

**KEPASTIAN HUKUM SEBAGAI JAMINAN PERLINDUNGAN HAK
PENGGUGAT DALAM KASUS WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI**
*LEGAL CERTAINTY AS A GUARANTEE OF THE PLAINTIFF'S RIGHTS
PROTECTION IN BREACH OF CONTRACT CASES INVOLVING
PROPERTY SALE AND PURCHASE*

Benedict Philip Christian dan Gunawan Djajaputera

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Korespondensi Penulis : benedict.205210284@stu.untar.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Christian, Benedict Philip dan Gunawan Djajaputera. *Kepastian Hukum sebagai Jaminan Perlindungan Hak Penggugat dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Properti*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum sebagai jaminan kepastian hukum sebagai jaminan perlindungan hak penggugat dalam kasus wanprestasi jual beli properti. Kasus wanprestasi dalam transaksi jual beli properti sering kali melibatkan sengketa yang dapat merugikan pihak penggugat, baik secara finansial maupun secara hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana kepastian hukum dapat berperan sebagai mekanisme perlindungan hak-hak penggugat dalam penyelesaian sengketa ini. Penelitian ini mengkaji penerapan hukum positif, khususnya peraturan terkait jual beli properti dan wanprestasi, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dengan menganalisis undang-undang, peraturan perundang-undangan, serta yurisprudensi yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun ada kerangka hukum yang jelas dalam mengatur hak dan kewajiban bahwa meskipun ada kerangka hukum yang jelas dalam mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak dalam transaksi jual beli properti, masih terdapat celah dalam implementasi kepastian hukum yang dapat menghambat perlindungan hak penggugat. Oleh karena itu, diperlukan reformasi dan penegakan hukum yang lebih tegas agar kepastian hukum dapat memberikan perlindungan dan penegakan maksimal bagi pihak yang dirugikan dalam kasus wanprestasi.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perlindungan Hak, Wanprestasi

ABSTRACT

This study aims to analyze legal certainty as a guarantee of protection for the plaintiff's rights in cases of breach of contract in property sales transactions. Breach of contract in property sales often involves disputes that can cause financial and legal harm to the plaintiff. Therefore, it is important to understand how legal certainty can play a role as a mechanism for protecting the plaintiff's rights in the resolution of such disputes. This research examines the application of positive law, particularly regulations related to property sales and breach of contract, as well as legal remedies available to the aggrieved party. The approach used in this research is a normative approach, analyzing laws, regulations, and relevant jurisprudence. The findings of the study show that although there is a clear legal framework governing the rights and obligations of parties in property sales transactions, there are still gaps in the implementation of legal certainty that may hinder the protection of the plaintiff's rights. Therefore, there is a need for legal reforms and more assertive law enforcement to ensure that legal certainty can provide optimal protection for the aggrieved party in breach of contract cases.

Keywords: Legal Certainty, Rights Protection, Default

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam transaksi jual beli properti, baik itu berupa tanah, rumah, apartemen, atau bentuk properti lainnya, terdapat perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli. Perjanjian ini umumnya mencakup berbagai klausul mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi pelanggaran terhadap perjanjian tersebut, yang dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang disepakati, baik karena tidak melaksanakan, terlambat melaksanakan, atau melaksanakan kewajiban secara tidak sesuai.

Dalam hukum Indonesia, terdapat dua sistem jaminan atas tanah yang berbeda, yaitu jaminan atas tanah barat dan jaminan atas tanah adat. Sistem jaminan atas tanah barat berbasis pada hukum sipil dan diatur oleh KUHPerdata, sedangkan sistem jaminan atas tanah adat berbasis pada hukum adat dan diatur oleh hukum adat masing-masing daerah. Sistem jaminan atas tanah barat diatur oleh KUHPerdata, yang tentang hak tanggungan, jaminan umum, dan jaminan khusus. Hak tanggungan adalah jaminan yang diberikan oleh pihak yang berhak atas tanah kepada pihak lain untuk memastikan pelunasan kewajiban, tetapi tidak terbatas pada tanah yang bersangkutan.¹

Dalam praktiknya, wanprestasi sering kali menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, meskipun perjanjian telah dibuat secara jelas. Penggugat, sebagai pihak yang dirugikan, memiliki hak untuk menuntut penyelesaian hukum atas kerugian yang dialaminya akibat tindakan wanprestasi oleh tergugat.² Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, pihak yang melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Hal menunjukkan bahwa kepastian hukum sangat penting bagi penggugat untuk mendapatkan keadilan.

