

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual- Beli Rumah**

##### **A. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah kesepakatan tertulis atau antara dua pihak atau lebih, di mana setiap pihak menyetujui untuk mematuhi isi kesepakatan yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tersebut.<sup>18</sup> Menurut Pasal 1313 KUHP Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Perjanjian pada hakikatnya adalah suatu perbuatan hukum di mana masyarakat saling mengikatkan diri satu sama lain. Sebagai alat untuk saling mengikat, perjanjian memerlukan adanya kata sepakat dari semua pihak yang terlibat. Kata sepakat ini dianggap sebagai syarat dasar dalam perjanjian. Secara yuridis, tanpa adanya kata sepakat dari semua pihak, tidak akan terjadi perbuatan hukum yang saling mengikat tersebut.<sup>19</sup>

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah keadaan di mana dua pihak secara bersama-sama berkomitmen untuk melakukan sesuatu atau di mana satu pihak membuat komitmen kepada pihak lain. Sumber kewajiban yang paling penting adalah perjanjian. Hubungan hukum antara dua pihak di mana satu pihak mengajukan tuntutan kepada pihak lain dan pihak lain

---

<sup>18</sup> Prof. R. Subekti dan R. Tjtrosudibio, 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, hlm 282.

<sup>19</sup> Isdian, A., & Sholahuddin, A. (2020). Kata Sepakat dalam Perjanjian dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 57-66.

diwajibkan untuk menaati tuntutan tersebut disebut kewajiban, menurut Subekti.<sup>20</sup>

Pendapat Rutten, seperti yang diungkapkan oleh Prof. Purwahid Patrik, mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang harus mematuhi formalitas dari peraturan hukum yang berlaku, yang bergantung pada kesesuaian kehendak dari dua atau lebih orang yang terlibat. Tujuan dari perjanjian ini adalah agar terjadi akibat hukum yang mengikat salah satu pihak terhadap pihak lainnya, atau untuk kepentingan bersama yang saling menguntungkan.<sup>21</sup> Ada berbagai sumber kewajiban, termasuk “perjanjian” dan “undang-undang.” Dua kategori tanggung jawab hukum dapat dibedakan: perikatan yang lahir karena undang-undang saja.<sup>22</sup> Perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

Sementara itu, perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang dapat dibagi lagi menjadi dua jenis: perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang disengaja dan perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.<sup>23</sup>

## **B. Bentuk-Bentuk Perjanjian**

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibagi menjadi dua kategori, yakni perjanjian tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis merujuk pada kesepakatan yang dicatat dalam bentuk tulisan oleh para pihak. Di sisi lain, perjanjian lisan mengacu pada kesepakatan yang dibuat secara lisan, hanya

---

<sup>20</sup> R. Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XIII, Jakarta: PT. Intermedia, Hlm. 1.

<sup>21</sup> Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip, Hlm. 1-3.

<sup>22</sup> Pasal 1352 KUHPerdata.

<sup>23</sup> Pasal 1353 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dengan kesepakatan langsung para pihak tanpa catatan tertulis. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Perjanjian di bawah tangan adalah kesepakatan yang secara pribadi ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak yang terlibat langsung, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang memaksa terhadap pihak ketiga. Artinya, jika pihak ketiga menyangkal atau menentang perjanjian tersebut, maka para pihak atau salah satu dari mereka harus menyajikan bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian yang melibatkan saksi notaris digunakan untuk mendapatkan legalisasi terhadap tanda tangan para pihak. Peran saksi notaris terbatas pada mengesahkan keabsahan tanda tangan, tanpa memberikan dampak pada kekuatan hukum substansi perjanjian. Meskipun kesaksian notaris hanya mengonfirmasi keabsahan tanda tangan, hal tersebut tidak mempengaruhi validitas hukum dari isi perjanjian. Jika salah satu pihak menolak isi perjanjian, pihak tersebut harus membuktikan ketidaksetujuannya tanpa melibatkan peran kesaksian notaris.
3. Perjanjian yang disusun di depan dan oleh seorang notaris dalam format akta notariel. Akta notariel adalah dokumen yang dibuat di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu, seperti notaris, camat,

---

<sup>24</sup> Salim, *hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian* (Jakarta: Sinar Gafika, 2008, cet 5), Hal 42-43

PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini dianggap sebagai bukti yang sangat kuat bagi pihak yang terlibat serta pihak ketiga.

