

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era globalisasi saat ini, pertumbuhan jumlah penduduk serta kebutuhan masyarakat mengalami peningkatan yang pesat. Seiring dengan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat, tuntutan akan berbagai macam kebutuhan yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Bagi masyarakat, kebutuhan untuk memiliki rumah merupakan hal yang penting untuk diwujudkan dengan sebaik-baiknya. Memiliki rumah sendiri dianggap penting bagi masyarakat, hal ini dikarenakan rumah memiliki fungsi penting yaitu sebagai tempat tinggal, tempat berlindung, serta tempat untuk membina suatu keluarga. Selain itu, rumah dapat digunakan sebagai simbol status sosial di kalangan masyarakat serta rumah dapat juga digunakan untuk investasi dalam jangka waktu yang lama.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (primer) yang dibutuhkan oleh manusia. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok yang utama dan mutlak menjadi kebutuhan manusia yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Manusia akan berusaha sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan primer. Kebutuhan pokok manusia terdiri dari sandang atau pakaian, pangan atau makanan, dan papan atau tempat tinggal. Tiga kebutuhan pokok tersebut harus terpenuhi agar kelangsungan hidup manusia berjalan dengan baik.

Salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang harus terpenuhi adalah papan atau tempat tinggal. Papan merupakan salah satu kebutuhan manusia untuk memperoleh tempat perlindungan serta mendapatkan rasa aman dan nyaman. Selain itu, fungsi papan juga dapat dipergunakan untuk tinggal, berteduh, serta membangun keluarga bagi manusia. Saat ini dalam menentukan pembelian rumah, masyarakat lebih memilih konsep perumahan dalam pemilihan tempat tinggal. Menurut Undang-Undang No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Konsep perumahan menjadi gaya hidup di masyarakat karena memberikan kenyamanan, keamanan, serta fasilitas yang memadai.

Tahapan-tahapan dalam pekerjaan pembangunan ada kalanya mengalami hambatan, baik dari faktor manusia maupun sumber daya yang lainnya. Hambatan-hambatan yang terjadi sekecil apapun harus segera diselesaikan dengan baik untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi saat pelaksanaan pekerjaan pembangunan tersebut terdapat potensi adanya sengketa perselisihan pendapat, perbedaan pemahaman, maupun pertentangan di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian hingga sengketa yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan pembangunan.

Suatu kontrak merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Buku III KUHPerdara Pasal 1601 dijelaskan mengenai perjanjian pemborongan

yang mana terdapat dua pihak, yaitu pihak pemborong dan pihak yang memborongkan. Dalam hal ini, pihak pemborong atau yang lazimnya di sebut sebagai kontraktor adalah pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak yang memborongkan pekerjaannya untuk melakukan pekerjaan sesuai dengan yang diinginkan oleh pemilik pekerjaan/proyek.

Pemborong/kontraktor bisa disamakan dengan orang atau suatu badan hukum atau badan usaha yang mana mereka dikontrak untuk menjalankan pekerjaan berdasarkan isi kontrak. Pihak yang memborongkan pekerjaannya adalah pihak yang mengikatkan dirinya kepada si pemborong untuk dikerjakan pekerjaannya yang mana pemilik pekerjaan ini berasal dari instansi/lembaga pemerintahan, badan hukum, badan usaha, ataupun perorangan.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan/komplek adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Para konsumen/pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki

kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan,

Suatu perjanjian dikatakan seimbang jika syarat-syarat dan isi perjanjian tersebut dibuat oleh kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian. Pembuatan perjanjian seperti ini sebagai formalitas untuk mengantisipasi jika terjadi permasalahan antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah kompleks. Pelaksanaan perjanjian jual beli ini dimungkinkan terjadi adanya wanprestasi yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Oleh karena itu, dalam suatu perjanjian seharusnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai prestasi dan wanprestasi, hak dan kewajiban para pihak, dan ketentuan mengenai sanksi bagi pihak yang melanggar perjanjian, baik itu yang menyangkut persyaratan dasar atau melakukan pelanggaran teknis.

