya.

Majelis Hakim menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi karena tergugat tidak menyerahkan objek jual beli dalam jangka waktu yang disepakati. Hal ini diperkuat dengan bukti bahwa penggugat telah memenuhi kewajibannya secara penuh dengan membayar harga rumah secara lunas. Dalam hal ini, hakim menekankan bahwa substansi utama dari suatu perjanjian jual beli adalah adanya prestasi yang dilakukan secara timbal balik, yaitu penyerahan objek oleh penjual dan pembayaran oleh pembeli. Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka perjanjian dianggap telah dilanggar dan menimbulkan akibat hukum berupa hak menuntut ganti rugi atau pembatalan.

Hakim juga mempertimbangkan prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana dimuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, tergugat tidak dapat serta-merta mengingkari isi perjanjian dengan alasan sepihak, terlebih jika pelaksanaan prestasi sudah dimulai oleh pihak lain. Hakim melihat adanya itikad tidak baik dari tergugat karena menunda-nunda penyerahan rumah, meskipun telah diingatkan beberapa kali oleh penggugat melalui somasi.

Dalam menilai wanprestasi, hakim juga menelusuri adanya upaya penyelesaian di luar pengadilan sebelum perkara didaftarkan. Dari bukti tertulis dan saksi yang dihadirkan, diketahui bahwa penggugat telah memberikan kesempatan bagi tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya, namun tidak ditanggapi dengan serius. Oleh karena itu, hakim menyatakan bahwa tidak perlu lagi menunggu jangka waktu lebih lama, dan menyimpulkan bahwa syarat wanprestasi telah terpenuhi. Hal ini selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyebutkan bahwa somasi tidak diperlukan apabila terbukti tergugat tidak menunjukkan kesediaan melaksanakan kewajibannya (Putusan MA No. 821 K/Pdt/2016).

Hakim dalam perkara ini juga memeriksa isi perjanjian jual beli secara mendalam, untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Setelah meneliti isi perjanjian, hakim menilai bahwa perjanjian telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, maka perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak.

Dalam memberikan pertimbangan, hakim juga mempertimbangkan adanya kerugian yang timbul pada pihak penggugat akibat tidak diserahkannya rumah yang dibeli. Kerugian tersebut tidak hanya berupa kerugian materiil, yakni uang pembelian yang tidak dikembalikan, tetapi juga kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum dan ketidaknyamanan hidup akibat tidak memiliki tempat tinggal. Hakim menggunakan dasar Pasal 1243 KUHPerdara untuk menghitung besaran ganti rugi, termasuk bunga atas uang yang telah dibayarkan oleh penggugat.

Majelis Hakim juga menilai bahwa tindakan tergugat berpotensi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), meskipun gugatan yang diajukan berbasis wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa hakim memiliki pemahaman komprehensif bahwa satu tindakan bisa menimbulkan akibat hukum ganda, tergantung konteks dan hubungan hukum antara para pihak. Namun, dalam perkara ini, hakim lebih menekankan pada aspek wanprestasi karena peristiwa hukum bermula dari hubungan kontraktual yang sah.

Dalam konteks yurisprudensi, pertimbangan hakim dalam perkara ini menunjukkan konsistensi dengan beberapa putusan sebelumnya, di antaranya Putusan Mahkamah Agung No. 2766 K/Pdt/2015, yang menegaskan bahwa jika pihak penjual tidak menyerahkan rumah atau tanah sesuai perjanjian, maka pembeli berhak menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi penuh. Dengan demikian, putusan dalam perkara ini memberikan kontribusi terhadap pembentukan preseden dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli rumah.

Hakim juga menegaskan bahwa ketentuan hukum perdata bersifat mengikat, namun tidak kaku. Oleh karena itu, dalam mempertimbangkan suatu perkara, hakim tetap mempertimbangkan rasa keadilan dan proporsionalitas. Dalam kasus ini, pengembalian uang pembelian berikut bunga ditetapkan sebagai bentuk pemulihan hak yang paling adil

bagi penggugat, tanpa harus memaksakan penyerahan rumah yang mungkin telah mengalami permasalahan hukum lain.