### C. Asas-asas perjanjian

Dalam hukum positif Indonesia perjanjian memiliki asas-asas sebagai pijakan dasar atau pokok dalam perjanjian, asas-asas hukum perjanjian yaitu:

#### 1. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada kedua belah pihak dalam mengatur perjanjiannya yaitu :

- a. Kebebasan untuk membuat dan tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan membuat perjanjian dengan siapapun
- c. Kebebasan menentukan isi perjanjian, persyaratannya, dan pelaksanaannya.
- d. Kebebasan menentukan bentuk perjanjian tertulis atau perjanjian lisan.

Dalam asas ini dasar hukumnya dapat ditemui dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya”

#### 2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme ini adalah asas yang tidak perlu dilakukan secara resmi namun, hanya cukup kesepakatan antar kedua belah pihak. Mengacu dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdta “bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian dengan adanya kesepakatan dari para pihak.

### 3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt Servanda*)

*Alforisme pacta sunt servandal* diterima sebagai prinsip umum bahwa semua perjanjian timbal balik yang dibuat oleh orang dimaksudkan untuk dipenuhi dan, jika perlu, dapat dipaksakan yang kemudian secara hukum mengikat.<sup>25</sup> Asas Kepastain hukum ini di atur dalam pasal 1338 ayat (1) yang dapat di simpulkan bahwa kedua belah pihak harus menjalankan perjanjian sesuai dengan isinya yang telah di sepakati bersama. Persetujuan ini tidak bisa ditarik Kembali tanpa adanya kesepakatan kedua belah pihak, atau karena bertentangan dengan undang-undang.

### 4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik atau bisa disebut *Good Faith* ini sudah ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.” Bisa disimpulkan bahwa dalam melaksanakan perjanjian para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus di sertai Moralitas dan kesetaraan. Apabila tidak disertai dengan Itikad Baik maka akan menimbulkan permasalahan atau sengketa.

### 5. Asas Kepribadian

Asas ini akan mengikat kedua belah pihak secara pribadi yang diartikan perjanjian yang telah dibuat hanya mengikat kedua belah pihak sesuai dengan kepentingan pribadinya tanpa adanya campur

---

<sup>25</sup> Ibrahim Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern* (Bandung: PT. Refika Aditama,2007)

tangan dari pihak diluar perjanjian tersebut. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasa 1315 dan Pasa1340 KUHper.

#### 6. Asas Kepercayaan

Asas ini dimana ada subjek hukum yang telah membuat perjanjian, akan melaksanakan prestasi-prestasinya yang telah dibuat di kemudian hari. Para pihak dalam perjanjian tersebut, harus memberikan kepercayaan dalam melaksanakan dan mengakui mempunyai kekuatan hukum mengikat.

#### **D. Syarat-syarat Sah Perjanjian**

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengemukakan empat syarat, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c) Adanya suatu hal tertentu
- d) Adanya sebab yang halal.

Karena berkaitan dengan subjek perjanjian, dua syarat pertama disebut syarat subjektif; sedangkan karena berkaitan dengan objek perjanjian, dua syarat terakhir dikenal sebagai syarat objektif. Berikut ini adalah ringkasan dari empat syarat tersebut: <sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> R. Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian, Cetakan XIII*, (Jakarta: PT. Intermedia), Hlm. 3.

## 1) Adanya Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Keberadaan perjanjian antara para pihak merupakan syarat pertama yang harus dipenuhi untuk terbentuknya perjanjian yang sah. Kesepakatan adalah “Persesuaian pernyataan kehendak antara suatu orang atau lebih dengan pihak lainnya”. Karena orang lain tidak dapat melihat atau mengetahui tujuan tersebut, pernyataan tersebut tepat. Pernyataan dapat dibuat secara eksplisit atau implisit. Dalam kehidupan sehari-hari, kita sering menemui pesan-pesan implisit. Misalnya, seorang penumpang ojol (taxi motor) membayar tarif, dan pengemudi kemudian dibayar dan diwajibkan untuk mengantar penumpang dengan aman ke tujuan mereka. Meskipun tidak diungkapkan secara jelas, kesepakatan telah terbentuk dalam hal ini. Tidak boleh ada paksaan dan kesepakatan harus bebas. Persyaratan pertama untuk kesepakatan yang mengikat secara hukum adalah kehendak bebas. Jika kesepakatan dibentuk di bawah paksaan, karena kesalahan, atau melalui penipuan, kesepakatan tersebut dianggap batal.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan “jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan”. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian”. Ketika developer memasuki perjanjian

berdasarkan pendapat atau persepsi yang kemudian terbukti salah, developer tersebut dikatakan telah melakukannya karena kesalahan.