Proses sengketa wanprestasi mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan ini disebabkan oleh kemungkinan timbulnya konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu dimana (pribadi atau sebagai wakil kelompoknya) harus menghadapi situasi yang rumit yang mengundang ketidakpastian sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil atau aman. Dalam situasi sengketa, perbedaan pendapat dan perbedaan yang berkepanjangan biasanya mengakibatkan kegagalan mencapai proses kesepakatan. Untuk adanya proses penyelesaian sengketa yang efektif, prasyarat bahwa hak di dengar kedua belah pihak sama-sama diperhatikan harus terpenuhi. Dengan itu baru dapat di mulai dialog dan pencarian titik temu (*common ground*) yang akan menjadi panggung dimana proses penyelesaian sengketa dapat berjalan.

Fenomena wanprestasi tersebut merupakan sikap secara sepihak yang dilakukan oleh debitur, karena pihak konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya. Ketika para konsumen dihadapkan pada kasus wanprestasi seperti gambaran di atas, maka kecenderungan pihak yang dirugikan adalah masyarakat atau konsumen. Seseorang bisa dikatakan wanprestasi apabila melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, maka tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya, seperti halnya dalam putusan di bawah ini.

Susanto selaku Tergugat dan Bendro selaku Penggugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pendahuluan Untuk Jual Beli 1 (satu) unit bangunan type 90 berikut tapak tanah pendirian sesuai dengan dokumen Perjanjian Nomor 11694/PTTSDBT/R/V/2019 tertanggal 22 Mei 2019, dengan ketentuan pembayaran dilakukan secara mencicil dengan rincian sebesar Rp250.000.000,00 di cicil selama 6 (enam) bulan sebesar Rp41.666.666,00 per bulannya yang dimulai pada tanggal 15-05-2019 dan harus dilunasi paling lama tanggal 08-10-2019, kemudian sisanya sebesar Rp400.000.000,00 dibayar dalam 12 (dua belas) bulan, paling lambat dilunaskan pada tanggal 15-10-2020 dengan angsuran perbulan sebesar Rp.33.333.00. Untuk pemenuhan isi perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, sebelumnya telah disepakati klausul perjanjian mengenai kewajiban dan hak serta waktu pembayaran yang seluruhnya telah di tuangkan di dalam perjanjian, menjadi poin penting adalah tentang kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran yakni dengan cara membayar secara tepat waktu sesuai dengan jumlah nominal cicilan yang telah dituangkan di dalam perjanjian dan tidak dimungkinkan untuk melakukan

keterlambatan pembayaran atau penghentian kekurangan pembayaran tanpa alasan apapun.

Berdasarkan norma hukum yang berlaku, merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, Perjanjian secara hukum telah menjadi Undang-undang yang mengikat dan harus di laksanakan dengan iktikad baik bagi mereka yang membuatnya dalam hal ini tentu antara Penggugat dengan Tergugat, perbuatan ingkar janji/ wanprestasi tergugat.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka tertarik untuk mengangkat topik dalam penelitian ini yang berjudul **Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah Komplek (Studi Putusan 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn).**

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah komplek (Studi Putusan No. 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn)?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus wanprestasi dalam putusan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian dalam Putusan No 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa wanprestasi akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah komplek (Studi Putusan No. 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus wanprestasi dalam putusan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian dalam Putusan No. 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin di capai dalam penelitian ini ada dua, secara teoritis dan secara praktis.

1. Manfaat teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan informasi terhadap kajian akademis dan masyarakat konsumen
 - b. Sebagai kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang sengketa bisnis.
 - c. Sebagai bahan pengetahuan dan informasi tentang pilihan hukum dalam penyelesaian sengketa bisnis di masyarakat.
2. Manfaat praktis
 - a. Sebagai informasi untuk peneliti berikutnya sekaligus sebagai bahan referensi.
 - b. Sebagai informasi bagi para pembisnis, dalam pilihan hukum penyelesaian sengketa wanprestasi.
 - c. Sebagai informasi bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas khususnya, serta bagi masyarakat pada umumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian penyelesaian sengketa

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.¹

Kegiatan bisnis mempunyai hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dengan konsumen. Kepentingan pelaku usaha adalah memperoleh keuntungan semaksimal mungkin dari transaksi dengan konsumen. Sedangkan di sisi lain, konsumen berkepentingan untuk memperoleh kepuasan melalui pemenuhan

¹ Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2012, hal. 13.

kebutuhannya terhadap produk tertentu. Dengan kata lain konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan kualitas yang diinginkan.²

