

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA
DEBITUR DENGAN PT. SINARIUA TERANGINDO**
LEGAL REVIEW OF BREACH OF HOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT
BETWEEN DEBTOR AND PT. SINARIUA TERANGINDO

Qarin Virgiana Nurul Bani¹, Dwi Afni Maileni², Seftia Azrianti³
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan
virgiana.qarin13@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian Jual Beli Rumah merupakan salah satu bentuk instrumen hukum yang berfungsi untuk mengatur hak dan kewajiban pasangan suami dan istri yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah. Dalam praktiknya, perjanjian ini sering menimbulkan konflik, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Contohnya adalah sengketa antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo, di mana Debitur gagal melaksanakan kewajibannya sehingga dinyatakan melakukan Wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo, serta menelaah cara penyelesaian sengketa tersebut. Fokus permasalahan yang dikaji meiputi bentuk Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo, serta mekanisme penyelesaian wanprestasi antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo atas perjanjian Jual Beli Rumah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Metode ini digunakan untuk menganalisis secara empiris berbagai teori yang berkaitan dengan terjadinya Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah antara Debitur dengan pihak pengembang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo dilaksanakan dengan cara tertulis, akan tetapi dalam pelaksanaannya telah menimbulkan suatu permasalahan yaitu pihak Debitur tidak mampu menjalankan kewajiban yang telah disepakati sehingga menimbulkan akibat kerugian terhadap pihak pengembang yang dimana diatur pada pasal 1243 KUHPerdata. Upaya hukum berupa menjalankan perundingan secara damai melalui Mediasi atau pihak ketiga dan berhasil dijalankan kedua belah pihak sepakat atas hasil mediasi.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Rumah, Debitur, PT. Sinariua Terangindo

ABSTRACT

The House Sale and purchase agreement serves as a legal instrument designed to regulate the rights and obligations of the parties involved in property transactions. In practice, such agreements often

become a source of dispute, particularly when one party fails to fulfill their contractual obligations between the Debtor and PT. Sinariau Terangindo where the Debtor is negligent in its obligations called Default. This agreement aims to analyze the default that occurs between the Debtor and PT. Sinariau Terangindo and analyze the resolution of Default between the Debtor and PT. Sinariau Terangindo. The problems studied are how the Default of the house sale and purchase contract between the Debtor and PT. Sinariau Terangindo became the focal point of this study, particularly regarding the resolution of a default that emerged within the agreement. This research employed an empirical juridical approach, utilizing interviews and field based legal analysis to explore the underlying factors and legal theories related to the default committed by the Debtor in the property transaction with the developer. Findings from the research shows that although the agreement was formally documented in writing, its execution encountered challenges when the Debtor failed to fulfill their contractual obligations, leading to financial harm for the developer. This situation aligns with the provisions of Article 1243 of the Indonesian Civil Code. The dispute was eventually addressed through non litigation measures, particularly mediation facilitated by a neutral third party, which successfully led to a mutually accepted settlement.

Keywords : *Default. House Sale and Purchase Agreement, Debtor, PT. Sinariau Terangindo*

PENDAHULUAN

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyebutkan “bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. hidup secara layak yang disebut kebutuhan dasar atau kebutuhan primer. Ada tiga kebutuhan dasar manusia, yaitu pangan, sandang, dan papan. Pangan merupakan kebutuhan primer yang pertama dan utama. Kebutuhan primer yang kedua adalah sandang yang memiliki pengertian pakaian.¹

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah (PP) nomor 12 tahun 2021 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah diartikan sebagai bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, media pembinaan keluarga, serta mencerminkan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilik nya.

¹ Destry Ramadhani, Skripsi: “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Antara PT.DA Dan Konsumen Dalam Analisis Hukum Perjanjian*, Bandung: Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2024, hlm 1

Masyarakat Indonesia semakin menyadari bahwa dalam bersosialisasi antara satu dengan lainnya, apalagi yang berkaitan dengan badan usaha maupun ketika berbisnis tidak terlepas dari peranan lembaga hukum. Para pemilik usaha, baik pengusaha kecil, menengah maupun perusahaan-perusahaan besar sekalipun tentunya berupaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam menjalankan kegiatannya. Antara lain dalam melaksanakan kegiatannya, seperti melakukan sebuah perikatan, (“*Verbintenis*”) mempunyai arti lebih luas dari perkataan perjanjian dalam buku ke III KUHPerdata. Adapun yang dimaksudkan dengan “perikatan” oleh buku III KUHPerdata yaitu: Hubungan hukum yang berkaitan dengan kekayaan antara dua pihak, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya. Sedangkan orang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.²