## 2) Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Menurut Pasal 1329 Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dikenal sebagai kecakapan bertindak. Tindakan yang mengakibatkan konsekuensi hukum dianggap sebagai tindakan hukum. Perundang-undang telah menetapkan sejumlah kelompok orang sebagai tidak cakap, yakni:

a) Orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUHPerdata, “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin”. Hal tersebut tidak berarti bahwa mereka menjadi anak dibawah umur Kembali jika perkawinan tersebut berakhir sebelum mereka mencapai usia 21 tahun.

b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah perwalian sama dengan status seorang anak di bawah umur.

Seorang wali atau kurator wajib mewakili seorang dewasa yang berada di bawah perwalian jika seorang anak di bawah umur harus diwakili oleh orang tua atau wali. Dalam pasal 1433 KUH Perdata, disebutkan “bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam

keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakup menggunakan pikirannya”. Karena kelalaian mereka, seorang dewasa juga dapat ditempatkan di bawah pengawasan.

- c) Sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No.3 Tahun 1963, “Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum”.
- d) Keberadaan suatu entitas tertentu. Segala sesuatu dapat dianggap sebagai subjek suatu perjanjian. Objek perjanjian harus berupa sesuatu yang cukup jelas atau spesifik. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian”. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan “bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya”. Selama barang-barang tersebut dapat diidentifikasi atau dihitung di kemudian hari, ketidakpastian mengenai jumlahnya tidak menjadi hambatan.
- e) Adanya sebab yang halal didalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (*orzaak, causa*). Mengingat bahwa alasan-alasan yang mendasari kesepakatan para pihak bukanlah

hal-hal yang bersifat kepentingan umum, yang dimaksud dengan “sebab” bukanlah hal-hal yang mendorong mereka untuk melakukannya. Jika ketentuan perjanjian bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum, maka hal-hal tersebut merupakan satu-satunya alasan yang dapat diterima.

Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

#### **E. Unsur-Unsur Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (atau sering disebut perjanjian khusus).<sup>27</sup> Dalam pembuatan Perjanjian harus ada unsur-unsurnya sebagai acuannya, antara lain :

- a. Essensilia, yaitu unsur unsur yang harus ada di dalam perjanjian tersebut. Dengan tidak adanya unsur ini maka akan membuat perjanjian tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian. Contohnya apabila ada jual beli tanah maka harus ada

---

<sup>27</sup> Kansil CST. Cet. Ke-8, h.250.

wujud tanahnya dan berapa harga tanah tersebut. Sedangkan contoh pada perjanjian pinjam meminjam adalah adanya wujud barang dan jumlah yang akan dipinjam.

- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang tidak wajib tanpa adanya syarat ini pun perjanjian tetap sah dan tidak dapat membuat perjanjian tidak mengikat. Perlu dirumuskan terlebih dahulu unsur-unsur essensialianya, baru kemudian dirumuskan unsur-unsur *Naturalianya*.”  
Sebenarnya unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).<sup>28</sup>
- c. *Accidentalia*, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan karena undang-undang tidak mengaturnya. Unsur ini tidak diatur dalam hukum secara umum, melainkan ditambahkan berdasarkan kehendak bebas para pihak untuk mengakomodasi kebutuhan atau keinginan tertentu yang spesifik. Unsur ini tidak wajib ada dalam perjanjian, namun apabila dicantumkan, maka menjadi bagian yang mengikat sebagaimana ketentuan lainnya dalam perjanjian. Unsur ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPer, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>28</sup> Mariam Daruz Badruzaman, *Hukumperikatandalam KUH perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin Serta penjelasan* (Citra Aditya Bakti,2015).

