

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan salah satu komponen penting dalam sistem hukum agraria nasional yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi setiap subyek hukum yang memiliki atau memperoleh hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki aspek hukum, karena mencakup status hukum sebidang tanah dan hubungan hukum antara pemilik tanah, negara, dan entitas lainnya. Dengan kata lain, pendaftaran tanah memberikan dasar hukum bagi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan jika terjadi sengketa.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian

kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, dan pembukaan data, serta penyajian dan pemeliharaan informasi fisik dan informasi hukum dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Hal ini juga mencakup pemberian surat tanda bukti hak untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tanggungan.<sup>1</sup>

Menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan keterangan yang lengkap mengenai status hukum tanah.
- b. Memastikan hak-hak atas tanah terlindungi secara hukum.
- c. Membuat penggunaan lahan menjadi lebih efisien dan teratur secara administratif.<sup>2</sup>

Secara khusus, ada dua cara untuk mendaftarkan tanah yakni:

- a. Pendaftaran awal tanah, yang dilakukan pada bidang tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya;
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang meliputi pencatatan perubahan data yuridis dan/atau data fisik yang diakibatkan oleh

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal Iangka 1.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, hlm. 102.

peristiwa hukum, termasuk hibah, jual beli, pewarisan, dan pemecahan atau penggabungan bidang tanah.

## **2. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Dalam hal ini yang akan dijelaskan secara jelas sebagai berikut:

### **a. Asas Sederhana**

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

### **b. Asas Aman**

Asas ini termasuk untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

### **c. Asas Terjangkau**

Asas ini ialah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan bagi golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini sebagaimana agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

**3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah memiliki sejumlah manfaat dan fungsi hukum penting untuk ditawarkan. Menurut hukum agraria, pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan utama sebagai berikut:

- a. Memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak individu atas sebidang tanah tertentu;
- b. Mencegah terjadinya sengketa atau konflik pertanahan melalui bukti formal berupa sertifikat tanah;

- c. Berfungsi sebagai sumber informasi resmi bagi pihak ketiga yang terlibat dalam kegiatan transaksi tanah, seperti hibah, warisan, dan jual beli;
- d. Memastikan transparansi dalam pengalihan hak atas tanah yang tunduk pada pengawasan organisasi seperti BPN.

Seseorang secara hukum dianggap sebagai pemegang hak yang sah dan mendapatkan perlindungan hukum dari negara setelah menerima sertifikat sebagai hasil dari prosedur pendaftaran. Karena diberikan oleh BPN dan memiliki kekuatan pembuktian *prima facie* bukti awal yang kuat di pengadilan sebagaimana sertifikat ini bersifat publik dan otoritatif.<sup>3</sup>

#### **4. Subjek dan Objek dalam Pendaftaran Tanah**

Subjek dari pendaftaran tanah yakni sebagaimana pemegang hak atas tanah dapat berupa:

- a. Perorangan;
- b. Badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh hukum, termasuk koperasi, yayasan, perseroan terbatas, dan tempat ibadah;
- c. Lembaga Pemerintah sebagaimana terkait dengan hak penggunaan dan pengelolaan atas negara.

Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa yang menjadi subjek dari hak atas tanah ialah

---

<sup>3</sup> Ibid., hlm. 105.

orang perseorangan warga Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup>

Sementara objek dari pendaftaran tanah ialah sebagai berikut:

- a. Bidang-bidang tanah yang memiliki jenis hak, termasuk Hak Pakai, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB);
- b. Satuan rumah susun
- c. Tanah yang dibebani hak tanggungan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1), akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang diwajibkan untuk mendokumentasikan peralihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, dan peristiwa-peristiwa lainnya. Sebagai penghubung hukum antara akta perjanjian dan prosedur pendaftaran formal, hal ini menyoroti pentingnya partisipasi PPAT dalam proses peralihan hak.

## **5. Prosedur Pendaftaran Tanah**

Prosedur-prosedur berikut ini digunakan untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah yaitu:

- a. Permohonan pendaftaran yang diajukan ke kantor pertanahan oleh pemohon;

---

<sup>4</sup> “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” Pasal 31.

- b. Verifikasi kelengkapan dokumen, termasuk identitas, perjanjian jual beli, bukti pembayaran BPHTB dan pajak penghasilan, dan dokumen lainnya;
- c. Pengukuran bidang tanah oleh petugas BPN;
- d. Surat ukur dan daftar isian DI 201, yang menjadi dasar penerbitan sertifikat;
- e. BPN menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Maria SW Sumardjono menegaskan bahwa prosedur pendaftaran tanah merupakan persyaratan hukum dan administratif untuk menjamin bahwa setiap pengalihan hak milik didokumentasikan secara akurat dan tidak menimbulkan ketidakjelasan hukum di kemudian hari.<sup>5</sup>

Dalam masalah tanah yang diperebutkan, pentingnya pendaftaran tanah semakin nyata. Meskipun memiliki kendali fisik atas tanah, suatu pihak dapat kehilangan hak hukum jika gagal mendaftarkan hak mereka. Namun, suatu pihak yang telah mendaftarkan hak-haknya memiliki beban pembuktian hukum yang lebih kuat di pengadilan.