2. Jenis alternatif penyelesaian sengketa

Masyarakat Indonesia sejak dahulu mengenal berbagai model penyelesaian sengketa di luar pengadilan(nonlitigasi).³Berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,pada dasarnya di arahkan untuk penyelesaian sengketa-sengketa dalam lapangan keperdataan. Hal ini tercantum konsideran huruf a, yang di nyatakan: “Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa perdata disamping dapat diajukan di pengadilan umum juga terbuka kemungkinan diajukan melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.” Dari kosideran ini dapat di pahami, bahwa upaya penyelesaian sengketa perdata di luar jalur hukum dapat berbentuk Arbitrase dan penyelesaian sengketa, sehingga kedua lembaga tersebut terpisah satu sama lain.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) menyatakan Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang di buat secara tertulis oleh para pihak yang besengketa.” Sedangkan yang di maksud Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut ketentuan Pasal 1 butir 10 merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui

² Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen, Devisi Buku Perguruan Tinggi*, Jakarta: Raja Grafindo Persadaa, 2004,hal 2

³ Rahmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013, hal. 10

prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa di dalam urusan bisnis, tidak hanya dapat dilakukan melalui litigasi di lembaga peradilan, akan tetapi dapat juga dilakukan dengan cara Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁴

Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, tertera ada lima macam cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu:

- a. Konsultasi Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai makna dari konsultasi. *Black's Law Dictionary* yang dikutip oleh Gunawan Widjaja, pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada kliennya untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Peran konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali. Konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak, meskipun adakalanya pihak konsultann juga memberikan kesempatan

⁴ Arus Akbar Silonde dan Andi Fariana, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013, hal 75

untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.⁵

b. Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa dimana antara dua orang atau lebih/para pihak yang mempunyai hal atau bersengketa saling melakukan kompromi atau tawar menawar terhadap kepentingan penyelesaian suatu hal atau sengketa untuk mencapai kesepakatan. Dengan cara kompromi tersebut diharapkan tercipta *win-win solution* dan akan mengakhiri sengketa tersebut secara baik. Pihak yang melakukan negosiasi disebut negosiator, sebagai seorang yang dianggap bisab melakukan negosiasi. Seorang negosiator harus mempunyai keahlian dalam menegosiasi hal yang disengketakan antara kedua pihak. Pada negosiasi tenggang waktu penyelesaian paling lama 14 hari.

c. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang kurang hampir sama dengan negosiasi. Bedanya adalah terdapat pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah atau memfasilitasi mediasi tersebut yang biasa disebut dengan mediator. Pihak ketiga tersebut hanya boleh memberikan saran-saran yang bersifat sugestif, karena pada dasarnya yang memutuskan untuk mengakhiri sengketa adalah para pihak. Pihak ketiga tersebut juga harus netral sehingga dapat memberikan saran-saran yang objektif dan tidak terkesan memihak salah satu pihak. Selain itu dalam

⁵ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013, hal. 45-49

mediasi diberikan waktu tenggang selama 30 hari sedangkan pada negosiasi diberikan waktu hanya 14 hari.

d. Konsiliasi

Seperti halnya konsultasi, negosiasi, maupun mediasi, Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak memberikan suatu rumusan yang eksplisit atas pengertian atau definisi dari konsiliasi. Jika mengacu kepada asal kata konsiliasi "*conciliation*" dalam bahasa Inggris yang berarti perdamaian dalam bahasa Indonesia, maka dapat dikatakan bahwa prinsipnya konsiliasi merupakan perdamaian. Konsiliasi sebagai proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak dengan tugas sebagai fasilitator untuk menemukan para pihak agar dapat dilakukan penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta yang membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan itu tidak mengikat. Konsiliator dalam menjalankan tugasnya harus mengetahui hak dan kewajiban para pihak, kebiasaan bisnis, sehingga dapat mengarahkan penyelesaian sengketa dengan berpegang kepada prinsip keadilan, kepastian dan objektivitas.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁶

Umumnya semua bentuk dari perjanjian diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah hal itu yang seharusnya terjadi. Hal itu berarti bahwa para pihak memenuhi kesepakatan itu untuk dilaksanakan berdasarkan pada persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam perjanjian. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan disebut prestasi. Dengan terlaksanakannya suatu prestasi, kewajiban-kewajiban para pihak berakhir. Sebaliknya, apabila serorang debitur tidak melaksanakannya, ia disebut melakukan wanprestasi.⁷

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.⁸

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak

⁶ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004, hal.15.

⁷ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Jakarta, Kesaint Blanc, 2008, hal. 77.

