

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia yang satu tidak terlepas dari yang lain manusia yang satu membutuhkan manusia lain, hal ini bisa terjadi dalam perjanjian jual beli, perjanjian minjam-meminjam. Perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dalam perjanjian jual beli tidak selamanya berjalan lancar adakalanya salah satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian. Pihak yang tidak memenuhi perjanjian merupakan pihak yang melanggar hukum. Dalam pasal 1365 KUH perdata setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut¹. Perbuatan yang melanggar hukum sering disebut dengan istilah wanprestasi.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya.

¹ Pasal 1365 KUH Perdata

Menurut Satrio terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali²

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya³

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga

² Soesanto,2010,*Perdata di Indonesia*,CV. Sinar utama: Jakarta,hal 11

³ Soerjono soekanto,2005,*Hukum perdata*,PT Rineka cipta: Bandung,hal.21

1. **Syarat materill**, yaitu adanya kesengajaan berupa:a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. **Syarat formil**, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditor. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak dalam perjanjian timbal balik. Seluruh klausula tersebut disampaikan, dinegosiasikan dan akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan, Bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya.

Dalam proses pembicaraan atau negosiasi pada saat penyusunan perjanjian masing masing pihak mengajukan seperangkat kewajiban yang diitikadkan untuk diberikan kepada pihak lawan sebagai kompensasi dari hak yang dimintakan tersebut. Pada sisi lain, salah satu pihak juga akan menawarkan sejumlah hak kepada pihak lawan sebagai kompensasi untuk mengimbangi sejumlah kewajiban yang nantinya diharapkan disepakati untuk dipenuhi pihak lawan. Artinya dalam negosiasi, terjadi proses pemahaman dan penghargaan terhadap pihak lawan sehingga masing masing dapat menemukan kata sepakat terhadap setiap hak dan kewajiban yang akan ditetapkan dalam perjanjian⁴.

Dalam hal gugatan perbuatan wanprestasi di putusan nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Mdn sebagai berikut :

Bahwa Penggugat merupakan Pensiunan dari Karyawan PT.PLN (Persero) pada tahun 2012 yang dahulu diangkat menjadi pegawai PT.PLN Perseroan pada tanggal 25 Mei 1988 dengan No. Induk kepegawaian 5682102 yang ditandatangani oleh IR. Soesanto Kramadibrata selaku Perusahaan Umum Listrik Negara Wilayah II. Bahwa Penggugat merupakan pemegang Hak atas sebidang

⁴ Nyoman Samuel Kurniawan, Konsep Wanprestasi dalam Hukum perjanjian dan konsep utang dalam hukum kepailitan, hal 8

Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, seluas \pm 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) yang diperoleh Penggugat dari Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah dengan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28- 12-2007 antara Tergugat dan Penggugat.

Bahwa sebelum Penggugat mendapatkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara. Penggugat terlebih dahulu menempati rumah dinas PT.PLN sebagaimana dalam Surat Ijin Penempatan Rumah dengan No. 010.SIP/083/KPMS/2001 tanggal 10 Juli 2001 dan pada tahun 2006 Penggugat telah diberitahukan oleh Tergugat terkait adanya penjualan rumah dinas yang ditempati oleh Penggugat sesuai dalam surat pemberitahuan dari PT.PLN (Persero) Kantor Pusat Jakarta dengan No. 00884/554/DD AKT/2006 Perihal : Penjualan Rumah Dinas PT. PLN (Persero) pada tanggal 28 Februari 2006 yang dikeluarkan oleh Deputi Direktur Akuntansi PT.PLN Kantor Pusat. Selanjutnya, Penggugat tertarik dan membuat surat pernyataan bersedia membeli rumah dinas tersebut, lalu pihak Tergugat melakukan harga taksir rumah dinas sebesar Rp 68.554.842 (enam puluh delapan juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah) sebagaimana tertuang didalam point 1 pada Surat Pemberitahuan Penjualan Rumah Dinas dengan No. 024/442/GM-SU/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan dipoint 2-nya sesuai dengan Instruksi Menteri Badan Usaha Milik Negara No. 02/M.MBU/2002 tertanggal 04 September 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan

Pemindahtanganan Aktiva Tetap berupa Rumah Dinas Badan Usaha Milik Negara, Maka Penggugat diberikan keringanan harga jual sebesar Rp 30.566.453 (tiga puluh juta lima ratus enam puluh enam ribu empat ratus lima puluh tiga rupiah), akibat atas point 1 dan point 2 tersebut, maka harga jual rumah dinas kepada Penggugat sebagaimana dalam point 3 adalah sebesar Rp. 37.988.390.- (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus Sembilan puluh rupiah) yang dikeluarkan oleh Rais selaku An. General Manager Manejer Bidang SDM & ADMINISTRASI.

