

TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO) PUTUSAN NOMOR 16/Pdt.G/2019/PN Sda

Putri Lilasari¹, Abrahan Ferry Rosando²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: Lilasariputri1@gmail.com

Abstrak

Jual beli merupakan sebuah bentuk transaksi awan yang sering dilakukan oleh masyarakat luas, pada umumnya sebuah perjanjian yang terikat dalam jual beli dengan dilakukan secara mulut atau tertulis atas dasar konensi para pihak yang bersangkutan (pembeli dan penjual). Penelitian ini di buat untuk bertujuan untuk mengetahui tahap-tahap sebuah proses pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dan tanah, peraturan hak dan kewajiban antara penjual dalam menggunakan transaksi pembeli, dan mengetahui sebuah tanggung jawab hukum jika satu pihak telah melakukan kesalahan. Dalam penelitian ini menggunakan metode normatif sebab dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas aturan dan tanggung jawab terhadap hukum dalam pelaksanaan sebuah perjanjian jual beli tanah atau rumah pada kabupaten sukoharjo. Sifat dalam penelitian ini ialah jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan rumah pada kabupaten sukoharjo. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yg dimana menggambarkan secara menyeluruh serta sistematis tentang perjanjian jual beli. Permasalahan yang terjadi penelitian memberikan proses perjanjian jual beli tanah serta rumah di kabupaten sukoharjo harus memenuhi syarat materiil, formil, serta syarat hukum. Kondisi materiil yaitu mencakup pembeli, penjual serta obyek tanah, lalu kondisi formil meliputi sertifikat tanah orisinil, bukti sudah membayar PBB, surat setoran BPHTB, surat setoran PPh, dan data data penjual dan pembeli yang mencakup: KTP serta KK, dan syarat aturan pasal 1320 KUHPperdata. sehabis memenuhi kondisi – kondisi, maka kedua belah pihak wajib melakukan perjanjian secara tertulis yg dirancang sang pihak PPAT yang kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Selesaiannya penandatanganan akta perjanjian perjanjian tersebut kemudian timbulah konvensi. setelah terjadi kesepakatan serta penandatanganan perjanjian, maka timbulah hak dan kewajiban bagi para pihak yg wajib dilaksanakan., hak dari penjual yaitu menerima pembayaran tanah serta tempat tinggal, sedangkan hak pembeli yaitu menerima hak milik atas tanah dan rumah berupa sertifikat. Adapun kewajiban penjual yaitu menyerahkan hak milik atas tanah dan rumah berupa sertifikat ke pembeli, lalu kewajiban pembeli yaitu membayar harga sinkron kesepakatan. Tanggung jawab hukum bila keliru satu pihak melakukan kesalahan akibat wanprestasi maka harus membayar ganti rugi berdasarkan pasal 1243 KUHPperdata. sementara itu, jika kesalahan dilakukan keliru satu pihak dampak perbuatan melawan aturan yang dilakukan olehnya maka wajib membayar ganti rugi berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata

kata Kunci: perjanjian jual beli, hak serta kewajiban, tanggung jawab aturan

Abstract

Buying and selling is a form of general transaction that is often carried out by the public. Usually the sale and purchase agreement are made orally or in writing on the basis of the agreement of the parties involved parties (seller and buyer). This study aims to determine the process of implementing land and house sale and purchase agreements, regulations and rights and obligations between the seller and the buyer, and know the legal responsibility if one of the parties commits error. This research method is normative because in this study the researched are legal rules, legal principles and legal responsibility for implementation of the sale and purchase agreement of land and houses in Sukoharjo Regency. The nature of this research is descriptive which describes thoroughly and systematically about sale and purchase agreement. The results of the study show the process of buying and selling land and houses in Sukoharjo Regency, it must meet material, formal, and legal requirements. Condition material,

which includes buyers, sellers and land objects, then the formal requirements include: original land certificate, proof of having paid PBB, BPHTB deposit letter, PPh deposit letter, and seller and buyer data which includes: KTP and KK, and the legal requirements of article 1320 Civil Code. After fulfilling the conditions, then both parties must do the following: a written agreement made by the PPAT party which is then signed by the parties. After signing the deed of agreement, the agreement then arises deal. After the agreement and signing of the agreement, the rights arise and obligations for the parties that must be carried out, the right of the seller is to receive payment for land and houses, while the buyer's rights are to receive ownership rights to the land and a house in the form of a certificate. The seller's obligation is to hand over the ownership rights to the land and house in the form of a certificate to the buyer, then the buyer's obligation is to pay price according to agreement. Legal responsibility if one of the parties commits errors due to default, must pay compensation based on article 1243 Civil Code. Meanwhile, if an error is made by one of the parties as a result of against the law committed by him, he must pay compensation based on article 1365 Civil Code.