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka, 2012, hal.17

dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur.⁹

Seseorang yang tidak melaksanakan perjanjian baik karena kesengajaan atau karena lalai tidak dengan sendirinya dikatakan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji, sehingga terhadap \nya dapat dimintakan ganti rugi. Berdasarkan sistem hukum di Indonesia dan umumnya di negara *civil law*, bila salah satu tidak memenuhi prestasi, maka haruslah pihak lain dalam kontrak tersebut terlebih dahulu mengajukan peringatan yang dikenal dengan “somasi” (Pasal 1238 KUHPerdara). Dalam somasi ini ditentukan jangka waktu pemenuhan prestasi. Jika waktu ini terlewat dan ternyata prestasi tidak juga dipenuhi atau tidak sempurna dipenuhi maka barulah dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi dan karenanya dapat dituntut ke pengadilan. Jika somasi ini tidak diberikan terlebih dahulu, dan langsung saja diajukan gugatan ke pengadilan, maka gugatan seperti ini disebut dengan gugatan premature (belum waktunya untuk diajukan).

2. Akibat hukum wanprestasi

Akibat hukum merupakan segala akibat dan konsekuensi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat lain yang disebabkan oleh kejadian tertentu yang telah ditentukan hukum sebagai akibat hukum.¹⁰

⁹ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Lampung: Universitas Lampung, Bandar, 2007, hal. 108

¹⁰ La Ode Angga, “Akibat Hukum Tidak Adanya Pengaturan Pengawasan dan Evaluasi Penataan Ruang dalam PERDA RTRW Provinsi Maluku”, *Jurnal Kajian Hukum*, Vol.1 No. 2, 2016, hal. 173

Menurut Pipin Syarifin, akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan yang telah ditentukan sebagai akibat hukum.¹¹

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa akibat hukum adalah sumber hak dan kewajiban subjek hukum terhadap objek hukum. Perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak mengakibatkan hak dan kewajiban yang harus ditaati oleh para pihak sesuai kesepakatan, apabila salah satu pihak mengingkarinya, maka konsekuensi hukum tertentu wajib ditaati oleh pihak yang mengingkari kesepakatan perjanjian

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak di janjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Untuk menentukan saat terjadinya ingkar janji/wanprestasi, undang-undang memberikan pemecahan dengan lembaga “penetapan lalai” (*ingebrekestelling*). Penetapan lalai adalah pesan kreditur kepada debitur, dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapan sampai dengan selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan pesan ini kreditur menentukan dengan pasti, pada saat manakah debitur dalam keadaan ingkar janji/wanprestasi, manakalah ia tidak memenuhi prestasinya. Sejak saat itu pula debitur harus

¹¹Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab undangUndang Hukum Perdata (BW)”, Jurnal Hukum Vol. 3 No. 1, 2017, hal. 13

menanggung akibat-akibat yang merugikan yang disebabkan tidak terpenuhinya prestasi. Jadi penetapan lalai adalah syarat untuk menetapkan terjadinya ingkar janji.

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.¹² Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap malalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang lampau. Penggantian kerugian yang bisa dimintakan penggantian tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh dikeluarkan. Atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang. Tetapi juga berupa kehilangan keuntungan. Yaitu keuntungan yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Dalam hal debitur dianggap melakukan wanprestasi, hukum acara perdata memberikan ruang bagi kreditur untuk dapat mempertahankan haknya di pengadilan negeri dalam bentuk pengajuan gugatan. Pasal 1243 KUHPerdata jo. Pasal 1267 KUHPerdata telah mengatur bahwa dalam permintaan melalui gugatan tersebut, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pemenuhan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian ataupun menuntut pembatalan perjanjian yang dapat disertai dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Walaupun demikian, dalam praktik ditemukan bahwa kreditur bebas menentukan tuntutananya kepada debitur yang

¹² Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, hal. 11.

wanprestasi dan tidak terikat pada tuntutan yang diatur dalam undang-undang. Pilihan tersebut meliputi:

Ganti rugi. Pemenuhan perikatan. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi. Pemutusan perikatan. Pemutusan perikatan dengan ganti rugi.¹³

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.¹⁴ Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber lainnya. hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.¹⁵

Buku III KUHPerdara mengatur tentang *verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *overeenkomst*. Dikenal dari tiga terjemahan *verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *overeenkomst* ada 2 (dua) terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.¹⁶

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Perjanjian

¹³ Mariam Darius Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hal. 30.