Bahwa setelah harga jual rumah dinas milik Tergugat telah ditetapkan dengan harga sebesar Rp. 37.988.390.- (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus Sembilan puluh rupiah) kepada Penggugat, Penggugat dan Tergugat melakukan ikatan Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007, dimana harga jual rumah tersebut tertuang didalam Pasal 4. Penggugat menempati Objek A quo dengan luas tanah dan bangunan \pm 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) dari total keseluruhan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 773/1996 dengan luas \pm 104,57 M2 (seratus empat koma lima puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan. Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana tertuang didalam Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12- 2007, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan An. Adil Kilat

- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan An. Saut Simangunsong
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Tembok/An. Hong Mie
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Udang

dalam proses pembelian Objek *Aquo* dapat diangsur dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 tersebut dengan besar angsuran Rp. 7.597.678,- (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) selama 5x (lima kali) angsuran. Kemudian setelah dilunasi oleh Penggugat, maka Tergugat membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam mengurus pemindahan hak atau proses balik nama atas obyek *Aquo* kepada Penggugat.

selama melaksanakan perjanjian tersebut Penggugat selalu beretikat baik dengan cara membayar kewajibannya atas pembelian rumah dinas tersebut dengan datang ke kantor PT.PLN (Persero) Wilayah Sumatera Utara dan membayar biaya angsuran tersebut sebesar Rp. 7.597.678,- (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) sebagaimana pada poin 7 diatas. baik sejak angsuran ke I, dan ke II. Selanjutnya, pada tanggal 06 Agustus 2012. Penggugat telah melunasi pembayaran untuk angsuran ke III sampai dengan angsuran ke V, sebesar Rp 22.793.034,- (dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tiga puluh empat rupiah), sebagaimana tertulis dalam buku kwitansi No.46/545/W-SU/2012 serta dalam bukti setor ke Bank BRI pada tanggal 06 Agustus 2012 ke nomor rekening 0053-01-0013-1830-2 atas nama

PLN (persero) Wilayah Sumatera Utara oleh penyeter atas nama Samurung Siregar (ic.Penggugat). sehingga bukti setor pelunasan angsuran III s/d angsuran V tersebut, menjadi lunasnya kewajiban Penggugat atas pembelian rumah dinas sesuai dalam Perjanjian No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007.

Setelah Penggugat melunasi harga rumah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian para pihak pada pokoknya tercantum dalam Pasal 14 ayat 1,2 dan 3 yang menyebutkan dengan tegas “setelah pihak kedua melunasi semua angsurannya maka dapat dilanjutkan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kedua”, namun sampai dengan saat sekarang ini sejak tahun 2012, proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan oleh pihak Tergugat.

Dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian No. 024.PJ/442/GMSU/2007 tertanggal 28-12-2007 sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 1,2 dan 3 membuat Penggugat telah dirugikan. Padahal Penggugat telah berulang kali menanyakan kejelasan status peralihan hak atas Objek A quo ini kepada Tergugat, namun sampai dengan diajukan gugatan A quo ini pihak Tergugat tidak melaksanakan perjanjian sewa beli tanah dan bangunan rumah dengan no. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007. Maka perbuatan Tergugat secara sah menurut hukum telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat⁵.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan penelitian berjudul **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT DALAM**

⁵ Putusan Pengadilan Nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Mdn

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH PENGGUGAT (Studi Putusan 276/Pdt.G/2020/PN.MDN)

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat (studi putusan 276/Pdt.G.PN.MDN) ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perbuatan wanprestasi oleh tergugat dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dimiliki penggugat (Studi Putusan 276/Pdt.G/PN.MDN) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, adapun tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat (studi putusan 276/Pdt.G.PN.MDN).
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perbuatan wanprestasi oleh tergugat dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dimiliki penggugat (Studi Putusan 276/Pdt.G/PN.Mdn).

D. Manfaat Penelitian

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat hasil penelitian ini menjadi bahan informasi dan pedoman dalam menyelesaikan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.
2. Bagi perkembangan hukum yaitu sebagai tambahan informasi ilmiah dan Analisa ilmiah terhadap buku III KUH Perdata dalam pasal 1457 tentang jual beli.
3. Bagi peneliti sendiri untuk menambah ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya tentang perjanjian jual beli.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sebelum Subekti menerjemahkan menjadi perjanjian tahun 1992 dalam terjemahan *Burgerlijk Wetboek* sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dikenal dengan KUH Perdata, kata *overeenkomst* terjadi banyak istilah digunakan antara lain Wirjono Prodjodikoro yang diterjemahkan dengan persetujuan.

Ditinjau dari segi bahasa Indonesia semata-mata terjemahan *overeenkomst* dengan persetujuan tidaklah salah sepenuhnya, tetapi dari segi teknis yuridis penggunaan kata persetujuan sebagai terjemahan *overeenkomst* tidaklah tepat⁶.

Yang dimaksud perjanjian, sesuai dengan Pasal 1313 BW: *eene overeenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden* (suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih lainnya)⁷. Rumusan pasal 1313 tersebut terlalu umum dan tidak jelas, karena hanya dikatakan sebagai “perbuatan” saja. Sehingga luas pengertiannya, karena termasuk di dalamnya perbuatan hukum maupun perbuatan faktual. Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata juga tidak lengkap karena yang dirumuskan hanya perjanjian sepihak saja.

“...Definisi Pasal 1313 terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, 1992. Yogyakarta, hal.14

⁷ Pasal 1313 BW

menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri, sehingga Buku ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuannya⁸.”

Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum yang bersisi dua adalah perbuatan hukum penawaran dari satu pihak dan penerimaan dari pihak lain. Karena ada penawaran dari satu pihak dan ada penerimaan dari pihak lain, maka lebih tepat sebagai dua perbuatan hukum yang bersisi satu “*een tweezijdige overeenkomst*”. Berdasarkan teori baru, perjanjian bukan lagi “*een tweezijdige rechtshandeling*” (satu perbuatan hukum yang sifatnya dua pihak) tetapi “*twee eenzijdige rechtshandeling*” (dua perbuatan hukum bersisi tunggal). Lebih jauh lagi perjanjian bukanlah *rechtshandeling* (perbuatan hukum) tetapi telah berubah sebagai *rechtsverhouding* (hubungan hukum)⁹.

Saat terjanjinya perjanjian adalah penting untuk diketahui ketetapan kapan perjanjian timbul punya arti penting bagi:

- Penentuan risiko,
- Kesempatan penarikan kembali penawaran,

⁸ Ibid. hal 126

⁹ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariaan, Bandung, Citra Aditya, 2010, hal 76

- Saat dimulainya jangka waktu kedaluwarsa,
- Menentukan tempat perjanjian

Perjanjian terjadi apabila syarat pertama dari Pasal 1320 yaitu *toestemming* (yang berarti ijin atau persetujuan) atau dalam literatur disebut sebagai *wilsovereensteming* (kesesuaian kehendak) yang berkaitan dengan asas konsensualisme¹⁰. Perjanjian yang terjadi belumlah sah karena masih ada tiga syarat lain yang harus dipenuhi. *Toestemming* berkait dengan persesuaian kehendak untuk mengikatkan diri dan persesuaian kehendak untuk memperoleh hak atas prestasi dan kewajiban sebagai prestasi pihak lainnya. Ada kemungkinan, bahwa pernyataan (*verklaring*) seseorang tidak sesuai dengan kehendaknya (*wils*). Hal ini menimbulkan banyak teori, di sini akan dibahas tiga teori saja yang umumnya digunakan, yaitu:

a) Teori Kehendak (*wilstheorie*)¹¹

Kehendak harus dinyatakan sehingga ada ikatan yang wajar antara kehendak dan apa yang dinyatakan (pernyataan). Apabila terjadi ketidakwajaran, maka kehendaklah yang dapat dijadikan penyebab terjadinya perjanjian. Jika tidak ada kesesuaian antara pernyataan dan kehendak, maka perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Dengan alasan kehendak adalah proses batiniah yang tidak tampak, kecuali dinyatakan. Jadi perjanjian hanya terjadi kalau ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

b) Teori Pernyataan (*verklaringstheorie*)¹²

¹⁰ Pasal 1320 KUH Perdata

¹¹ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariaan, Bandung, Citra Aditya, 2010, hal 76

Karena kehendak adalah proses batiniah yang tidak tampak, maka yang dapat dijadikan penyebab terjadinya perjanjian adalah pernyataan bukan kehendak. Jika terjadi ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak, maka perjanjian tetap terjadi. Dalam prakteknya teori ini sulit untuk diterapkan karena kekeliruan tidak dapat dikoreksi. Untuk itu ada pendapat, bahwa sikap untuk melindungi pihak lawan yang keliru tidak boleh didukung.

c) Teori Kepercayaan (*vektrouwenstheorie*)¹³

Tidak setiap pernyataan (*verklaring*) menimbulkan perjanjian, tetapi hanya pernyataan yang menimbulkan kepercayaan sajalah yang dapat menimbulkan perjanjian. Seseorang yang suka sering membuat suatu pernyataan kepada orang lain tidak dapat dianggap setiap pernyataannya merupakan janji, tetapi hanya pernyataannya yang sungguh dapat dipercaya saja yang dapat menimbulkan janji. Pihak lain boleh tidak percaya pada pernyataan pihak yang satu agar tidak timbul suatu perjanjian. Untuk itu bilamana pihak yang satu ingin pernyataannya dapat menimbulkan perjanjian, maka harus meyakinkan pihak yang lain agar percaya terhadap pernyataannya. Perlu ditegaskan, bahwa janji berbeda dengan perjanjian. Untuk itu janji seseorang tidak dapat disebut sebagai perjanjian seseorang kepada orang lain yang dijanjikan.

Banyak asas perjanjian berdasarkan literatur, tetapi penulis membahas asas yang penting berkaitan dengan tulisan ini. Asas-asas yang penting dalam perjanjian adalah:

¹² Ibid. Hal 76-77

¹³ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariaan, Bandung, Citra Aditya, 2010, hal 78-80

a. Asas Konsensualisme¹⁴

Asas yang dikenal dengan asas terjadinya perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata konsensus yang berarti sepakat. Maksud asas konsensualisme adalah perjanjian sudah terjadi atau sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat di antara para pihak tanpa disertai perbuatan hukum lain. Menurut Mertokusumo (perjanjian itu pada umumnya tidak dibuat secara formal tetapi konsensual. Jadi perjanjian sudah ada dan memiliki akibat hukum apabila sudah ada kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dalam perjanjian tersebut, untuk itu tidak diperlukan formalitas tertentu kecuali apabila tegas-tegas ditentukan, bahwa untuk beberapa macam perjanjian harus dituangkan dalam formalitas tertentu.

Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini dikenal sebagai asas pembuatan perjanjian atau kekuatan mengikat perjanjian. Kebebasan tersebut adalah dalam hal bentuk maupun isi perjanjian. Orang bebas membuat perjanjian bernama yang telah diatur oleh Undang-undang maupun perjanjian tidak bernama sebagai hal yang baru yang belum diatur dalam Undang-undang, karena perkembangan jaman menghendaki. Di sinilah tampak nyata, bahwa asas hukum itu bersifat dinamis, berkembang mengikuti kaedah

¹⁴ Purwahid Patrik, Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam perjanjian, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, hal 3

hukumnya, sedangkan kaedah hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat, jadi terpengaruh waktu dan tempat: “*historisch bestimmt*”.¹⁵

Asas kebebasan berkontrak pada mulanya adanya cerminan dari faham individualisme dimana setiap orang bebas memperoleh apa yang dikehendakinya. Dari sudut pandang (*laissez fair*) yang lama, kebebasan individu adalah mutlak. Namun perkembangannya tidak mencerminkan keadilan karena pihak yang kuat menentukan pihak yang lemah. Untuk melindungi yang lemah, maka kebebasan berkontrak tidak diartikan secara mutlak tetapi diberi arti relatif yang dikaitkan dengan kepentingan umum¹⁶. Asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) Maksud asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) adalah perjanjian yang dibuat secara sah, akan mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang. Para pihak terikat perjanjian lanyaknya terikat dengan undang-undang. Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”¹⁷. Kata “semua” dalam huruf pertama Pasal 1338 ayat (1) menurut Asser-Rutten mengandung makna:

- a. Setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b. Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa yang dikehendakinya.

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia, Institut Bank Indonesia, Jakarta, 1993, hal 47

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Bandung. Hal 111

¹⁷ Sjahdeni, op.cit.hal 139

- c. Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya;
- d. Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya;
- e. Setiap orang bebas untuk menentukan ketentuan hukum yang akan berlaku bagi perjanjian yang dibuatnya.

Berlakunya perjanjian dibatasi hanya untuk mereka yang membuat perjanjian, karena bagi merekalah perjanjian itu berlaku sebagai Undang-undang. Asas ini ditujukan untuk mencapai kepastian hukum dalam membuat perjanjian, yaitu dengan berlakunya perjanjian sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat, maka diharapkan akan dipatuhi dan perjanjian tersebut mempunyai kepastian¹⁸. Karena asas ini bermaksud menciptakan kepastian dalam perjanjian, maka untuk mengubah atau menarik perjanjian yang telah dibuat tidak dapat dilakukan oleh salah satu pihak saja. Tetapi harus dilakukan berdasarkan dengan sepakat kedua belah pihak, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1338 ayat (2).

Para pihak dalam membuat perjanjian tidak saja terikat dengan apa yang telah tercantum dengan tegas dalam perjanjian itu saja. Tetapi harus juga terikat dengan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang, sebagaimana disebutkan Pasal 1339.

Pada dasarnya perjanjian mengikat para pihak yang membuat perjanjian, untuk itu perjanjian yang membawa kerugian atau manfaat bagi pihak ketiga dilarang.

¹⁸ Ibid hal 30

Namun demikian KUH Perdata memberikan pengecualian dalam Pasal 1317, yaitu tentang janji untuk pihak ketiga.

c. Asas Itikad Baik (*goeder trouw*)¹⁹

KUH Perdata dalam pasal 1338 ayat (3) menghendaki agar perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*goeder trouw*). Pasal-pasal KUH Perdata tidak ditemukan penjelasan tentang itikad baik. Satrio (1995:177) memberikan penafsiran itikad baik bahwa yang dimaksud dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) tidak lain adalah, bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara pantas dan patut. Demikian itu pula penafsiran yang diberikan oleh doktrin. Memperhatikan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak lain adalah menafsirkan perjanjian menurut (ukuran) keadilan/ kepatutan dan kepantasan. Dalam pelaksanaan perjanjian suatu itikad baik dapat diketahui, karena itikad lebih condong pada niat yang sulit untuk dibuktikan pada saat dibuatnya suatu perjanjian. Karena sulit untuk membuktikan adanya itikad baik pada saat dibuat perjanjian dan baru diketahui pada saat pelaksanaan, maka pembuat Undang-undang memberikan jalan keluar dengan melindungi hak yang diperoleh dengan itikad baik, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata. Itikad baik adalah istilah yang terbuka artinya masih memerlukan penafsiran maka berkembang. Terbuka artinya juga berkaitan dengan hal di luar hukum perjanjian itu sendiri, yaitu kesusilaan, kesopanan, ketertiban dan Undang-undang.

¹⁹ Ibid, Hal 48

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian sah sesuai dengan hukum apabila telah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hukum syarat-syarat sahnya perjanjian ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu diperlukan empat syarat²⁰:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri,
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. suatu hal tertentu,
- d. suatu sebab yang halal.