Sedangkan pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika para pihak tidak mengatur sendiri sesuatu hal, maka hal tersebut akan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Konsep sistem terbuka dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) umumnya dipahami dari Pasal 1338 ayat (1), yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya, seolah-olah merupakan Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.³

Syarat-syarat sahnya perjanjian ada pada pasal 1320 KUHPerdata. Menurut penjelasan Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat ketentuan umum mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Adanya persetujuan yang saling mengikat antara para pihak
2. Para pihak memiliki kecakapan hukum dalam membentuk perikatan
3. Adanya objek atau hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian
4. Tujuan dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan

Suatu perjanjian, dua yang pertama dinamakan syarat subyektif karena berkaitan dengan pihak-pihak atau subjek hukum yang membuat perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berhubungan langsung dengan isi perjanjian atau objek dari tindakan hukum

² Muhammad Farhan Idris, *Wanprestasi dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Article 28 http://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viecontent.cgi?article=1245&context=notary_di akses 20 November 2024, 20:33 WIB

yang dilakukan.³

³ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003, hlm 342

Jual-beli yang dijelaskan dalam pasal 1457 dalam KUHPerdata adalah suatu perjanjian bersifat timbal balik, di mana salah satu pihak (penjual) berkomitmen untuk menyerahkan hak kepemilikan atas suatu barang, sementara pihak lainnya (pembeli) berkomitmen untuk memberikan sejumlah uang sebagai kompensasi atas kepemilikan tersebut. Perikataan jual-beli menunjukkan bahwa dari sisi penjual, tindakan tersebut disebut menjual, sedangkan dari sisi pembeli disebut membeli. Istilah ini mencakup kedua tindakan tersebut yang bertimbang-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koopt*” (membeli). Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya bentuk dan jumlah barang tersebut dapat diidentifikasi dengan jelas pada saat hak kepemilikannya akan dialihkan kepada pembeli.⁴

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUHPerdata adalah kondisi di mana debitur dapat dinyatakan lalai apabila telah menerima teguran melalui surat perintah atau secara hukum dianggap Wanprestasi berdasarkan ketentuan perikatan itu sendiri, yaitu apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.⁵

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Debitur dengan PT.

Istilah Perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni overeenkomst. Menurut Subekti “Sebuah perjanjian disebut juga sebagai persetujuan karena kedua belah pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan, sehingga dapat disimpulkan bahwa makna dari perjanjian dan persetujuan adalah serupa”.⁶ Pasal 1313 KUHPerdata, disebutkan bahwa “perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁷

Perjanjian Jual beli Rumah merupakan sebuah kesepakatan tertulis yang disusun antara pihak penjual dan pembeli properti. Perjanjian ini mengatur berbagai ketentuan dan persyaratan

⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 1

⁵ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Balai Pustaka, 2002, hlm 320

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermassa, 1987, hlm 11.

⁷ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2006, hlm 243

terkait transaksi jual beli rumah, termasuk harga, identitas para pihak yang terlibat, tenggat waktu pelaksanaan, serta hal-hal lainnya. Landasan hukum yang mengatur perjanjian jual beli ini

tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata. jual beli adalah suatu perjanjian, bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.”⁸Kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian Jual Beli Rumah antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo adalah setara, didasarkan pada prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata Syarat sahnya perjanjian kerja sama adalah: Kesepakatan untuk mengikatkan diri bersama, Cakap dalam membuat perjanjian, Objek tertentu atau dapat ditentukan, Sebab atau causa yang tidak dilarang. Perjanjian jual beli yang dibuat secara sah akan menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Hubungan hukum ini didasari pada hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Pada suatu perjanjian sering terjadi wanprestasi pada salah satu pihak, Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*Wanprestatie*”, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi merupakan situasi di mana debitur gagal untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan dari pihak debitur dan bukan dalam keadaan memaksa. Dengan kata lain, wanprestasi terjadi apabila seseorang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul baik dari perikatan berdasarkan perjanjian maupun yang berasal dari ketentuan Undang-Undang. Seorang debitur dianggap wanprestasi apabila ia tidak memenuhi janji yang telah disepakati, lalai dalam melaksanakan kewajibannya, melanggar isi perjanjian, atau melakukan tindakan yang secara hukum tidak diperkenankan.⁹