Keywords: sale and purchase agreement, rights and obligations, legal responsibility.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang vital bagi masyarakat, sebab ketersediaan tanah dapat mendukung berbagai kebutuhan masyarakat mulai dari kebutuhan air, pangan hingga kebutuhan tempat tinggal. Peningkatan permintaan atas tanah terus berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan masyarakat, mengingat semakin terbatasnya lahan di beberapa wilayah sehingga menghasilkan persaingan sekaligus peluang bisnis yang cukup menarik (Tita Nurhidayati 2019). Bagi beberapa wilayah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka pemenuhan kebutuhan tanah yang nantinya ditujukan untuk pendirian tempat tinggal semakin tinggi, apalagi nilai tanah selalu bertumbuh setiap tahunnya sehingga dapat diwariskan (Arini Aulia Nisa 2021).

Boedi Harsono (dalam Arini Aulia Nisa 2021) telah membagi peralihan hak atas tanah menjadi dua bagian, yaitu beralih dan dialihkan. Hak atas tanah akan beralih saat pemegang hak meninggal dunia sehingga akan secara langsung beralih kepada pihak yang telah ditunjuk. Selain itu hak atas tanah juga dapat dialihkan jika terdapat perbuatan hukum yang sengaja dilakukan seperti dilakukannya pembatalan sepihak sehingga pihak lain akan memperoleh hak atas tanah tersebut. Hal ini juga dijelaskan pada UU Nomor 5 Tahun 2020 Pasal 20 ayat 1 dan 2 bahwa "*Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*". Bentuk peralihan pada hak atas tanah yaitu dialihkan, dapat terjadi saat terbentuk perjanjian jual beli tanah.

Pada perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan terjadi peralihan hak milik jika telah dilakukan transaksi pembayaran, penyerahan sertifikat tanah dan telah didaftarkan pada Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli atas tanah dapat dikatakan sah jika telah memenuhi syarat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual beli tanah, pihak yang membentuk perjanjian memiliki kecakapan dalam bertindakterhadap obyek perjanjian dimana dalam hal ini adalah tanah, serta terdapat kausal atau sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan UU maupun kesusilaan.

Sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah, perlunya untuk memperhatikan hal-hal tersebut terutama kepastian hukum atas tanah yang dijadikan obyek jual beli, selanjutnya dapat dilakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari. Sebab faktanya masih sering ditemukan perjanjian yang tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan awal sehingga timbul suatu permasalahan, bahkan tidak sedikit pula yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Wanprestasi atau ingkar perjanjian merupakan suatu kondisi yang disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati (J. Satrio 2012). Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa segala bentuk perjanjian yang dibuat secara sah atas dasar Undang-Undang bersifat mengikat kedua belah pihak dan leluasa untuk melakukan perikatan asalkan tidak melanggar ketertiban serta harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perkara sesuai Pasal 1239 KUH Perdata "*Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*".

METODE PENELITIAN

Pembahasan mendalam tentang tanggung jawab hukum atas kerugian akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah merupakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu dengan meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan sumber data sekunder penelitian dimana tidak diperoleh secara langsung melainkan telah dikolektif oleh pihak lain diantaranya berupa undang-undang, pendapat penulis lain atau ahli hukum, putusan, dan lain sebagainya