## F. Akibat Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat dari suatu perjanjian adalah:

1. Perjanjian Mengikat Para Pihak, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya<sup>29</sup>. Perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal—akan mengikat para pihak yang membuatnya. Prinsip ini dikenal sebagai *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa janji yang telah disepakati wajib ditepati. Dalam hal ini, para pihak tidak bisa mengelak dari kewajiban yang sudah disepakati bersama. Subekti menyatakan bahwa “*perjanjian yang sah mempunyai kekuatan yang sama seperti undang-undang, sehingga para pihak tidak boleh melanggarnya kecuali jika ada dasar hukum yang membenarkannya*”.<sup>30</sup> Oleh karena itu, setelah perjanjian dibuat, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana tertuang dalam isi perjanjian.
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu<sup>31</sup> Maksudnya,

---

<sup>29</sup> Ahmad Miru- Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2011), Hlm 77-78

<sup>30</sup> *Ibid*, hal 17

<sup>31</sup> Pasal 1338 ayat 2 kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali apabila terdapat alasan yang sah dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan pihak lain yang telah beritikad baik dalam perjanjian tersebut. Pembatalan secara sepihak dianggap sebagai pelanggaran terhadap kesepakatan bersama yang menjadi dasar dari perikatan. Hukum hanya memberikan peluang pembatalan sepihak apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), adanya cacat kehendak, atau pelanggaran serius terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak. Menurut R. Setiawan, "*perjanjian sebagai wujud kesepakatan dua pihak, tidak dapat dihapus hanya oleh kemauan satu pihak, karena hal tersebut akan bertentangan dengan asas kepastian dan keadilan hukum*".<sup>32</sup>

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara). menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau

---

<sup>32</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung Bina Cipta 1987)

bersih.<sup>33</sup> Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran. Pasal 1338 ayat (3) KUHPer mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks hukum, itikad baik tidak hanya berarti kejujuran secara subjektif, tetapi juga mencakup kepatuhan pada norma dan etika dalam menjalankan isi perjanjian. Hal ini mengandung arti bahwa masing-masing pihak harus berusaha secara sungguh-sungguh untuk memenuhi kewajibannya, tidak menyalahgunakan hak, dan tidak merugikan pihak lain secara tidak adil. Subekti menjelaskan bahwa *“itikad baik mengandung makna kejujuran dan keterbukaan antara para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian, yang menjadi landasan penting dalam menjaga kepercayaan dalam hubungan hukum perdata”*.<sup>34</sup> (Subekti, 2008:19). Oleh karena itu, dalam praktik pelaksanaan perjanjian, para pihak dituntut tidak hanya untuk menjalankan kewajiban secara formal, tetapi juga memperhatikan kepentingan bersama dan prinsip keadilan.

### **G. Hubungan Hukum dalam Perjanjian**

Perikatan adalah perjanjian formal antara dua pihak, khususnya antara debitur dan kreditur. Biasanya, debitur disebut sebagai pihak pasif, sedangkan kreditur sebagai pihak aktif. Kreditur, sebagai pihak aktif, memiliki wewenang untuk mengambil tindakan tertentu terhadap debitur

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Hlm 48.

<sup>34</sup> *Ibid*. hal 19

pasif yang gagal membayar hutangnya. Tindakan kreditur dapat berupa memberi peringatan dan sebagainya.

Menurut R. Setiawan, perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

Menurut Subekti pengertian hukum perikatan adalah merupakan hubungan hukum dalam hal mengenai harta benda yang terjadi diantara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang 3 lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

## **2. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

### **A. Pengertian Wanprestasi**

Pengertian wanprestasi “prestasi” menurut hukum kontrak, hal ini didefinisikan sebagai pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam kontrak oleh para pihak yang telah berkomitmen untuk melaksanakannya, dengan syarat bahwa pelaksanaan tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam kontrak.<sup>35</sup> Persoalan hukum perdata

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 120

yang melibatkan perjanjian yang sah, pelanggaran janji, dan tuntutan resmi untuk pemenuhan kewajiban dikenal sebagai pelanggaran kontrak. Pelanggaran kontrak secara umum didefinisikan sebagai kegagalan untuk memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati atau pada waktu yang telah disepakati. Pelanggaran kontrak terjadi ketika suatu perjanjian tidak dipenuhi pada waktu yang telah ditentukan, dengan cara yang telah ditentukan, atau sama sekali tidak dipenuhi.<sup>36</sup>

Jika kedua belah pihak melaksanakan kewajiban masing-masing tanpa merugikan satu sama lain, perjanjian dapat berfungsi dengan baik. Namun, ada situasi di mana pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak menghalangi perjanjian untuk dilaksanakan secara efektif. Istilah "wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda yang berarti "prestasi buruk". Wanprestasi merujuk pada situasi di mana debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam perjanjian akibat kelalaian atau kesalahan, dan bukan disebabkan oleh keadaan yang memaksa.