¹⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal. 173

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 2002, hal.223

¹⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009, hal.

diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata, yaitu “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu yang telah disepakati.

Perumusan itu terlalu luas dan kurang lengkap. Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut Wierjono Rodjodikoro, mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.¹⁷

Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jadi, pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Lukman Santoso menyampaikan perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji/saling berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal,

¹⁷ Wirjono Rodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mazdar Madju, 2010, hal.4

sedangkan perikatan adalah sebuah hubungan hukum antara dua orang/pihak yang berdasar sebagaimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, pihak lainnya juga berkewajiban memenuhi tuntutan.¹⁸

Pasal 1314 KUHPerduta menyatakan bahwa “suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu persetujuan dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri”.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUHPerduta, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerduta).

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat agar perjanjian itu sah dan punya kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku. Pasal 1320 KUHPerduta menyatakan tentang syarat sah perjanjian yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

¹⁸ Lukman Santoso Az, *Hukum perjanjian Kontrak; Teknis Pembuatan Dan Contoh-Contohnya*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hal. 8

Syarat pertama sahnyanya kontrak yaitu adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu merupakan sebuah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.¹⁹

Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.²⁰

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan yaitu adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.²¹ Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/atau sudah kawin.

Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

¹⁹ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 46.

²⁰ *Ibid.*, hal. 33

²¹ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 12

- 1) orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memuat suatu hal yang jelas di mana hal tersebut menjadi objek dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian yang dimaksud bisa berupa barang atau berupa jasa, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan dan atau diperhitungkan.

Objek dari suatu perjanjian pun dapat berupa prestasi (pokok perjanjian), yaitu apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa saja yang menjadi hak kreditur. Prestasi yang dimaksud sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas : 1) memberikan sesuatu; 2) berbuat sesuatu; dan 3) tidak berbuat sesuatu.²²

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab yang halal ialah apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²³ Sebab yang halal artinya istilah kata halal bukanlah lawan dari kata haram dalam hukum Islam,

²² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal 165.

²³ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta:Liberty 2010, hal. 9

tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai sehingga suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang dilarang, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan sehingga batal demi hukum.

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut harus dipenuhi oleh para pihak, apabila syarat subjektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objektifnya maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Asas-Asas Dalam Suatu Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan suatu prestasi. Perjanjian menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk memenuhi apa yang menjadi kesepakatan tersebut. Dan dalam membuat suatu perikatan dalam bentuk perjanjian para pihak harus mengindahkan asas-asas dan unsur-unsur sebagai suatu prinsip-prinsip dalam hukum perikatan. KUHPerdara memberikan berbagai asas-asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak. Adapun asas-asas hukum perjanjian yang merupakan asas-asas umum (*principle*) yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat di dalam suatu perjanjian itu. Ada beberapa asas penting dalam suatu kontrak atau perjanjian:

a. Asas kebebasan berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menerangkan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.²⁴

Dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengingatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

b. Asas Konsensualisme

Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian bukanlah hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Hukum kekeluargaan, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dengan perjanjian hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta karena adanya “tindakan hukum”

²⁴ *Ibid*, hal, 4

(*rechtshandeling*). Tindakan/ perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga para pihak sepakat bahwa terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. pihak lain menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak/ *recht*” dan pihak lainnya memikul “kewajiban/*plicht*” menyerahkan / menunaikan prestasi.²⁵

Asas konsensualisme pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak tercapainya kata sepakat. Dengan demikian perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Ada kalanya undang-undang menetapkan, bahwa sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian, bahwa perjanjian itu sudah sah atau mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.²⁶

Dikatakan juga, bahwa perjanjianperjanjian itu pada umumnya “konsensual”. Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu dilakukan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang

²⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:Alumni, 1986, hal.6.