(Siti Nurhidayati 2020). Tata cara yang dipakai pengarang dalam riset ini merupakan Tata cara yang digunakan

pengarang dalam riset ini merupakan tata cara normatif, sebab riset ini yang hendak diteliti merupakan kaidah- kaidah hukum, asas- asas hukum, serta tanggung jawab hukum tentang kerugian akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah riset deskriptif sebab dalam riset ini bermaksud melukiskan secara global serta analitis mengenai tanggung jawab hukum kepada akad Jual Beli Tanah pada studi kasus Pengadilan Negeri Sidoarjo. Informasi yang dipakai dalam riset ini merupakan Riset Daftar pustaka Buat mencari informasi inferior, dengan memakai bahan hukum riset serta riset alun- alun dalam wujud tanya jawab serta akta akad. Pengumpulan informasi dicoba dengan memakai riset daftar pustaka serta riset alun- alun. Pengarang memakai tata cara analisa informasi dengan cara kualitatif ialah metode analisi informasi dengan menganalisa informasi inferior mencakup peraturan perundang- undangan, dokumen- dokumen, novel daftar pustaka, serta kesusastraan yang lain yang berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas kerugian akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah Di Kabupaten Sidoarjo.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli?

Akad jual beli benda dalam aktivitas warga dikala ini amat banyak dicoba, paling utama buat penuhi kebutuhan warga ataupun bumi bidang usaha dalam penerapan perniagaan ataupun bisnis bisnis dengan impian para pelaksananya dapat mendapatkan keuntungan atau keuntungan- keuntungan dari bisnis yang dicoba. Didalam penerapan bisnis yang dicoba selaku penerapan dari perjanjian jual beli, dalam praktiknya amat beragam semacam penerapan dari akad jual beli v alhasil para pihak bisa mengambil profit dari perjajian yang sudah dicoba.

Hendak namun banyak pula pihak- pihak yang tidak bertanggung jawab dengan bermacam macam corak yang dipakai dalam membuat akad jual beli, dengan bermacam macam alibi atau alibi yang diampaikan sehingga akad jual beli yang sudah disepakati itu tidak dilaksanakan atau ditepati. Dengan cara yuridis, tiap akad yang dibuat dengan cara legal hendak mengikat selaku UU bagi mereka yang sudah buatnya. Dengan begitu hingga pihak-

pihak yang mengadakan akad itu satu serupa lain terikat dengan akad yang mereka untuk. Umumnya suatu akad merupakan timbal balik, melainkan dalam akad yang bertabiat sepihak (eenzijdig overeenkomst) semacam keadaan yang diatur dalam Artikel 132 KUH Awas (isteri yang membebaskan haknya atas harta aliansi, Pasal 875 KUH Awas (mengenai amanat) serta Pasal 1084 KUH Awas (pendapatan peninggalan).

Akad, bagus yang sepihak ataupun yang 2 pihak merupakan sesuatu aksi hukum, yang setiap aksi yang memunculkan akibat hukum, bagus berbentuk tampaknya hak maupun berbentuk lenyapnya hak. Aksi hukum yang bersisi satu cuma membutuhkan kemauan atau statment kemauan dari satu pihak saja telah lumayan memunculkan dampak hukum.

Untuk terwujudnya sesuatu aksi hukum yang bersisi 2, hingga dibutuhkan adanya statment kemauan antara 2 pihak atau lebih misalnya, dalam perihal jual beli sesuatu barang, cuma terjalin setelah adanya statment kemauan antara pedagang dan konsumen hal benda serta harga dalam sesuatu bisnis jual beli. Antara kedua pihak, bagus pedagang maupun konsumen ditimbulkan hak serta peranan secara timbal balik. Sang konsumen berkewajiban melunasi harga benda yang disetujui dan berkuasa menyambut benda yang sudah dibayar, kebalikannya sang pedagang berkewajiban memberikan benda yang sudah dijual dan berkuasa menyambut duit pembayaran dari transakki yang dicoba. Dengan begitu, hak untuk satu pihak ialah peranan bagi pihak yang lain, lagi peranan untuk pihak yang satu jadi hak untuk pihak yang lain. (Afrilian Perdana 2016)

Dilaksanakan dengan bagus oleh para pihak, Dari hasil riset dikenal bahwawujud wanprestasi yang terjalin dalam bisnis jual beli lewat pelayanan e-commerce pula tidak jauh berlainan dengan wanprestasi yang terjalin biasanya dalam akad yang diatur dalam determinasi hukum awas. Untuk lebih jelasnya bisa diamati pada penjelasan berikut hal wanprestasi yang dicoba oleh para pihak dalam bisnis e-commerce, ialah:

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi hendak dikerjakannya,
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, namun tidak sebagaimana yang dijanjikan,
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan hendak namun telanjur.

ada 2 aspek penting penyebab wanprestasi ialah: Aspek dari luar terdiri dari

- a. Kondisi ekonomi yang tidak normal,
- b. Salah satu pihak tewas bumi,
- c. Bencana alam,

- d. Minimnya Bekal akibat tingginya permohonan.
- e. Benda cacat dalam durasi khusus.
- f. Kehabisan jarak.