Dengan pertimbangan yang terstruktur dan merujuk pada prinsip-prinsip umum hukum perdata, Majelis Hakim dalam perkara ini telah membentuk suatu dasar penilaian yang objektif dan adil. Pertimbangan tersebut tidak hanya menjawab gugatan yang diajukan, tetapi juga memberikan arah bagi masyarakat dalam menjalankan perjanjian secara hati-hati dan sesuai hukum. Putusan ini menunjukkan bahwa perjanjian bukan sekadar formalitas, melainkan instrumen hukum yang dilindungi oleh negara dan dapat ditegakkan melalui pengadilan. (Harahap, 2020)

Majelis Hakim juga mempertimbangkan prinsip *pacta sunt servanda* yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks ini, hakim menyatakan bahwa tergugat wajib memenuhi isi perjanjian karena telah menandatangani kesepakatan tersebut secara sadar dan tanpa adanya paksaan. Dengan demikian, hakim menilai bahwa pelanggaran oleh tergugat terhadap substansi perjanjian telah menimbulkan kerugian nyata bagi penggugat dan memutuskan bahwa tergugat wajib membayar kembali uang pembayaran serta bunga sebagai bentuk ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUHPerdata (Saragih, 2022).

Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut menegaskan kembali prinsip dasar dalam hukum kontrak, yaitu keharusan memenuhi perikatan yang telah disepakati. Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan bahwa tergugat terbukti wanprestasi dan harus mengembalikan pembayaran penggugat beserta bunga sebagai ganti kerugian. Keputusan ini dianggap penting karena memperkuat kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli rumah, di mana pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya tidak boleh dirugikan oleh kelalaian penjual. Keputusan tersebut sekaligus menunjukkan bahwa pengadilan menempatkan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan sebagai bagian dari tanggung jawab hukum. Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan merupakan putusan yang menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual. Dalam amar putusan, Majelis Hakim secara tegas menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan rumah sesuai perjanjian meskipun pembayaran telah diterima penuh. Putusan ini menegaskan bahwa hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan wajib dipenuhi dan pelanggaran atas kewajiban tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum yang tegas.

Dalam amar putusannya, hakim menyatakan bahwa penggugat berhak mendapatkan pengembalian uang pembelian rumah beserta bunga sebagai ganti rugi yang timbul akibat wanprestasi tergugat. Keputusan ini berdasar pada Pasal 1243 KUHPerdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi dan bunga atas keterlambatan pelaksanaan prestasi. Putusan ini menunjukkan perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli dalam transaksi jual beli properti, mengingat nilai dan dampak ekonomi yang signifikan dari objek jual beli tersebut.

Selain itu, Majelis Hakim menolak dalil-dalil pembelaan dari tergugat yang berusaha membenarkan keterlambatan penyerahan rumah dengan alasan administratif dan teknis. Hakim menilai bahwa alasan tersebut tidak cukup kuat untuk membebaskan tergugat dari kewajibannya karena perjanjian jual beli harus dilaksanakan dengan itikad baik dan dalam jangka waktu yang wajar sesuai kesepakatan. Penegasan ini memperkuat prinsip kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa perdata.

Putusan ini juga menekankan pentingnya pencatatan dan pelaksanaan perjanjian secara tertulis dan rinci agar tidak menimbulkan interpretasi yang multi-tafsir. Dalam hal ini, hakim menyarankan agar dalam praktik jual beli rumah, para pihak mencantumkan klausul-klausul yang mengatur mekanisme penyelesaian apabila terjadi keterlambatan atau wanprestasi. Hal ini untuk menghindari perselisihan yang berlarut-larut dan memudahkan penegakan hukum.

Dalam aspek prosedural, putusan ini juga menunjukkan bahwa hakim telah menjalankan peran sebagai penegak hukum yang obyektif dan independen, dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dan fakta persidangan secara menyeluruh. Hakim memberikan penilaian yang proporsional antara hak-hak para pihak, sehingga putusan ini dapat diterima sebagai keputusan yang adil dan berimbang. Keputusan tersebut mengacu pada norma hukum yang berlaku dan menghindari penafsiran subjektif yang merugikan salah satu pihak.