Tabel. Data Wanprestasi PT. SinariAU Terangindo

Jumlah Data Wanprestasi 2023 PT Sinariau Terangindo		
No	Jumlah Debitur	Alasan Wanprestasi Oleh Pembeli
1	10	Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2	8	Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

⁸ Soebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm 566

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005, hlm 45

3	25	Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru
---	----	---

4	5	Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian
Total	38	

Berdasarkan data yang telah disampaikan, dalam perjanjian jual beli rumah antara debitur dan PT. Sinariau Terangindo, ditemukan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dalam beberapa bentuk, yaitu:

- a. Gagal sepenuhnya dalam memenuhi kewajiban, yang berarti debitur sama sekali tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati;
- b. Melaksanakan kewajiban namun tidak tepat waktu, yakni ketika pelaksanaan prestasi oleh debitur masih memungkinkan namun dilakukan melebihi batas waktu yang telah ditentukan, sehingga tetap dikategorikan sebagai wanprestasi;
- c. Melaksanakan kewajiban namun tidak sesuai atau keliru, yaitu ketika prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan perjanjian, dan kesalahan tersebut tidak dapat diperbaiki, maka dianggap sebagai ketidakmampuan debitur dalam memenuhi prestasi;
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian sewa rumah, maka debitur dilarang mengubah bentuk rumah yang sudah disepakati sebelumnya dalam perjanjian jual beli. Hasil wawancara penulis dengan Ibu Astura selaku Direktur beliau menjelaskan “bahwa terdapat beberapa kasus wanprestasi yang terjadi di PT. Sinariau Terangindo, dimana penyebab utamanya adalah alasan ekonomi yang disebabkan oleh beberapa faktor antara lain terkena PHK, covid, yang menyebabkan debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

Wanprestasi yang dimaksud oleh Subekti: melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, wanprestasi dalam bentuk keterlambatan pembayaran Rumah dan di anggap lalai menjalankan kewajibannya. Seperti salah satu debitur yang melakukan wanprestasi di PT.Sinariau Terangindo, demi menjaga kerahasiaan para pihak dalam pembahasan maka penulis akan membahas menggunakan Nama samaran Debitur, dengan hasil penelitian yang diperoleh penulis di PT. Sinariau Terangindo Sebelumnya Debitur HJ membeli 1 unit dengan cara mencicil tiap bulannya HJ telah melakukan pembayaran angsuran kredit Rumahnya hingga angsuran keenam.

Namun untuk angsuran ketujuh dan seterusnya HJ belum melakukan pembayaran angsuran kepada PT. Sinariau Terangindo. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Astura selaku Direktur di PT. Sinariau Terangindo mengatakan. “Debitur HJ melakukan Wanprestasi yang dikarenakan adanya kendala ekonomi yang dimana HJ Terkena PHK di pekerjaannya, yang menyebabkan HJ tidak sanggup membayar cicilan rumah yang sebelumnya telah di sepakati dalam perjanjian jual beli rumah antara Debitur HJ dengan PT. Sinariau Terangindo”.¹⁰

Wanprestasi yang dilakukan oleh HJ selaku Debitur telah melanggar Pasal 1238 KUHPerdata yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Karena kelalaian yang dilakukan HJ tersebut, maka wajib memberikan pergantian biaya sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yaitu: “tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib di selesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi prestasinya”. sehingga Dalam kasus ini PT. Sinariau Terangindo perintahkan HJ selaku Debitur untuk mengembalikan 1 unit rumah dengan luas bangunan 36 m² yang beralamat di perumahan Agung Permai Residence blok C nomor 43 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam.

B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Debitur dengan PT. Sinariau Terangindo.