Serta Aspek dari dalam diri para pihak merupakan aspek dari para pihak. terdiri dari:(

- a. Dampak kelengahan,
- b. Kepribadian yang tidak bagus atau minimnya itikat bagus,
- c. Kurangnya pembelajaran serta akhlak,
- d. Kesusahan finansial.
- e. Penanganan akad jual beli melalui alat elektronik, bisa dicoba dengan penanganan lewat majelis hukum, dan penanganan diluar majelis hukum, lewat Arbitrase, perantaraan, negoisasi serta peneguhan.

Perjanjian- perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda diucap *wederkerig*. “Dalam persetujuan semacam ini senantiasa masingmasing pihak memiliki hak- hak dan kewajiban- kewajiban”. (Wirjono Prodjodikoro1958)

Mereka terikat dengan akad yang mereka untuk serta begitu juga dibilang oleh Pasal 1338 bagian awal KUH Awas, akad itu mengikat selaku UU untuk mereka yang buatnya. Jadi bisa ditafsirkan kalau pada saat salah satu pihak tidak melakukan isi perjanjian jual beli yang sudah disetujui bersama, maka beliau sesungguhnya melanggar UU untuk mereka yang sudah buatnya. Selaku ilustrasi bila seseorang pedagang sudah menyambut uang pembayaran yang ialah haknya, tetapi tidak memberikan benda yang merupakan kewajibannya, hingga di mari dibilang ia melaksanakan wanprestasi ataupun cedera akad, atau pula bisa dibilang melanggar UU yang mereka untuk. Begitu pula kebalikannya, pada saat konsumen menyambut benda serta tidak memberikan duit harga pembayaran yang sudah disetujui cocok durasi yang telah ditetapkan, hingga di mari dibilang beliau pula telah melaksanakan wanprestasi ataupun melanggar UU yang mereka untuk sendiri.

Pihak yang merasa dibebani oleh pihak lain dalam sesuatu akad berkuasa menuntut pihak lain yang tidak melakukan isi akad itu dengan bantuan juri ataupun lewat saluran hukum. Akad yang terbuat dengan cara legal tidakbisa dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu akad cuma bisa dibatalkan, bilamana terdapat persetujuan dari kedua koyak pihak yang melangsungkan akad itu. Sesungguhnya, lepas dari ganjaran hukum yang dikenakan terhadap

pihak yang melaksanakan wanprestasi, hingga dari bidang etika, sepatutnya sesuatu akad itu dilaksanakan dengan itikad bagus.

Jika seorang berkomitmen pada orang lain, kemudian tidak melaksanakannya apa yang dijanjikannya itu hingga di sisi beliau melanggar kaidah hukum, pula sekalian pula melanggar kaidah kesusilaan serta kaidah agama, karena agama manapun yang terdapat di bumi ini mengarahkan orang buat memenuhi akad yang sudah diperbuatnya pada orang lain.

Didalam Hukum Adat ialah hukum Indonesia asli yang legal untuk warga hukum di Indonesia, ada perbandingan pandangan mengenai akad. Begitu juga telah dijabarkan, dalam sistem KUH Perdata begitu juga yang diklaim dalam Pasal 1338 KUH Awas dianut dasar konsensualisme ialah kalau pada dasarnya sesuatu perjanjian serta habitat yang mencuat telah dilahirkan semenjak detik tercapainya perjanjian. Spesialnya dalam jual beli, hingga Sunarjati Hartono, melaporkan: Di dalam Hukum Adat nyatanya, kalau janji belaka bukanlah memiliki kekuatan mengikat, alhasil bisa dibilang, bahwa wajib terjalin sesuatu insiden lagi supaya janji itu memiliki dampak hukum. Insiden itu yakni terdapatnya penyerahan suatu yang berbentuk, yang umumnya dikenal panjar ataupun panjer.