Ketika debitur (developer) tidak dapat memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian akibat kelalaian atau kesalahan dan tidak mengalami peristiwa *force majeure*, hal ini disebut sebagai wanprestasi. Ketidakmampuan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam kontrak antara debitur dan kreditur dikenal sebagai wanprestasi. Pelanggaran sengaja atau tidak sengaja terhadap janji atau

---

<sup>36</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm 60

pelanggaran kontrak dapat terjadi.<sup>37</sup> Jika seorang debitur tidak menyelesaikan kewajibannya atau melaksanakannya terlambat tetapi tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian, ia dianggap telah wanprestasi.

Ketidakhadiran suatu kinerja, yang merupakan hal yang harus dilakukan sebagai inti dari suatu perjanjian, adalah yang didefinisikan sebagai wanprestasi dalam hukum perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>38</sup> Keberadaan hubungan atau perjanjian antara pihak-pihak terkait erat kaitannya dengan wanprestasi (atau ingkar janji). Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdara maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakkan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestsi
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

## **B. Penyebab Terjadinya Wanprestasi**

Adanya Tidak dipenuhi kewajiban oleh debitur/developer dapat disebabkan oleh dua alasan, yaitu :

---

<sup>37</sup> salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika,2008), hlm. 180

<sup>38</sup> Prodjodikoro, Wirijono, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Bandung : Sumur 1995)

1. Karena kesalahan yang dilakukan oleh debitur, dimana debitur baik sengaja ataupun tidak untuk melakukan kewajiban atas suatu kelalaian. Kegagalan debitur terjadi karena kewajiban untuk memberikan sesuatu dalam perjanjian atau melakukan suatu perbuatan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Jika terjadi wanprestasi yang disebabkan oleh kesalahan yang disengaja atau kelalaian, hukum akan memberikan kompensasi atau ganti kerugian.
2. Karena keadaan yang memaksa, yang juga dikenal sebagai "*force majeure*", atau "*overmacht*", dimana terjadi suatu peristiwa yang tidak dapat diprediksi selama pelaksanaan perjanjian. Dalam situasi yang memaksa, debitur tidak dapat disalahkan karena timbul di luar kemauan atau kemampuan debitur. Jika terjadi wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan memaksa, atau *overmacht*, konsekuensi hukumnya adalah penyelenggara dibebaskan dari tanggung jawab hukum untuk melakukan apa yang harus dia lakukan.

*Overmacht* adalah keadaan atau kejadian yang tidak dapat diprediksi yang menghalangi seorang debitur untuk melaksanakan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Hukum Anglo Saxon menggunakan istilah *frustration* untuk menggambarkan keadaan memaksa ini. *Frustration* adalah suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab para pihak, yang membuat perjanjian tidak dapat dilaksanakan sama sekali. Berdasarkan Pasal 1245 KUHPerdara, debitur dibebaskan dari

penggantian kerugian jika ia berhalangan untuk memberikan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukannya atau membuat sesuatu yang terlarang. Keadaan memaksa, juga dikenal sebagai *overmacht*, memiliki beberapa unsur, diantaranya:<sup>39</sup>

1. Tidak dipenuhinya karena peristiwa yang menghancurkan atau memusnahkan suatu benda yang menjadi objek dalam perikatan unsur ini yang tidak dapat diubah secara permanen;
2. Prestasi yang tidak dipenuhi karena adanya suatu peristiwa yang menjadi penghalang atas perbuatan debitur untuk berprestasi, Unsur tersebut memiliki sifat yang tetap atau sementara;

Peristiwa ini bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur, karena peristiwa itu tidak diketahui atau tidak diduga akan terjadi pada waktu pembuatan perjanjian antara kreditur dan debitur.

### **C. Unsur-Unsur Wanprestasi**

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi jika debitur memenuhi 3 (tiga) unsur, antara lain:<sup>40</sup>

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dapat disesalkan.
2. Akibatnya, dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti objektif (orang biasa dapat menduga bahwa keadaan itu akan muncul) maupun dalam arti subjektif (orang yang ahli dapat menduga bahwa keadaan itu akan muncul).

---

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung:Citra Aditya Bhakti, 1992), hal. 28

<sup>40</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *hukum jaminan di Indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan*

3. Dapat diminta untuk melakukan pertanggung jawaban atas perbuatannya, artinya bukan orang gila ataupun orang yang lemah ingatan.