Sepakat berasal dari kata *toestemming* yang dalam literatur ditafsirkan dengan *wilsovereenstemming* adalah pertemuan dua kehendak atau persesuaian kehendak, di mana kehendak pihak yang satu saling tergantung dengan kehendak pihak lain. Persesuaian kehendak tersebut ditujukan kepada pihak lain untuk saling terikat dan ditujukan pada akibat hukum yang dikehendaki. Sehingga terjadi hubungan hukum yang dikehendaki. Kehendak agar dapat diketahui oleh pihak yang lain, maka harus dinyatakan. Biasanya pihak yang satu melakukan penawaran dan pihak yang lain menerima penawaran, bila ada persesuaian kehendak terjadilah kesepakatan.

Kehendak dari para pihak yang dinyatakan sampai pada suatu kesepakatan tersebut haruslah kehendak yang bebas tanpa suatu paksaan dari salah satu pihak. Paksaan bisa berupa ancaman baik fisik maupun kejiwaan seseorang sehingga ada pihak yang tertekan. Sehingga untuk keluar dari tekanan dan paksaan tersebut terpaksa sepakat dengan kehendak pihak yang lain. Dalam kasus ini telah terjadi

²⁰ Pasal 1320 KUH Perdata

paksaan (*dwang*), atau keadaan yang tidak bebas. Ada bentuk lain yang menyebabkan ada pihak yang tidak bebas, yaitu adanya kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*) juga penipuan (*bedrog*). Hal-hal yang demikian tidaklah diperkenankan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

Setiap orang yang membuat perjanjian harus bertanggung jawab atau menyadari akibat dari perjanjian yang dibuatnya. Untuk itu dalam membuat perjanjian disyaratkan para pihak cakap dalam membuat perjanjian. Pada dasarnya setiap manusia adalah subjek hukum, maka setiap manusia wenang memiliki hak keperdataan termasuk dalam membuat perjanjian. Untuk itu semua orang dianggap cakap membuat perjanjian, kecuali Undang-undang menentukan seseorang tidak cakap (*onbekwaam*)²¹. Ketidakkakapan ditujukan bagi mereka yang menurut persangkaan Undang-undang tidak dapat menginsyafi akibat yang ditimbulkan oleh perbuatannya, sehingga Undang-undang memberikan perlindungan bagi mereka terhadap diri mereka sendiri. Ada tiga kategori orang yang tidak cakap, yaitu:

- a. Anak belum dewasa,
- b. Orang di bawah pengampuan (*curandi*).

Dengan demikian orang yang cakap adalah orang yang telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan. Dewasa menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang berumur 21 Tahun atau telah kawin.

Di samping *onbekwaam* ada *onbevoegd* atau ketidakwenangan, yaitu larangan undang-undang terhadap orang tertentu untuk melakukan suatu perbuatan

²¹ Pasal 1321 KUH Perdata

tertentu. Misalnya seorang wali tidak wenang untuk membeli sendiri barang-barang anak di bawah perwalian tanpa ijin dari Hakim, sedangkan Hakim, Jaksa, Advokat, Juru Sita dan Notaris menurut Pasal 1468 menjadi tidak wenang karena penyerahan menjadi pemilik hak-hak dan tuntutan-tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang bergantung pada Pengadilan Negeri, tempat mereka menjalankan jabatannya.

Suatu hal tertentu, (*een bepaald onderwerp*) sebagai syarat ketiga syarat sah perjanjian adalah pokok atau objek perjanjian, yaitu prestasi yang harus ditentukan paling tidak jenisnya seperti menurut Pasal 1333. Objek perjanjian menjadi penting dalam memberi kepastian pada saat dilaksanakan, agar tidak menimbulkan masalah bagi para pihak karena ketidakjelasan objeknya. Agar supaya perikatan itu berlaku, maka syaratnya adalah, bahwa objeknya dapat ditentukan²².

Syarat sahnya perjanjian selanjutnya adalah sebab yang halal (*geoorloofde oorzak*). Sebab (*oorzak*) tidak ada kaitannya dengan penyebab orang membuat perjanjian, atau sebab terjadinya perjanjian, tetapi 'sebab' yang dimaksud adalah kausa yang menurut yurisprudensi sebagai isi atau maksud dari perjanjian²³. Dengan demikian sebab (*oorzak*) beda dengan sebab orang membuat perjanjian (*motief*) atau alasan.

'Sebab' memiliki arti penting berkaitan dengan kekuatan perjanjian, Sebagaimana Pasal 1335 ditentukan, bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau sebab yang palsu atau sebab yang dilarang adalah tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian yang

²² Setiawan, *pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Bina Cipta, 1987, Hal 49

²³ Mariam Darus BadrulZalman, *op.cit.hal.66*

tidak memiliki kekuatan dapat juga dianggap tidak sah. Mengenai sebab yang terlarang adalah apabila dilarang oleh Undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337).