Diamati dari totalitas akad, maka penyerahan acaram oleh salah satu pihak sebetulnya ialah permulaan penerapan akad alhasil perjanjiannya yang telah di kasih acaram itu mempunyai dampak kalau pihak yang sudah menerima acaram itu sudah berhutang jadi mempunyai peranan buat menaiki janjinya. Dengan lain percakapan: pihak penerima acaram terikat dalam akad itu". (Sunarjati Hartono 1977)

Perbandingan sistem ini hendak bisa menjadi masukan untuk Tubuh Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dalam bagan pembangunan Hukum Akad Nasional di setelah itu hari, dalam bagan pembangunan Hukum Nasional. Jadi jika ditanyakan kenapa seseorang wajib melakukan janjinya, hingga menurut Sunarjati Hartono, "..... kalau keadilanlah yang menghendaki supaya biar orang memenuhi janjinya, agar biar tiap orang menyambut apa yang jadi haknya". Pasal 1338 KUH Perdata berkata bahwa seluruh persetujuan (akad) yang dibuat dengan cara legal legal selaku UU untuk mereka yang buatnya. Jika kita memakai pengertian argumentum a contrario, maka artikel ini bisa dibaca: seluruh perjanjian (persetujuan) yang tidak terbuat dengan cara legal, tidak legal selaku UU untuk mereka yang buatnya. Bersumber pada kesimpulan Pasal 1338 KUH Perdata ini bisa disimpulkan kalau

hanya akad yang terbuat dengan cara legal, artinya penuhi syarat- syarat yang ditetapkan dalam perundang- undangan itu, mengikat dan memiliki energi legal.

Hal syarat- syarat sahnya suatu akad di tiap negeri sudah dirumuskan dalam UU spesialnya dalam KUH Awas. Di dalam KUH Awas di Indonesia, syarat- syarat buat sahnya sesuatu akad diatur dalam Buku III Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi selaku selanjutnya: "Buat sahnya persetujuan- persetujuan, dibutuhkan 4 ketentuan:

1. Akur mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan buat membuat suatu habitat;
3. Sesuatu perihal khusus;
4. Sesuatu karena yang halal". (R. Subekti, R. 1980)

Di mari sebutan "persetujuan" digunakan untuk penafsiran yang serupa dengan " akad" selaku hasil alih bahasa " overeenkomst" dalam bahasa Belanda.

Bersumber pada keempat syarat- syarat untuk sahnya sesuatu akad, hingga 2 ketentuan yang awal (akur serta kecakapan) disebut syarat- syarat subyektif, lagi 2 ketentuan yang kedua (perihal khusus serta causa) merupakan syarat- syarat obyektif. Dibilang ketentuan subyektif sebab hal banyak orang ataupun subjek- subjek hukum yang melangsungkan akad itu, lagi dibilang ketentuan obyektif karena hal akad itu sendiri ataupun obyek dari aksi yang dicoba itu.

Penyelesaian Sengketa Akibat Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli

Dengan cara hukum bisa ditinjau kalau, Kitab Hukum Hukum Awas membedakan dengan nyata antara habitat yang lahir dari akad serta habitat yang lahir dari hukum. Apabila diamati, dampak hukum dari sesuatu habitat yang lahir berdasarkan akad memanglah dikehendaki oleh para pihak, sebab memanglah akad didasarkan atas perjanjian ialah persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat akad. Sebaliknya dampak hukum sesuatu habitat yang lahir dari hukum bisa jadi tidak dikehendaki oleh para pihak, namun hubungan hukum serta dampak ketetapannya ditetapkan oleh hukum.

Bila atas akad yang disepakati terjalin pelanggaran, hingga bisa diajukan petisi wanprestasi, sebab terdapat hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kehilangan serta pihak yang mengidap kehilangan. Bila tidak terdapat ikatan kontraktual

antara pihak yang memunculkan kehilangan dan pihak yang mengidap kehilangan, hingga dapat diajukan petisi aksi melawan hukum.