¹ Suyono Sanjaya dan Yuniar Rachmatiar, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Yogyakarta, K-Media, 2024, p.103.

² Verawati Br Sitompul, *Hukum Perdata*, Pustaka Mandiri, Jakarta, 2017, p.48.

Penggugat dapat mengajukan di Pengadilan Negeri sesuai dengan wilayah hukum tempat terjadinya wanprestasi. Proses ini melibatkan bukti-bukti yang mendukung klaim pengggugat, seperti dokumen perjanjian dan saksi-saksi yang relevan. Dalam kasus-kasus tertentu, seperti yang terjadi di Kabupaten Bandung, pengadilan telah memutuskan bahwa tergugat tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat, sehingga hakim menjatuhkan putusan yang menguntungkan penggugat.

Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanrestasi sangat penting untuk memberikan perlindungan kepada para pihak dalam perjanjian jual beli properti. Hal ini tidak hanya memastikan bahwa hak-hak penggugat terlindungi tetapi juga mendorong kepatuhan terhadap perjanjian dimasa depan. Dengan adanya kpeutusan pengadilan yang telas dan tegas, pihak-pihak akan lebih berhati-hati dalam melaksanakan kewajiban merea sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Secara keseluruhan, kepastian hukum bagi penggugat atas gugatan wanprestasi jual beli properti merupakan elemen fundamental dalam sistem hukum Indonesia, memberikan landasan bagi penegakan hak dan keadilan dalam transaksi bisnis.³

2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana peran kepastian hukum dalam memberikan perlindungan hak bagi penggugat dalam sengketa wanprestasi jual beli properti di Indonesia?
- b. Bagaimana faktor yang mempengaruhi kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli properti, dan bagaimana dampaknya terhadap perlindungan hak penggugat?

3. Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin atau ajaran.⁴

³ Subekti, *Pokok-Pokok Perdata*, Intermasa, Bandung, 1982, p.127.

⁴ J. Matheus & A. Gunadi, *Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi di Era Ekonomi Digital : Kajian Perbandingan Dengan KPPU*, JUSTISI, Vol.10, No.1 (2023).

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, guna menjawab permasalahan hukum, penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi (penilaian) dalam masalah yang dihadapi.⁵ Kemudian pengumpulan data yang penulis lakukan, menggunakan metode penelitian Studi Pustaka, yaitu melakukan penelusuran bahan-bahan hukum dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran dengan melalui internet.⁶ Teknik pengumpulan bahan hukum ini penulis lakukan untuk menghimpun bahan hukum sekunder yang dijadikan bahan penunjang dalam penelitian.

B. PEMBAHASAN

1. Peran Kepastian Hukum dalam Memberikan Perlindungan Hak Bagi Penggugat dalam Sengketa Wanprestasi Jual Beli Properti di Indonesia

Kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan perlindungan terhadap hak-hak penggugat dalam sengketa wanprestasi jual beli properti. Dalam konteks hukum Indonesia, kepastian hukum merujuk pada upaya untuk memastikan bahwa setiap tindakan hukum, baik yang dilakukan oleh individu maupun oleh negara, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hasilnya dapat diprediksi secara adil.⁷

Dalam kasus wanprestasi jual beli properti, apabila salah satu pihak gagal memnuhi kewajibannya, penggugat berhak untuk meminta ganti rugi atau pemenuhan kewajiban yang telah disepakati. Kepastian hukum memberikan perlindungan bagi penggugat dengan memastikan bahwa dapat mengakses mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, p.141.

⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, p.160.

⁷ M. Suhadi, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak dalam Perjanjian Jual Beli*, Jurnal Hukum Bisnis (2020).