Dari uraian syarat sah perjanjian tersebut dikelompokkan akan terdapat dua kelompok, yaitu²⁴:

- a. Syarat subjektif, yang dimaksud adalah subjek dari perjanjian atau pihak- pihak dalam perjanjian. Syarat ini terdiri dari kata sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif, maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan namun perjanjian tersebut tetap ada (*vernietigbaar*). Untuk pembatalan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif harus meminta kepada hakim agar memberikan putusan yang membatalkan perjanjian tersebut. Yang dapat meminta pembatalan dalam hal ketidakcakapan adalah wali,
- b. pengampu dan orang yang bersangkutan (belum dewasa) setelah ia menjadi dewasa. Permintaan pembatalan perjanjian menurut Pasal 1454 adalah dengan tenggang waktu 5 (lima) tahun jika tidak dibatasi oleh Undang-undang secara khusus.
- c. Syarat Objektif , yang dimaksud adalah objek dari perjanjian yang harus ada dan halal atau tidak dilarang. Perjanjian yang tidak ada sebab atau tidak adanya objek perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Demikian pula bila objek perjanjian tersebut tidak halal atau dilarang, maka akibatnya perjanjian tersebut batal

²⁴ Ibid. Hal 50

demi hukum. Akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat syarat objektif yaitu batal demi hukum, maka perjanjian tersebut tidak pernah ada

3. Pihak – Pihak dalam perjanjian

Perjanjian dengan klausula baku atau Perjanjian Baku diistilahkan secara beragam dalam bahasa Inggris dengan *standardized contract*, *standard contract* atau *contract of adhesion*. Pada awal dimulainya sistem perjanjian, kebebasan berkontrak di antara pihak yang berkedudukan seimbang merupakan unsur yang amat penting. Namun berhubung aspek-aspek perekonomian semakin berkembang, para pihak mencari format yang lebih praktis. Salah satu pihak menyiapkan syarat-syarat yang sudah distandarkan pada suatu format perjanjian yang telah dicetak, berupa formulir untuk kemudian diberikan kepada pihak lainnya untuk disetujui. Inilah yang dimaksudkan dengan perjanjian standar atau perjanjian baku²⁵.

Dengan cara yang praktis ini, pihak pemberi kontrak standar sering kali menggunakan kesempatan untuk membuat rumusan yang dibakukan itu lebih menguntungkan pihaknya dan bahkan mengambil kesempatan di kala lawan perjanjian tidak berkesempatan membaca isinya secara detil atau tidak terlalu memperhatikan isi perjanjian itu.

Dalam konteks hubungan pelaku usaha – konsumen, maka kontrak standar umumnya disediakan oleh produsen atau pelaku usaha. Hal ini sejalan dengan kesimpulan yang dibuat oleh Kessler bahwa perdagangan modern ditandai dengan

²⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradyna paramita, Jakarta, 2008, hal 338

kontrak standar yang berlaku secara massal, perbedaan posisi tawar antara konsumen dan perusahaan, sehingga konsekuensinya konsumen memiliki kemampuan yang terbatas untuk menentukan isi dari kontrak-kontrak yang dibuat oleh produsen²⁶.

Pengertian klausula baku terdapat dalam pasal 1 butir 10 yang menyatakan sebagai berikut : Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

- a. Ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18 (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen;

²⁶ Kessler

- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Serta Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

B. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

1. Pengertian Perikatan

Perikatan tentu saja berbeda dengan perjanjian. Pengertian perikatan menurut prof.Subekti adalah hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih dimana suatu pihak berhak menuntut sementara pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan.

Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi²⁷.

Secara etimologi Undang-Undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dari pada perikatan. Begitu pula *Code Civil* Perancis maupun *Borgelijck Wetboek* Belanda yang merupakan BW kita. Secara etimologi perikatan berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat ikatan atau hubungan. *Verbintenis* bisa disebut dengan istilah perikatan, perutusan, atau perjanjian. Perikatan bisa diartikan juga setuju atau sepakat.

Jika hukum benda memiliki suatu sistem tertutup, maka hukum perikatan menganut sistem terbuka. Artinya, para pihak boleh membuat aturan-aturan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal perjanjian. Akan tetapi jika mereka tidak mengatur sendiri, berarti mengenai perkara tersebut, mereka akan tunduk kepada undang-undang. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.²⁸

2. Sumber Perikatan

Sumber perikatan ada 2 (dua) yaitu perikatan yang lahir karena kontrak dan perikatan yang lahir karena Undang-Undang. Hal ini diatur dalam pasal 1233 KUH Perdata. Dalam Perikatan yang timbul karena Perjanjian, kedua pihak debitur dan kreditur dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam

²⁷ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, hal 1, intermasa, jakarta

²⁸ Alqanun.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/download/14/16, diakses pada tanggal 21 mei 2022, pukul 12.00

Perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi.