Debitur HJ melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli rumah pada PT. Sinariau terangindo yang telah disepakati kedua belah pihak sebelumnya, yang mana debitur melakukan wanprestasi dalam bentuk Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya HJ terlambat membayar cicilan rumah pada PT. Sinariau Terangindo dikarenakan kendala ekonomi. Akibat dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur HJ, maka PT. Sinariau Terangindo melakukan peringatan berupa Surat Teguran (Somasi) yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, oleh karenanya PT. Sinariau Terangindo berhak melakukan upaya paksa kepada Debitur HJ untuk memberikan ganti kerugian atas kelalaian diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata. Hasil Wawancara penulis dengan Ibu Astura Selaku Direktur di PT. Sinariau

¹⁰ *Ibid*, hlm 22

Terangindo mengatakan. “Pihak pengembang memberikan surat teguran pertama (Somasi) pada tanggal 30 April 2024. Namun Debitur tidak juga membayar kewajibannya, hingga keluar surat pembayaran cicilan kedua pada 29 Mei 2024. Dan Surat peringatan terakhir juga sudah diberikan pada Juli 2024, tetapi Debitur tetap tidak melakukan pembayaran sampai keluarnya pembatalan pemesanan unit Rumah.”¹¹

Upaya dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli rumah terdapat penyelesaian Arbitrase. Secara bahasa, istilah arbitrase berasal dari bahasa latin arbitrare, yang berarti memiliki kewenangan untuk menyelesaikan suatu perkara berdasarkan pertimbangan atau kebijaksanaan. Arbitrase dapat dipahami sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak dengan menyerahkannya kepada pihak ketiga yang netral, baik individu maupun badan arbitrase sementara (ad hoc). Menurut Abdul Kadir, arbitrase merupakan bentuk penyerahan sengketa secara sukarela kepada seorang yang memiliki kompetensi, berdasarkan kesepakatan bahwa putusan yang dihasilkan bersifat final dan mengikat. Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase diartikan sebagai metode penyelesaian sengketa perdata di luar jalur peradilan umum, yang dilakukan atas dasar kesepakatan tertulis antara pihak-pihak yang bersengketa.¹²

Arbiter atau majelis arbitrase diwajibkan mengeluarkan putusan arbitrase paling lambat 30 hari sejak pemeriksaan perkara diselesaikan. Apabila dalam putusan tersebut ditemukan kesalahan administratif, para pihak memiliki waktu 14 hari sejak tanggal putusan dijatuhkan untuk mengajukan permohonan koreksi. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, yang berarti tidak dapat diajukan banding dan wajib ditaati oleh para pihak. Untuk dapat dieksekusi, putusan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu oleh arbiter atau kuasanya ke pengadilan negeri. Setelah pendaftaran, ketua pengadilan negeri memiliki waktu maksimal 30 hari untuk mengeluarkan perintah pelaksanaan putusan arbitrase tersebut. Selain melalui jalur arbitrase, penyelesaian sengketa di luar pengadilan juga dapat ditempuh melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau Alternative Dispute Resolution (ADR). ADR merupakan metode penyelesaian konflik berdasarkan kesepakatan bersama yang dapat dilakukan dengan atau tanpa

¹¹ Hasil wawancara dengan Ibu Astura selaku Direktur PT. Sinariau Terangindo pada 6 februari 2025 pukul 14:00

¹² <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-penyelesaian-sengketa.html> diakses pada tanggal 24 februari pukul 12:57 WIB

melibatkan pihak ketiga yang netral. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ADR adalah suatu lembaga yang menyediakan sarana penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati bersama, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli.

Penyelesaian sengketa melalui ADR memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan penyelesaian melalui jalur litigasi, antara lain karena bersifat sukarela tanpa unsur paksaan, prosesnya relatif cepat, hasilnya tidak bersifat yudisial, bersifat rahasia, lebih fleksibel dalam menentukan mekanisme penyelesaian, serta lebih efisien dari segi waktu dan biaya. Selain itu, ADR juga meningkatkan kemungkinan keberhasilan pelaksanaan kesepakatan serta menjaga kelangsungan hubungan antara para pihak yang bersengketa. Lembaga alternatif penyelesaian sengketa dibagi menjadi beberapa jenis, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Konsultasi, adalah proses komunikasi pribadi antara individu atau pihak tertentu, yang berperan sebagai klien, dengan seorang konsultan yang memberikan pandangan, saran, atau opini profesional guna membantu memenuhi kebutuhan serta kepentingan klien tersebut.
- 2) Negosiasi, merupakan metode penyelesaian konflik yang dilakukan langsung oleh para pihak yang bersengketa tanpa melibatkan pihak ketiga. Berdasarkan definisi dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), negosiasi diartikan sebagai suatu proses perundingan untuk mencapai penyelesaian sengketa secara damai di antara para pihak.
- 3) Mediasi, adalah bentuk campur tangan dari pihak ketiga yang independen, netral, dan diterima oleh para pihak dalam suatu konflik, dengan tujuan membantu mereka mencapai kesepakatan bersama secara sukarela. Menurut Rachmadi Usman, mediasi merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan melalui perundingan dan difasilitasi oleh mediator yang tidak memihak.
- 4) Mediator, dalam proses mediasi bertindak sebagai fasilitator, yang berarti peran utamanya adalah membantu para pihak dalam mencapai solusi terhadap sengketa mereka, tanpa memiliki kewenangan untuk memutuskan atau menentukan hasil akhir.
- 5) Konsiliasi, adalah metode penyelesaian konflik yang dilakukan melalui seorang atau sekelompok individu, atau lembaga tertentu (disebut konsiliator), yang bertugas mempertemukan dan memfasilitasi dialog antar pihak yang berselisih agar dapat mencapai penyelesaian damai. Konsiliator berperan aktif dalam memberikan saran atau alternatif