Bagi filosofi klasik yang membedakan antara petisi wanprestasi serta gugatan aksi melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi merupakan buat menempatkan penuntut pada posisi seandainya perjanjian itu terkabul (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan begitu ubah cedera itu adalah berbentuk kehabisan profit yang diharapkan ataupun diucap dengan istilah expectation loss ataupun *winstderving*.

Sebaliknya tujuan petisi perbuatan melawan hukum merupakan buat menempatkan posisi penuntut pada kondisi semula saat sebelum terbentuknya aksi melawan hukum. Alhasil ubah cedera yang diberikan merupakan kehilangan yang jelas ataupun *reliance loss*. Kasus hukum yang mencuat adalah dalam perihal terdapat ikatan kontraktual antara para pihak serta terjalin wanprestasi dapatkah diajukan petisi aksi melawan hukum.

Apabila dikaji hingga, pasal 1233 Buku UndangUndang Hukum Awas mengatakan sumber habitat merupakan akad serta undangundang. Habitat merupakan sesuatu hubungan hukum di aspek hukum kekayaan di mana satu pihak berkuasa menuntut sesuatu prestasi serta pihak yang lain bertanggung jawab untuk melakukan sesuatu hasil. Sedangkan akad bagi pasal 1313 KUH Perdata UndangUndang Hukum perdata merupakan sesuatu aksi dengan mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.

Arti ini menemukan kritik dari Subekti, sebab cuma mencakup akad sepihak sementara itu akad pada biasanya bersifat timbal balik, semacam akad jual- beli, akad sewa- menyewa, akad tukarmenukar, serta serupanya. Dengan cara biasa pengganti penyelesaian bentrokan merupakan penanganan bentrokan atau beda opini lewat metode yang dikehendaki para pihak, ialah bisa dilakukan dengan metode diskusi, perundingan, perantaraan, peneguhan, evaluasi pakar serta arbitrase(Pasal 1 huruf 1 UU Nomor. 30 Tahun 1999).

KESIMPULAN

Dampak hukum yang mencuat disebabkan terdapatnya wanprestasi dalam suatu akad jual beli, spesialnya bilamana salah satu pihak tidak melakukan isi akad jual beli yang sudah disetujui bersama, hingga pihak itu telah melanggar UU yang sudah terbuat. Pihakpihak yang

merasa dibebani oleh pihak lain dalam akad jual beli, berhak menuntut pihak yang lain yang tidak melakukan isi akad itu dengan bantuan juri majelis hukum atau lewat saluran hukum yang terdapat.

Penanganan bentrokan dampak adanya wanprestasi dalam akad jual beli, bisa dicoba lewat konferensi dari para pihak buat penyelesaian kewajiban- kewajiban para pihak yang dipersengketakan buat kemudian dipadati atau direalisasikan atau dikompensasikan atau dibayar oleh pihak- pihak yang dianggap wanprestasi, ataupun lewat mekanisme majelis hukum dengan bantuan hakim sehabis dimasukkannya gugatan wanprestasi, ataupun lewat saluran hukum yang lain yang ada semacam melalui arbitrase.

Saran

Hendaknya pihak- pihak yang telah membuat akad, berusaha untuk penuhi pasal- pasal dari isi perjanjian dari perjanjian yang sudah dibuat lebih dahulu, sebab akad yang sudah terbuat dengan cara legal tidak boleh dibatalkan dengan cara sepihak oleh satu pihak saja. Sesuatu akad cuma dapat dibatalkan, pada saat terdapat persetujuan dari kedua koyak pihak yang mengadakan akad itu. Sesungguhnya, bebas dari ganjaran hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melaksanakan wanprestasi, maka dari bidang etika, sepatutnya perjanjian itu dilaksanakan dengan dasar itikad bagus.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrilian Perdana, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, 2016, Jurnal Ilmu Hukum.
- Arini Aulia Nisa. *Skripsi. (Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta))*. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2021
- J. Satrio. 2012. *Hukum Perikatan*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti).
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (terjemahan dari BW)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980,
- Siti Nurhidayati. 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil (Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017)". *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al Hikmah* 1.2: 13-29.
- Sunarjati Hartono, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung, 1977
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian, cet. Ketiga, Vorkink-van Hoeve, S'gravenhage*, Bandung, 1958.