Dalam Perikatan yang timbul karena Undang-Undang, hak dan kewajiban debitur dan kreditur ditetapkan oleh Undang-Undang. Pihak debitur dan kreditur wajib memenuhi ketentuan Undang-Undang. Undang-Undang mewajibkan debitur berprestasi dan kreditur berhak atas prestasi. Kewajiban ini disebut kewajiban Undang-Undang. Jika kewajiban tidak dipenuhi, berarti pelanggaran Undang-Undang.²⁹

Menurut Pasal 1352 KUHPerdara, perikatan yang timbul karena undang-undang diperinci menjadi 2 (dua) :³⁰

- a) Perikatan semata-mata ditentukan Undang-Undang
- b) Perikatan yang timbul karena perbuatan orang, dibagi :
 - Perbuatan menurut Hukum (*Rechtmatigdaad*).
 - Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatigdaad*)

3. Jenis-Jenis Perikatan

Menurut Mariam Darus Badruzaman sebagaimana dikutip oleh Maris Feriyadi dalam tesisnya bahwa berdasarkan kriterianya terdapat beberapa jenis perjanjian, antara lain³¹:

²⁹ www.Sangkoeno.com/2015/01/Sumber-sumber-perikatan-dan-jenis-jenis-perikatan diakses tanggal 20 mei 2022 pukul 10.30

³⁰ Pasal 1352 KUH Perdata

³¹ Mariam Darus Badruzalman, op.cit.hal.66

- a. Perjanjian Timbal Balik : Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.
- b. Perjanjian Cuma – Cuma : Menurut ketentuan Pasal 1314 KUHPerdara, suatu persetujuan yang dibuat 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.
- c. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- d. Perjanjian Bernama (*Benoemd*) adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.
- e. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*) adalah perjanjian- perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya.
- f. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.
- g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*) adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang

membebankan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*).

- h. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338).
- i. Perjanjian Real yaitu suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.
- j. Perjanjian Liberatoir adalah Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 KUHPerdara).
- k. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomts*) adalah Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka. Perjanjian Untung – untungan : Menurut Pasal 1774 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian untunguntungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.
- l. Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*)

C. Tinjauan Umum Wanprestasi (Ingkar Janji)

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian³². Menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya. wanprestasi adalah tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas materai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*"³³. Sementara gugatan wanprestasi dapat diajukan sesuai aturan KUHP pasal wanprestasi 1267.

Terdapat pasal pasal wanprestasi lainnya diantaranya:

- Pasal 1243 BW mengenai kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak
- Pasal 1267 BW mengatur pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian
- Pasal 1237 ayat (2) BW terkait penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi
- Pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggungan biaya perkara di pengadilan

³² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* hal.180

³³ Ahmad Miru,Sakka Pati,*Hukum Perikatan*,

Pengertian yang umum mengenai Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.³⁴

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 dalam istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya untuk wanprestasi.³⁵

1. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Setelah mengetahui pengertian wanprestasi, Anda juga harus memahami bentuk-bentuk wanprestasi yang sering dijumpai dalam masyarakat. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah berikut ini.

1. **Janji melakukan sesuatu, Tapi tidak dilaksanakan** Sesuai dengan pengertian wanprestasi adalah penyelewengan akan suatu kesepakatan. Ketika suatu pihak telah berjanji di kesepakatan awal, kemudian praktiknya pihak tersebut tidak melaksanakannya, maka kondisi demikian merupakan bentuk wanprestasi. Kasus seperti ini banyak sekali ditemui dalam masyarakat. Biasanya mereka tidak melakukan ingkar janji karena tidak sanggup memenuhi kewajibannya, berubah pikiran, tidak mau mengambil risiko dan sejenisnya.

³⁴ Ibid

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hal. 17

2. **Melakukan janji tapi terlambat** Bentuk lain wanprestasi adalah melakukan janji tapi terlambat dalam memenuhi kesepakatan tersebut. Salah pihak yang berjanji baru melakukan perjanjian di luar batas waktu kesepakatan. Meskipun kewajiban terpenuhi, namun hal ini juga merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian.
3. **Melakukan janji, tapi tidak sesuai kesepakatan** Bila salah satu pihak melaksanakan kewajibannya tepat waktu tetapi pelaksanaannya tidak sesuai kesepakatan awal. Sehingga kondisi demikian masuk dalam bentuk wanprestasi. Hal tersebut juga bisa merugikan salah satu pihak, pemenuhan kewajiban tidak sesuai porsinya. Dalam hal ini, contoh kasus wanprestasi adalah saat kreditur membayar kewajiban hutangnya tapi besaran nominalnya tidak sesuai dengan jumlah hutangnya. Maka pihak debitur merasa dirugikan karena uang yang dipinjamkan tidak kembali sesuai besaran di awal.
4. **Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian** Bentuk lain wanprestasi adalah adanya pelanggaran perjanjian. Ketika salah satu pihak berani melakukan suatu Tindakan dilarang dalam perjanjian Contoh kasus wanprestasi dalam hal ini yaitu pelanggaran perjanjian sewa rumah. Penyewa rumah berani menjadikan rumah tersebut sebagai markas kriminalitas. Hal tersebut telah dilarang oleh pemilik rumah dan tertuang dalam kesepakatan.

3. Unsur Unsur Wanprestasi

Terdapat unsur unsur wanprestasi yang patut Anda ketahui dalam melakukan perjanjian. Selengkapnya unsur unsur wanprestasi dijelaskan di bawah ini.

1. Terdapat perjanjian di atas Materai oleh para pihak

Pertama, unsur unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian diatas materai oleh para pihak. Suatu kesepakatan di atas hitam dan putih disertai materai memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak perjanjian. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tindakan di luar perjanjian di atas materai, maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.