solusi terhadap permasalahan yang disengketakan.¹³

PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ lebih mengutamakan menerapkan Asas Itikad Baik yang di atur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”, maka PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ melakukan Upaya Musyawarah Mufakat untuk menyelesaikan Permasalahan Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur HJ, dan hasil atas Musyawarah Mufakat yang dilaksanakan PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ adalah Debitur HJ dikarenakan kelalaianya dalam melanggar Pasal 1243 KUHPerdata, maka Debitur HJ harus mengembalikan 1 unit Rumah kepada PT. Sinariau Terangindo. Asas Itikad baik di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Pasal 1339 menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat pada hal-hal yang secara eksplisit tercantum dalam isinya, tetapi juga mencakup hal-hal lain yang secara wajar dituntut oleh sifat perjanjian tersebut, berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau ketentuan perundang-undangan. Pelaksanaan suatu perjanjian dengan itikad baik mengharuskan adanya penafsiran yang didasarkan pada prinsip keadilan dan kepatutan. Proses penafsiran ini bertujuan untuk menentukan konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut. Oleh karena itu, menurut pendapat Pitlo, terdapat kaitan yang erat antara prinsip itikad baik dan pelaksanaan isi perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi. iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian. ¹⁴

PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ melakukan penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada Perjanjian jual beli rumah melalui Mediasi. Terkait kasus wanprestasi yang dilakukan debitur HJ Ibu Astura mengatakan “bahwa penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli rumah yaitu melalui penyelesaian non litigasi dengan cara mediasi yang mana proses tersebut berhasil di lakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak, PT. Sinariau Terangindo perintahkan debitur HJ untuk mengosongkan dan mengembalikan 1 unit Rumah tersebut”.

¹³ Ibid, hlm 11

¹⁴ Ibid, hlm 11

Mediasi berhasil adalah mediasi yang mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dengan dibantu oleh hakim mediator maupun bersertifikat diluar tanpa harus melanjutkan perkara yang sudah masuk dalam persidangan artinya perkara tersebut sudah selesai diselesaikan dengan perdamaian.¹⁵

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

1. Wanprestasi perjanjian jual beli rumah antara debitur dengan PT. Sinariau Terangindo, seperti terlambatnya pembayaran kredit rumah, dimana penyebab utamanya adalah alasan ekonomi yang disebabkan oleh beberapa faktor antara lain terkena PHK, covid, yang menyebabkan debitur tidak memenuhi kewajibannya. Debitur HJ melakukan Wanprestasi yang dikarenakan adanya kendala ekonomi yang dimana HJ Terkena PHK di pekerjaannya, yang menyebabkan HJ tidak sanggup membayar cicilan rumah yang sebelumnya telah di sepakati dalam perjanjian jual beli rumah antara Debitur HJ dengan PT. Sinariau Terangindo. Dalam praktiknya pihak Debitur telah melanggar pasal 1238 KUHPerdata. sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1238 KUHPerdata,. “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan”. Dikarenakan kelalaian yang di lakukan HJ tersebut maka wajib memberikan pergantian biaya sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yaitu: “tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib di selesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi prestasinya”. sehingga Dalam kasus ini PT. Sinariau Terangindo perintahkan HJ selaku Debitur untuk mengembalikan 1 unit rumah dengan luas bangunan 36 m² yang beralamat di perumahan Agung Permai Residence blok C nomor 43 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Akibat dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur HJ, maka PT. Sinariau Terangindo melakukan peringatan berupa Surat Teguran

¹⁵ Idris, Muhammad Farhan "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negri Bale Bandung Nomor : 80/PDT./G/2016/PN.BLB,"Indonesian Notary: Jurnal Universitas Indonesia, Vol. 4, No 1, (2022), : 22

(Somasi) yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, oleh karenanya PT. Sinariau Terangindo berhak melakukan upaya paksa kepada Debitur HJ untuk memberikan ganti kerugian atas kelalaian yang mana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata.