*Overmacht* dapat dibagi menjadi dua jenis yang pertama yaitu, *overmacht* mutlak adalah ketika prestasi sama sekali tidak dapat dilakukan oleh siapa pun. Yang kedua yaitu *overmacht* tidak mutlak yang merupakan suatu prestasi yang masih dapat dilakukan hanya dengan membayar debitor.

#### **D. Akibat Wanprestasi**

Apabila seorang debitor melakukan sebuah tindakan wanprestasi, maka terdapat beberapa akibat atas perbuatannya, diantaranya <sup>41</sup>

1. Selama perikatan masih dapat dipenuhi, kreditur tetap memiliki hak untuk pemenuhan perikatannya;
2. Seiring dengan pemenuhan prestasi, kreditur juga berhak atas penggantian kerugian;
3. *Overmacht* tidak dapat membebaskan debitor setelah adanya suatu perbuatan wanprestasi;
4. Dalam perjanjian mutual, pihak “wanprestasi” dalam contoh ini, pihak pertama berhak meminta untuk membatalkan perjanjian, sehingga membebaskan penggugat dari tanggung jawab. Penggugat juga dapat mengajukan gugatan ganti rugi dalam gugatan yang mendalilkan pembatalan perjanjian.

---

<sup>41</sup> Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 20.

Ada empat jenis sanksi atau konsekuensi yang dapat diterima oleh debitur yang lalai jika debitur lalai atau alpa dalam melakukan apa yang harus mereka lakukan, empat jenis tersebut antara lain:

1. Membayar kerugian yang telah diderita oleh kreditur, yang selanjutnya disebut dengan ganti rugi.
2. Pemecahan perjanjian, atau yang juga sering disebut dengan pembatalan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara jika perkara sampai dihadapkan kepada hakim.

### **3. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Perkara Secara Non Litigasi**

#### **A. Pengertian Penyelesaian Secara Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa alternatif, atau ADR, adalah istilah lain untuk penyelesaian konflik yang dapat dilakukan di luar pengadilan atau tanpa melalui proses litigasi, menurut Namun, terdapat cara lain untuk menyelesaikan perselisihan di luar pengadilan<sup>42</sup>. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase memberikan kerangka kerja untuk pengaturan penyelesaian di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sering didukung oleh budaya dan keyakinan masyarakat Indonesia yang sejalan dengan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu metode penyelesaian sengketa tanpa melalui pengadilan adalah dengan melakukan negosiasi kesepakatan sepanjang proses

---

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2013)

pengambilan keputusan. Misalnya, dalam beberapa forum, mediasi keluarga dan pemisahan dapat digunakan untuk menyelesaikan konflik yang melibatkan kepentingan bersama. Berbagai teknik penyelesaian konflik yang tidak melibatkan litigasi disebut sebagai Alternative Dispute Resolution (APS), yang merupakan singkatan dari alternatif litigasi. Menurut Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, “APS adalah lembaga penyelesaian perselisihan yang dilakukan melalui prosedur yang telah disetujui oleh para pihak”. Oleh karena itu, APS bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui evaluasi profesional, kesepakatan, mediasi, negosiasi, dan konsultasi.

#### **B. Macam-macam Non Litigasi**

Penyelesaian secara Non-Litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara lain sebagai berikut:

##### **a. Arbitrase**

Arbitrase merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan perjanjian tertulis. Pihak yang bersengketa menunjuk pihak ketiga yaitu arbiter untuk membantu menyelesaikan sengketa. Keputusan atau perjanjian arbitrase ini juga memiliki kekuatan hukum.<sup>43</sup>

##### **b. Konsultasi**

Konsultasi melibatkan satu pihak yang menghubungi ahli atau

---

<sup>43</sup> Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa No.30 Tahun 1999, Pasal 1 Ayat 1.

konsultan. Konsultan nantinya akan memberi pendapat terkait permasalahan dari klien tersebut.

c. Negoisasi

Negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui perundingan atau musyawarah antara pihak yang bersengketa. Para pihak yang bersengketa berdiskusi untuk mencapai kesepakatan bersama.<sup>44</sup>

d. Mediasi

Merupakan proses penyelesaian sengketa yang melibatkan penengah atau mediator. Mediasi ada dua jenis yang berada di pengadilan dan luar pengadilan. Di luar pengadilan menggunakan mediator swasta atau lembaga independen penyelesaian sengketa. Sedangkan mediasi di pengadilan menggunakan mediator dari hakim pengadilan yang tak menangani perkara tersebut.

e. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan upaya untuk mempertemukan para pihak yang sedang bersengketa dengan bantuan konsiliator. Biasanya bisa berupa komisi atau perorangan.<sup>45</sup>

f. Penilaian Ahli

Penyelesaian sengketa bisa melalui penilaian ahli. Jadi perlu menunjuk ahli dalam sengketa tersebut memberikan penilaian atau

---

<sup>44</sup> Adi Nugroho, Susanti. 2009. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia. Hlm. 21

<sup>45</sup> Amriani, Nurnaningsih. 2012. Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Rajawali Press Hlm. 54

pendapatnya secara objektif.

#### **4. Tinjauan Umum Tentang Teori Efektivitas Hukum**

##### **A. Pengertian Efektivitas Hukum**

Teori efektivitas hukum, menurut Soerjono Soekanto, adalah sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Sebuah hukum dianggap berhasil jika memiliki efek hukum yang positif, artinya hukum tersebut berhasil mencapai tujuannya dalam mengarahkan atau mengubah perilaku manusia agar menjadi legal.<sup>46</sup>

Berkaitan dengan efektivitas hukum, berarti membicarakan efektivitas hukum dalam mengatur dan/atau menegakkan kepatuhan pada hukum. Suatu hukum bisa efisien bila determinan pengaruhnya dalam hukum itu bisa bekerja yang diusahakan sebaik mungkin. Undang-undang bisa efisien ketika masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau diinginkan, dalam hal mana perilaku tersebut menunjukkan efektivitas undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku

##### **B. Faktor yang Mengaruhi Efektivitas Hukum**

Efektivitas hukum tidak selalu bisa diukur dari kelengkapan undang-undang atau kekuatan perangkat penegakan hukum semata, melainkan juga dipengaruhi oleh beberapa faktor yang kompleks dan saling terkait. Menurut Soejarno Soekanto ada beberapa faktor yang mengaruhi efektivitas hukum antara lain sebagai berikut.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: CV, Ramadja Karya 1988), 80

<sup>47</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8

- a. Kaidah hukum (substance of law)
- b. Penegak hukum (structure of law)
- c. Sarana (fasilitas)
- d. Kesadaran masyarakat dan budaya masyarakat (culture of law).

### **C. Keuntungan Efektifitas Hukum Negoisasi**

Negosiasi dapat diartikan sebagai proses komunikasi antara penjual dan calon pembeli baik perorangan maupun kelompok yang di dalamnya terjadi diskusi dan perundingan untuk mencapai kesepakatan tujuan saling menguntungkan kedua belah pihak. Negoisasi merupakan proses tawar-menawar antara komunikator dan komunikan yang bisa saja menguntungkan atau merugikan. Kemampuan negoisasi tentu sangat penting dimiliki oleh seorang negoisiator yang pada dasarnya banyak berinteraksi dengan konsumennya.

Negoisiator yang baik merupakan orang yang memiliki aspek kemampuan negoisasi berupa kemampuan untuk memisahkan perasaan pribadi dengan masalah yang sedang dihadapi, kemampuan untuk berfokus pada kepentingan bukan posisi, kemampuan untuk mengumpulkan beberapa pilihan sebelum membuat keputusan akhir, kemampuan untuk memastikan bahwa hasil didasarkan pada kriteria obyektif, Negoisasi disebut pula sebagai proses interaktif yang dilakukan untuk mencapai persetujuan. Proses ini melibatkan dua orang atau lebih yang memiliki pandangan berbeda tetapi ingin mencapai beberapa resolusi bersama. Proses komunikasi dalam negoisasi memiliki ciri-ciri sebagai

berikut:

- a. Melibatkan dua pihak, pihak penjual dan pihak pembeli
- b. Adanya kesamaan tema masalah yang dinegosiasikan
- c. Kedua belah pihak menjalin kerja sama
- d. Adanya kesamaan tujuan kedua belah pihak
- e. Untuk mengkonkritkan masalah yang masih abstrak

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa negosiasi merupakan suatu proses komunikasi dimana dua orang atau lebih dengan tujuan yang berbeda melakukan suatu proses timbal balik yang melibatkan pertukaran sesuatu antara dua orang atau lebih hinggapai kesepakatan bersama yang menguntungkan semua pihak.