Beberapa aspek dari kepastian hukum yang relevan dalam hal ini adalah:

a. Kepastian Hukum dalam Kontrak

Dalam jual beli properti, keberadaan perjanjian dan pembeli harus mencantumkan syarat dan ketentuan yang jelas mengenai kewajiabn dan hak masing-masing pihak, termasuk waktu pembayaran, kondisi properti, dan kewajiban dan hak masing-masing pihak, termasuk waktu pembayaran, kondisi properti, dan kewajiban lain yang terkait. Ketika salah satu pihak gagal memnuhi kewajiban, kepastian hukum memberikan dasar bagi penggugat untuk menuntut hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam kontrak.⁸

b. Peraturan Hukum yang Jelas dan Konsisten

Hukum perdata, terutama yang berkaitan dengan terkait wanprestasi (baik dalam kitab undang-undang Hukum Perdata atau Hukum terkait lainnya), memberikan acuan bagi penggugat untuk memperjuangkan hak-haknya melalui jalur hukum yang ada. Kepastian hukum berarti bahwa keputusan pengadilan yang diambil dalam sengketa wanprestasi akan didasarkan pada peraturan yang jelas dan dapat diprediksi, yang pada gilirannya akan memberikan perlindungan terhadap hak-hak penggugat.

c. Proses Peradilan yang Adil dan Transparan

Kepastian hukum juga mencakup adanya proses peradilan yang adil dan transparan. Penggugat yang merasa dirugikan dalam kasus wanprestasi jual beli properti harus dapat mengakses pengadilan dengan jaminan bahwa prosedur hukum akan berjalan sesuai dengan prinsip – prinsip keadilan dan hak asasi manusia.⁹ Hal ini termasuk pemberian kesempatan yang adil bagi kedua belah pihak untuk mengajukan argumen dan bukti, serta memastikan bahwa putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan adil & sesuai hukum yang berlaku.

⁸ F. Wulandari, *Peran Kepastian Hukum dalam Perlindungan Pembeli Properti di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.53, No.2 (2018), p.175 – 189.

⁹ I. Suryawan, *Kepastian Hukum dalam Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Properti: Perspektif Hukum Perdata Indonesia*, Jurnal Hukum dan Peradilan (2019).

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Properti dan Dampaknya Terhadap Perlindungan Hak Penggugat

Beberapa faktor yang mempengaruhi kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli properti di Indonesia antara lain adalah kualitas dan kejelasan peraturan perundang-undangan, praktik pengadilan, keberpihakan pengadilan, keberadaan jaminan eksekusi hukum, serta peran notaris dan legalitas dokumen. Faktor-faktor ini saling terkait dan berperan penting dalam menciptakan sistem hukum yang adil dan transparan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti.

Pertama, kualitas dan kejelasan peraturan perundang-undangan menjadi salah satu faktor utama dalam menciptakan kepastian hukum. Kepastian hukum sangat bergantung pada seberapa jelas dan rinci peraturan yang ada. Jika peraturan tentang jual beli properti, wanprestasi, dan ganti rugi tidak cukup jelas atau sering mengalami perubahan, hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian. Penggugat mungkin kesulitan untuk memahami hak-haknya secara jelas, sementara pengadilan juga akan menghadapi kesulitan dalam menerapkan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, kualitas peraturan yang tegas dan rinci sangat penting untuk memberikan perlindungan yang maksimal bagi penggugat, serta memastikan penyelesaian sengketa yang adil.

Kedua, praktik pengadilan dan keberpihakan pengadilan juga memiliki pengaruh besar terhadap kepastian hukum. Jika pengadilan sering kali memberikan keputusan yang tidak konsisten atau tidak berdasarkan prinsip keadilan, maka penggugat akan merasa bahwa hak-haknya tidak dilindungi dengan baik. Keputusan yang tidak konsisten atau bertentangan dengan prinsip hukum dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan. Sebaliknya, pengadilan yang mampu memberikan keputusan yang konsisten, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku akan meningkatkan tingkat kepastian hukum. Keputusan yang adil akan memastikan bahwa setiap pihak mendapatkan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat mempercepat penyelesaian sengketa.