Selain itu, putusan ini memperlihatkan bahwa dalam menyelesaikan perkara wanprestasi, pengadilan tidak hanya berfokus pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan dampak nyata yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Dalam hal ini, penggugat mengalami kerugian finansial dan ketidakpastian hukum karena tidak mendapatkan rumah yang dibayar, sehingga putusan hakim memberikan solusi konkret berupa pengembalian dana dan kompensasi bunga.

Putusan ini juga berfungsi sebagai pedoman bagi para pelaku pasar properti dan praktisi hukum dalam memahami risiko hukum yang melekat pada perjanjian jual beli rumah. Dengan adanya kepastian bahwa wanprestasi akan ditindak tegas, diharapkan para pihak dapat lebih berhati-hati dan profesional dalam mengelola kewajiban kontraktual mereka. Putusan ini memperkuat perlindungan konsumen dan menegaskan prinsip keadilan dalam transaksi properti.

Selain itu, putusan ini mengingatkan pentingnya kesadaran hukum dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli rumah. Penegakan putusan yang tegas akan mendorong para penjual untuk memenuhi kewajibannya secara tepat waktu dan sesuai perjanjian, serta memberi kepercayaan lebih kepada pembeli bahwa hak mereka dapat dipertahankan melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Dalam konteks hukum nasional, putusan ini menguatkan penerapan prinsip-prinsip hukum perdata yang telah lama diatur dalam KUHPerdata, sekaligus mengadaptasi kebutuhan perlindungan hukum dalam perkembangan praktik transaksi properti yang

semakin kompleks. Putusan ini memperlihatkan keberlanjutan tradisi yuridis yang mengutamakan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat luas.

Akhirnya, putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan hukum acara perdata dan hukum perikatan di Indonesia. Keputusan ini tidak hanya menyelesaikan sengketa secara individual, tetapi juga menjadi bahan referensi dan rujukan bagi putusan-putusan serupa di masa depan, sehingga dapat memperkuat sistem hukum perdata nasional secara keseluruhan (Sihombing, 2023).

Putusan tersebut juga memberikan preseden penting dalam ranah hukum perdata terkait wanprestasi, karena Majelis Hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formil dari perjanjian, melainkan juga substansi pelaksanaan perjanjian dan akibat hukum dari kegagalan penyerahan objek jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa penilaian terhadap wanprestasi tidak semata-mata bersifat tekstual, melainkan juga kontekstual sesuai dengan kondisi konkret yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Dalam praktiknya, pendekatan hakim ini sejalan dengan perkembangan teori modern mengenai perlindungan hukum kontraktual yang berorientasi pada keadilan substantif bagi para pihak (Simatupang, 2021).

Putusan ini menunjukkan bahwa dalam hukum Indonesia, meskipun objek belum diserahkan secara fisik, asalkan seluruh kewajiban dari satu pihak telah dipenuhi, maka ketidakpatuhan pihak lain tetap dianggap wanprestasi. Implikasi dari hal ini sangat penting terutama dalam transaksi jual beli rumah yang rentan terhadap penundaan atau pengingkaran oleh salah satu pihak. Pengadilan menilai bahwa pembayaran penuh oleh penggugat merupakan bentuk pemenuhan prestasi, dan oleh karena itu, tergugat tidak dapat menghindar dari tanggung jawab hukumnya. Ini sejalan dengan pandangan beberapa ahli hukum yang menyatakan bahwa keberimbangan antara prestasi dan kontra-prestasi adalah kunci utama dalam menjaga keadilan dalam kontrak (Lubis, 2020).

Lebih jauh, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim juga menekankan pentingnya asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*) dalam perikatan. Dalam hukum kontrak, setiap pihak berhak untuk percaya bahwa pihak lain akan memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian. Ketika kepercayaan tersebut dilanggar, maka pemulihan atas kerugian menjadi hak pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penghukuman kepada tergugat untuk membayar kembali uang dan bunga dinilai adil dan proporsional dalam konteks wanprestasi. Asas ini semakin relevan dalam transaksi jual beli rumah yang biasanya melibatkan nilai ekonomi besar dan risiko yang tinggi (Tambunan, 2021).