2. Upaya penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli rumah antara PT.Sinariau Terangindo dengan debitur di Kota Batam, Akibat dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur HJ, maka PT. Sinariau Terangindo melakukan peringatan berupa Surat Teguran (Somasi) yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, oleh karenanya PT. Sinariau Terangindo berhak melakukan upaya paksa kepada Debitur HJ untuk memberikan ganti kerugian atas kelalaian diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata. Hasil Wawancara penulis dengan Ibu Astura Selaku Direktur di PT. Sinariau Terangindo mengatakan. "Pihak pengembang memberikan surat teguran pertama (Somasi) pada tanggal 30 April 2024. Namun Debitur tidak juga membayar kewajibannya, hingga keluar surat pembayaran cicilan kedua pada 29 Mei 2024. Dan Surat peringatan terakhir juga sudah diberikan pada Juli 2024, tetapi Debitur tetap tidak melakukan pembayaran sampai keluarnya pembatalan pemesanan unit Rumah. Upaya dalam penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual beli rumah terdapat penyelesaian Arbitrase. Secara etimologis, istilah "arbitrase" berasal dari bahasa Latin arbitrare, yang mengandung arti kewenangan untuk menyelesaikan suatu perkara dengan mempertimbangkan kebijaksanaan. Dalam praktiknya, arbitrase merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak dengan menyerahkan penyelesaiannya kepada pihak ketiga yang bersifat netral, baik secara individual maupun dalam bentuk arbitrase ad hoc (sementara). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dalam Pasal 1, mendefinisikan arbitrase sebagai metode penyelesaian perkara perdata di luar peradilan umum, yang dilaksanakan berdasarkan perjanjian arbitrase tertulis yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Di samping mekanisme arbitrase, terdapat juga bentuk penyelesaian sengketa non-litigasi lainnya, yaitu Alternative Dispute Resolution (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa. ADR merupakan metode penyelesaian konflik di luar pengadilan yang didasarkan pada kesepakatan bersama (konsensus) antara para pihak yang terlibat, baik dengan maupun tanpa keterlibatan pihak

ketiga yang bersikap netral. PT. Sinariau Terangindo dan debitur HJ lebih mengutamakan menerapkan Asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata yang menyatakan “ Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “. PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ melakukan Upaya Musyawarah Mufakat untuk menyelesaikan Permasalahan Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur HJ, dan hasil atas Musyawarah Mufakat yang dilaksanakan PT. Sinariau Terangindo dan Debitur HJ adalah Debitur HJ dikarenakan kelalaianya dalam melanggar Pasal 1243 KUHPerdata, maka Debitur HJ harus mengembalikan 1 unit Rumah kepada PT. Sinariau Terangindo. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.

SARAN

Disarankan lebih teliti dalam menyusun perjanjian jual beli yang jelas dan terperinci, serta melakukan pemeriksaan latar belakang debitur secara menyeluruh. Pihak perusahaan juga harus memiliki mekanisme pemantauan pembayaran atau progress perjanjian untuk mencegah keterlambatan. Sesuai dengan kebebasan berperjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338(1) maka diharapkan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian posisi tawarannya harus seimbang antara satu dengan yang lain. Karena apabila dalam suatu perjanjian, kedudukan para pihak. Jika ada Pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi diharapkan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk menanggung akibat hukum dengan memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut, amat terlebih jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

REFRENSI

Buku

Destry Ramadhani, Skripsi: “ *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Antara PT.DA Dan Konsumen Dalam Analisis Hukum Perjanjian*, Bandung: Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2024

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995

- R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Arga Printing, 2007
- R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Balai Pustaka, 2002
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003
- Soebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermassa, 1987
- Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2006

Jurnal

Idris, Muhammad Farhan "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negri Bale Bandung Nomor : 80/PDT/.G/2016/PN.BLB,"*Indonesian Notary: Jurnal Universitas Indonesia*, Vol. 4, No 1, (2022)

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