Selain itu, faktor keberadaan jaminan eksekusi hukum juga sangat penting dalam memastikan kepastian hukum. Setelah pengadilan mengeluarkan putusan, penggugat harus memiliki jaminan bahwa keputusan tersebut dapat dieksekusi dengan efektif. Jika tergugat tidak memenuhi kewajibannya atau tidak ada jaminan aset yang cukup, maka kepastian hukum menjadi tereduksi. Dalam hal ini, jaminan eksekusi yang baik memberikan rasa aman bagi penggugat bahwa putusan pengadilan akan dilaksanakan sesuai dengan hukum. Tanpa adanya jaminan eksekusi yang kuat, keputusan pengadilan akan menjadi sia-sia dan tidak memberikan efek hukum yang berarti bagi penggugat.

Terakhir, peran notaris dan legalitas dokumen dalam transaksi jual beli properti juga tidak kalah penting dalam menciptakan kepastian hukum. Notaris berfungsi untuk menjamin bahwa transaksi dan dokumen yang terkait sah dan memenuhi syarat hukum yang berlaku. Kepastian hukum dalam jual beli properti tidak hanya bergantung pada peraturan hukum, tetapi juga pada praktik hukum yang diterapkan oleh pihak-pihak yang terlibat. Praktik buruk atau kelalaian dalam hal ini bisa menjadi penyebab ketidakpastian hukum yang mempengaruhi hak-hak penggugat. Oleh karena itu, peran notaris yang profesional sangat penting untuk memastikan bahwa semua transaksi properti dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Kepastian hukum memegang peran yang sangat penting dalam memberikan perlindungan terhadap hak – hak penggugat dalam sengketa wanprestasi jual beli properti di Indonesia. Kepastian hukum bergantung pada beberapa faktor, diantaranya kualitas dan kejelasan peraturan perundang-undangan, praktik pengadilan, jaminan eksekusi, dan peran notaris. Peraturan yang jelas dan konsisten sangat penting agar penggugat dapat memahami hak-haknya dan pengadilan dapat menerapkan hukum dengan tepat, sedangkan praktik dan melindungi hak-hak penggugat.

Jaminan eksekusi yang efektif juga diperlukan agar keputusan pengadilan hak-hak penggugat. Jaminan eksekusi yang efektif juga diperlukan agar keputusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan baik, memberikan rasa aman bagi penggugat. Selain itu, peran notaris dalam memastikan legalitas transaksi jual beli properti sangat berpengaruh terhadap kepastian hukum, karena dokumen yang sah dan sesuai dengan hukum menjadi dasar yang kuat dalam penyelesaian sengketa. Secara keseluruhan, perbaikan dalam peraturan hukum, praktik pengadilan, dan sistem eksekusi yang lebih efektif akan memperkuat kepastian hukum dan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi penggugat dalam sengketa wanprestasi jual beli properti.

2. Saran

Guna memperkuat kepastian hukum dalam sengketa wanprestasi jual beli properti di Indonesia, perlu dilakukan perbaikan pada beberapa aspek. Pertama, peraturan hukum yang jelas dan konsisten sangat penting agar penggugat memahami hak-haknya. Selain itu, pengadilan perlu meningkatkan kualitas dan profesionalisme dalam menangani sengketa agar penyelesaian lebih cepat dan adil. Jaminan eksekusi yang efektif juga harus diperkuat agar keputusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan baik. Peran notaris yang memastikan legalitas transaksi juga sangat krusial, sementara edukasi hukum kepada masyarakat dapat membantu mengurangi potensi sengketa. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum dan melindungi hak penggugat dengan lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fajar, Mukti. dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Sanjaya, Suyono. dan Yuniar Rachmatiar. 2024. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: K-Media).
- Sitompul, Verawati Br. 2017. *Hukum Perdata*. (Jakarta: Pustaka Mandiri).
- Subekti. 1982. *Pokok-Pokok Perdata*. (Bandung: Intermasa).

Publikasi

- Matheus, Juan. dan Ariawan Gunadi. *Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi di Era Ekonomi Digital : Kajian Perbandingan dengan KPPU*. JUSTISI. Vol.10. No.1 (2023).
- Suhadi, M. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak dalam Perjanjian Jual Beli*. Jurnal Hukum Bisnis (2020).
- Suryawan, I. *Kepastian Hukum dalam Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Properti: Perspektif Hukum Perdata Indonesia*. Jurnal Hukum dan Peradilan (2019).
- Wulandari, F. *Peran Kepastian Hukum dalam Perlindungan Pembeli Properti di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.53. No.2 (2018).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.