Implikasi dari putusan ini cukup luas dalam praktik hukum perdata, terutama dalam hal drafting perjanjian jual beli. Salah satu hal yang direkomendasikan dari penelitian ini adalah pentingnya pencantuman klausul somasi secara eksplisit dan penggunaan skema pembayaran melalui escrow account untuk menjamin keamanan transaksi. Hal ini penting mengingat pengadilan juga mempertimbangkan proses somasi yang telah dilakukan oleh penggugat sebagai dasar untuk menyatakan tergugat lalai. Dengan adanya mekanisme

formal dan tertulis untuk peringatan serta penjaminan dana, maka potensi wanprestasi dapat ditekan seminimal mungkin (Manurung, 2022).

Akhirnya, penelitian ini menegaskan bahwa peran hakim sangat penting dalam memastikan keadilan kontraktual. Keberanian hakim dalam menjatuhkan putusan yang tidak hanya berlandaskan pada teks hukum tetapi juga pada prinsip moral dan keadilan menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia memiliki fleksibilitas dalam penerapan asas-asasnya. Dengan demikian, putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan layak dijadikan acuan dalam menyusun kontrak dan menjadi rujukan akademik untuk mengkaji praktik wanprestasi dan perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan.

#### 4. Penutup

Kedudukan perjanjian jual beli rumah dalam hukum perdata dan pertimbangan hakim dalam Putusan No. 859/Pdt.G/2022/PN Medan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli memiliki posisi kuat sebagai bentuk perikatan yang wajib dipenuhi berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik. Dalam kasus tersebut, wanprestasi terjadi karena tergugat tidak memenuhi kewajiban meskipun pembayaran telah dilakukan penuh, sehingga hakim menekankan pentingnya kepastian hukum, keadilan kontraktual, dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menunjukkan perlunya perhatian terhadap aspek formil dan materiil, seperti penggunaan akta otentik, somasi, serta mekanisme jaminan pelaksanaan perjanjian. Secara teoritis, temuan ini menegaskan relevansi asas kepercayaan, keseimbangan prestasi, dan tanggung jawab hukum dalam transaksi keperdataan, serta memperkaya wacana mengenai pembuktian wanprestasi dan ganti rugi. Ke depan, disarankan dilakukan studi komparatif atas putusan serupa serta pengkajian lebih lanjut atas peran notaris dan PPAT dalam mencegah sengketa melalui kontrak yang adil dan komprehensif.

#### Referensi

- Abdulkadir, M. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, A. (2009). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Asmara, R. (2020). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 27(3), 405–421. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol27.iss3.art5>
- Atmaja, A. S. (2019). Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 112–121.
- Bell, J. (2005). *Legal Method*. Oxford: Oxford University Press.
- Djaja, T. (2010). *Hukum Perdata dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gultom, F. E. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Jurnal Yustisia*, 10(1), 68–79.
- Hamzah, A. (2017). *Hukum Pidana Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Hiariej, E. (2016). *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

- Hukumonline. (2022). Konsekuensi Hukum Jika Penjual Tidak Menyerahkan Rumah Tepat Waktu.
- Idris, M. (2022). Analisis Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Jurnal Penegakan Hukum dan Keadilan*, 4(2), 153–162.
- Marzuki, P. M. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Munir, M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Akibat Wanprestasi Pengembang. *Jurnal Rechtsvinding*, 9(1), 45–57.
- Nasution, A. (2018). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Ridwan, H. (2023). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli: Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 233–245.
- Sihombing, D. L., Nasution, B., Nasution, F. A., & Siregar, M. (2023). Peran Naskah Akademik Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 3(1), 11–20. <https://doi.org/10.56128/jkih.v3i1.38>
- Subekti. (2015). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutan Remy, S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Usman, R. (2016). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Yahya Harahap, M. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yuliani, D. (2022). Tanggung Jawab Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Rumah yang Wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 177–186

-----