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, h 15

konsensuil.²⁷

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas ini menetapkan para pihak dalam persamaan derajat tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Berdasarkan prinsip ini, para pelaku harus melaksanakan kesepakatan-kesepakatan yang telah disepakatinya dan dituangkan dalam perjanjian. Black's *Law Dictionary* mengartikan prinsip dalam bahasa Latin ini sebagai berikut: "*agreements must be kept*". *The rule that agreements and stipulations, esp. those contained in treaties must be observed.*"²⁸

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Para pihak harus mematuhi dan menghormati perjanjian yang dibuatnya karena perjanjian tersebut merupakan Undang-undang bagi kedua belah pihak. Hal ini dikuatkan oleh Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa perjanjian perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini sering disebut asas kepastian hukum. Dengan asas ini tersimpul adanya larangan bagi hakim untuk mencampuri isi perjanjian. Disinilah makna asas kepastian hukum itu. Bertujuan agar hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai mana layaknya suatu undang-undang.²⁹

d. *Asas force majeure* (asas *overmacht* atau asas keadaan memaksa)

²⁷ *Ibid*

²⁸ Huala Adole, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, 2010.hal. 25

²⁹ Niru Anita Sinaga, *Op.Cit*, hal 14

Bahwa dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini merupakan suatu keadaan debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap suatu keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaannya.³⁰

e. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini kedudukan kreditur yang kuat seimbang dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.³¹

f. Asas itikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.³²

Itikad baik harus dimaknai dalam seluruh proses perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, perjanjian dan

³⁰ *Ibid*, hal. 15

³¹ Mariam Firdaus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, h, 88

³² Syamsudin Qirom Meliala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Surabaya: Mitra Ilmu, 2007, hal. 38.

pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perjanjian tersebut.³³

Itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

4. Unsur-Unsur dalam perjanjian

Suatu perjanjian dikenal tiga unsur, antara lain:

- a. Unsur esensialia. Unsur ini merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini, maka tidak akan ada suatu perjanjian. Misalnya suatu perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.
- b. Unsur naturalia. Unsur ini merupakan unsur yang telah diatur dalam undangundang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian yang mereka buat maka undang-undang yang akan mengaturnya.

Dengan demikian unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap

³³ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Abadi, 2014, hal.86.

ada dalam perjanjian. Contohnya jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi maka secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPerdara bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi tersebut.

- c. Unsur aksidentalialia. Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli dengan sistem kredit atau diangsur. Jual beli tersebut diperjanjikan apabila pihak debitor lalai membayar utangnya maka akan dikenakan denda 2% (dua persen) per bulan atas keterlambatan pembayarannya dan apabila debitor lalai tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut konsekuensinya adalah barang yang telah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan. Demikian juga klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu perjanjian, yang bukan merupakan unsur esensialialia dalam kontrak tersebut.³⁴

³⁴ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hal 4

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian merupakan bingkai penelitian yang menggambarkan batas penelitian, mempersempit permasalahan dan membatasi area penelitian. Lingkup penelitian juga menunjukkan secara pasti faktor-faktor mana yang akan diteliti dan mana yang tidak, atau untuk menentukan apakah semua faktor yang berkaitan dengan penelitian akan diteliti atau akan dieliminasi sebagian.³⁵

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, sistem norma yang dimaksud yaitu mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin atau ajaran³⁶. Penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai pusat kajiannya, atau sistem norma dalam arti yang sederhana yaitu kaidah atau aturan.³⁷

C. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, data sekunder adalah Data sekunder adalah data yang diperoleh atau

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, hal. 11.

³⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, hal. 81-83

³⁷ *Ibid*

dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.³⁸

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Putusan 3/Pdt.G.S/2021/PN Mdn.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa *literatur-literatur* mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya yang berupa penelusuran *internet*, jurnal, dan makalah yang berhubungan dengan akibat hukum penghapusan merek terdaftar.
3. Bahan hukum tersier, yaitu berupa kamus, *ensiklopedia*, majalah, surat kabar dan *internet*.

D. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan untuk memecahkan masalah yang ada sehingga data-data tersebut harus benar-benar dapat dipercaya dan akurat³⁹. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, menelaah dan mengutip peraturan perundang-

³⁸ *Ibid*

³⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hal. 174

undangan, buku-buku, dan *literatur* yang berkaitan dengan akibat hukum penghapusan merek terdaftar.

E. Metode Analisa Data

Penelitian ini menggunakan analisa data secara *kualitatif*, Dengan cara menafsirkan, menginterpretasikan, dan mengklarifikasi dengan menggunakan kerangka teori dan kerangka konsep yang hasilnya diuraikan dan dijelaskan kedalam bentuk kalimat yang jelas, teratur, logis dan efektif sehingga diperoleh gambaran yang jelas, tepat dan dapat ditarik kesimpulan sehingga dari beberapa kesimpulan tersebut dapat diajukan saran-saran.