1. Ada pihak yang melakukan pelanggaran

Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran. Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

2. Sudah Dinyatakan Bersalah Tapi Tetap Melanggar Perjanjian

Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran. Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

4. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi

Wanprestasi terjadi karena beberapa sebab. Adapun faktor penyebab wanprestasi adalah di bawah ini³⁶.

1. *Force Majeure* atau Keadaan Memaksa

Poin pertama penyebab wanprestasi adalah terjebak dalam keadaan memaksa. Faktor ini terjadi apabila salah satu pihak tidak mampu memenuhi kewajiban karena terjadi kondisi di luar kontrol pihak tersebut. Ketidakmampuan dalam menjalankan kesepakatan bukan atas kehendak pihak tersebut. Dengan demikian pelaku tidak dapat disalahkan. Unsur unsur wanprestasi dalam keadaan memaksa meliputi, adanya bencana alam, obyek binasa karena ketidaksengajaan, obyek hilang atau dicuri, dan lain sebagainya.

2. Adanya kelalaian salah satu pihak

Penyebab lain wanprestasi adalah adanya kelalaian salah satu pihak. Pihak sebagai pelaku perjanjian melakukan tindakan yang merugikan pihak lain akibat dari kelalaian atau kesengajaannya menyalahi kesepakatan.

3. Pihak sengaja melanggar perjanjian

Penyebab fatal dari wanprestasi adalah salah satu pihak sengaja melanggar perjanjian. Pihak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan kesepakatan awal. Akibatnya, salah satu pihak terdampak kerugian.

Cara Mengajukan Gugatan Wanprestasi

³⁶ <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=faktor+penyebab+wanprestasi> diakses tanggal 09 Agustus 2022

Ketika Anda terlibat dalam suatu perjanjian dengan potensi wanprestasi, Anda bisa membuat gugatan wanprestasi dan mengajukannya ke pengadilan perdata. Cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah berikut ini.

1. Mendaftarkan gugatan Wanprestasi ke pengadilan

Cara mendaftar gugatan wanprestasi adalah melakukan pendaftaran gugatan secara tertulis kepada pengadilan. Berdasarkan Pasal Wanprestasi 118 ayat 1 HIR menjelaskan bahwa penggugat harus memilih pengadilan negeri yang tingkatannya sesuai dengan kapasitas gugatan tersebut.

2. Membayar biaya panjar perkara

Pada tahap awal, biaya ini akan dikeluarkan oleh penggugat. Namun di akhir putusan pengadilan, pihak yang kalah akan menanggung biaya panjar. Biaya ini diperlukan pengadilan untuk memenuhi hal administratif seperti pembuatan dokumen, pemanggilan saksi, materai, dan biaya lainnya.

3. Melakukan registrasi perkara.

Jika sudah membayar biaya panjar, silahkan lakukan registrasi perkara. Gugatan wanprestasi yang Anda ajukan akan dicatat dalam Buku Register Perkara untuk memperoleh nomor gugatan. Nomor gugatan nantinya digunakan dalam proses penyelesaian wanprestasi di pengadilan.

4. Melimpahkan berkas perkara ke pengadilan.

Gugatan Anda akan diproses oleh Ketua Pengadilan Negeri sesuai nomor gugatan. Proses pelimpahan kasus ini harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari pasca registrasi. Hal ini dilakukan agar tidak melanggar prinsip-prinsip penyelesaian kasus perkara.

5. Menunggu penetapan majelis sidang.

Selanjutnya, cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah menunggu penetapan Majelis Sidang. Setelah pemeriksaan, dokumen gugatan Anda akan diputuskan oleh Hakim selambat-lambatnya 7 hari setelah penerimaan berkas.

6. Mengikuti prosesi sidang dengan baik.

Langkah terakhir yaitu melaksanakan proses sidang sesuai aturan berlaku. Anda beserta pihak-pihak terkait akan disidang oleh pihak pengadilan untuk menyelesaikan kasus tersebut. Usahakan mengikuti prosesi sidang dengan baik.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan Ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan Kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.³⁷

Adapun ruang lingkup penelitian ini adalah untuk mengetahui proses perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh tergugat yang melakukan wanprestasi.

B. Sumber Data

Di dalam penelitian hukum, sumber data mencakup :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - a). Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD 1945; Peraturan Dasar: mencakup diantaranya Batang Tubuh UUD 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - b). Peraturan perundang-undangan;
 - c). Bahan hukum yang tidak ikodifikasikan, seperti hukum adat;
 - d). Yurisprudensi;
 - e). Traktat;
 - f). Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.
 - g). Rancangan Undang – Undang
 - h). Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Penerbit Universitas Jakarta (UI-Press),2018,hal.42*

- i). Bahan Hukum Tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

C. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan (library research) yang dimana data diperoleh dengan cara membaca, mempelajari buku buku literatur, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, majalah, internet, dan dokumen pendukung lainnya yang berhubungan dengan skripsi ini.

D. Metode analisis data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data secara normatif, yaitu mengumpulkan data-data penunjang dalam penulisan skripsi dengan menguraikan data yang penting, yang kemudian data disusun secara sistematis untuk memudahkan penulisan dalam menggambarkan, menyelesaikan, dan menjawab permasalahan tersebut.