

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah perbuatan di mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih lainnya. Dalam konteks yang lebih luas, perjanjian mencakup beragam hubungan hukum, termasuk perjanjian jual beli rumah, di mana kedua belah pihak sepakat untuk mentransfer kepemilikan properti dengan imbalan uang. Perjanjian jual beli rumah adalah bentuk perjanjian yang khusus, di mana objeknya adalah rumah dan kewajiban utama penjual adalah menyerahkan hak miliknya atas rumah tersebut kepada pembeli, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang disepakati. Dengan demikian, perjanjian jual beli rumah menjadi subjek yang menarik untuk dipelajari dalam konteks perjanjian secara umum, karena melibatkan aspek-aspek hukum yang kompleks dan memiliki implikasi penting dalam transfer kepemilikan properti.

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah menjadi fokus penelitian karena adanya risiko yang terkait dengan transaksi properti ini. Wanprestasi, atau pelanggaran kontrak, dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Kepentingan memahami dan mengkaji masalah wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah sangatlah relevan dan krusial dalam konteks hukum perdata properti. Wanprestasi, sebagai kondisi di mana debitur tidak memenuhi kewajiban yang

telah ditetapkan dalam perjanjian, menjadi sumber kekhawatiran yang signifikan dalam transaksi properti, terutama dalam konteks perjanjian jual beli rumah.

Dalam konteks ini, pentingnya penelitian terletak pada pemahaman mendalam tentang bagaimana dan mengapa wanprestasi dapat terjadi dalam perjanjian jual beli rumah, serta dampaknya terhadap kedua belah pihak yang terlibat. Risiko yang terkait dengan wanprestasi tidak hanya mencakup aspek finansial, tetapi juga dapat mencakup kerugian emosional dan kerugian lainnya yang mungkin timbul akibat ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang bentuk-bentuk wanprestasi, akibatnya, dan mekanisme penyelesaiannya sangat penting bagi praktisi hukum, pihak yang terlibat dalam transaksi properti, serta masyarakat umum.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam meningkatkan pemahaman dan kesadaran akan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian jual beli rumah, serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul akibat wanprestasi. Pada Putusan Nomor 859/Pdt.6/2023/PN MEDAN menarik perhatian karena memberikan pengambilan keputusan terkait dengan masalah wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam konteks ini, penelitian terhadap putusan ini dapat memberikan wawasan tentang bagaimana pengadilan menginterpretasikan dan menerapkan hukum terkait perjanjian properti.

Dalam duduk perkara Putusan Nomor 859/Pdt.6/2023/PN MEDAN, penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terkait perjanjian jual beli rumah

yang dilakukan pada tanggal 08 Agustus 2014. Penggugat telah membayar sebagian besar cicilan sesuai dengan kesepakatan, namun tidak menerima sertifikat hak milik rumah tersebut. Tergugat diduga melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan sertifikat hak milik sesuai perjanjian, yang mengakibatkan ketidakmampuan penggugat untuk memperoleh hak hukum atas rumah tersebut.

Penggugat juga menerima surat somasi dan pemberitahuan lelang dari pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, yang mengancam akan menyita dan melelang rumah tersebut karena tunggakan yang belum dilunasi oleh tergugat. Penggugat mempertanyakan sahnyanya rencana pelelangan yang diumumkan oleh bank, karena penggugat sebagai pembeli tidak mengetahui bahwa rumah yang dibeli menjadi agunan di bank. Oleh karena itu, penggugat menilai bahwa rencana pelelangan tersebut tidak sah atau batal demi hukum berdasarkan Pasal 531 KUHPerdara.

Berdasarkan latar belakang diatas maka Penulis berharap dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 859/PDT.G/2022/PN MEDAN TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan perjanjian jual beli rumah dalam hukum perdata?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan tentang wanprestasi dan perjanjian jual beli?
3. Bagaimana Putusan Hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan?

C.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis kedudukan perjanjian jual beli rumah dalam hukum perdata;
2. Menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan
3. Menganalisis putusan hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Medan

D.Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pemahaman teoritis dalam ilmu hukum perdata, khususnya dalam konteks perjanjian jual beli rumah yang melibatkan wanprestasi. Dengan memperdalam pemahaman tentang implikasi hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pengembangan teori hukum perdata terkait dengan praktik transaksi properti. Para peneliti dan akademisi di bidang hukum perdata dapat menggunakan temuan dari penelitian ini sebagai landasan untuk mengembangkan teori-teori baru atau memperbarui kerangka konseptual yang ada dalam kajian

perjanjian properti, yang pada gilirannya akan memperkaya dan memperluas literatur ilmiah di bidang ini.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan yang berguna bagi para praktisi hukum, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti, serta masyarakat umum. Dengan memahami implikasi hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, pihak-pihak yang terlibat dapat mengambil langkah-langkah yang tepat untuk mencegah terjadinya wanprestasi atau menangani sengketa yang mungkin timbul. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat memberikan informasi yang berguna bagi pihak yang terlibat dalam transaksi properti untuk memahami hak dan kewajiban mereka secara lebih jelas, sehingga dapat meningkatkan efektivitas praktik hukum dalam konteks perjanjian jual beli rumah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat dalam memahami dan menavigasi sistem hukum dalam transaksi properti