---

<sup>5</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Cet. 3. (Yogyakarta: UGM Press, 2001), hlm. 36-37.

## 6. Aspek Yuridis Pendaftaran Tanah

Bukti kuat diberikan oleh sertifikat tanah yang diperoleh melalui proses pendaftaran. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa, kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan, sebagaimana sertifikat hak tanah adalah bukti yang kuat dari data hukum dan fisik yang tercantum.

Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak-pihak untuk memastikan bahwa tanah tersebut bersertifikat dan terdaftar dalam setiap transaksi penjualan tanah. Karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang sah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis yang termuat di dalamnya. Sertifikat tersebut yang mempunyai kekuatan pembuktian *prima facie* yaitu dianggap sah dan terbukti sebaliknya di pengadilan.<sup>6</sup> Ini juga berkaitan dengan melindungi pihak ketiga yang beritikad baik dan mencegah pemindahan hak sepihak yang tidak disetujui.

### B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

#### 1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 2457 KUHPdt). Biasanya, tindakan negoisasi dilakukan sebelum kesepakatan tercapai, dan tindakan ini menentukan kapan kesepakatan permanen dibuat.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, hlm. 114.

Karena kesepakatan permanen telah tercapai, perjanjian jual beli dianggap sah dan dapat dipaksakan, yang mengharuskan pembeli dan penjual untuk mematuhi. Kegiatan yang paling umum dalam kehidupan masyarakat adalah penjualan dan pembelian.<sup>7</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur definisi jual beli, yang didefinisikan sebagai kontrak timbal balik di mana penjual setuju untuk melepaskan kepemilikan atas suatu barang dan pembelian setuju untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas hak milik tersebut. Istilah “penjualan” dan “pembelian” menunjukkan bahwa tindakan tersebut sebagai penjualan oleh satu pihak. Ungkapan bahasa Belanda “*koop a verkoop*”, yang juga menunjukkan bahwa satu pihak “*verkoop*” (menjual) dan pihak lain “*koop*” (membeli), konsisten dengan frasa yang menggabungkan dua tindakan timbal balik. Pembelian dan penjualan dalam bahasa Inggris sebagai “*sale*”, yang berarti “penjualan” (hanya seperti yang dirasakan oleh penjual), dalam bahasa Prancis sebagai “*vente*”, yang berarti “penjualan”, dan dalam bahasa Jerman sebagai “*kauf*”, yang berarti “pembelian”.<sup>8</sup>

Salim HS mendefinisikan perjanjian jual beli sebagai kontrak yang dibuat antara pembeli dan penjual. Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli harus membayar harga dan berhak menerima barang, dan penjual harus menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 317.

<sup>8</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya, 1994), hlm. 1.

pembeli dan berhak menerima pembayaran. Unsur-unsur yang ada pada definisi ini adalah:

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>9</sup>

Prestasi dan wanprestasi juga merupakan istilah yang dapat dipertukarkan dalam hukum perjanjian. Menurut perjanjian yang dinegoisasikan bersama yakni prestasi merupakan segala sesuatu yang harus diberikan oleh debitur kepada kreditur. Sebaliknya, wanprestasi terjadi ketika debitur lalai melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati bersama berdasarkan kontrak dengan kreditur. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie”, yang berarti lalai melaksanakan kewajiban yang diuraikan dalam perikatan atau perjanjian, termasuk perjanjian yang dihasilkan dari perjanjian dan hukum yang berlaku. Apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka hal tersebut dapat diklarifikasikan sebagai wanprestasi. Disengaja atau tidak disengaja, keadaan yang melingkupi debitur yang

---

<sup>9</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

wanprestasi harus mempertimbangkan ketika menentukan wanprestasi.<sup>10</sup>

Perjanjian adalah jenis hubungan hukum di mana kedua belah pihak dalam perikatan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Debitur sebagai pihak pertama dalam suatu perjanjian harus dapat memenuhi semua komitmen sebagai sarana prestasi, sebagaimana mestinya. Debitur akan dianggap wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban dan komitmen yang telah digariskan dalam perjanjian.

Barang dan harga adalah dua komponen utama dalam perjanjian jual beli; pembeli dan penjual harus menyetujui harga dan barang yang dijual. Sesuai pada Pasal 1465 KUHPerdara yang berbunyi, “harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”.<sup>11</sup>

Perjanjian jual beli yang sah dibuat ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang barang dan harga. Perjanjian tersebut akan berlaku setelah “kesepakatan” ini tercapai. Pasal 1458 KUHPerdara menyoroti sifat kooperatif dari perjanjian jual beli,

---

<sup>10</sup> Mantayborbi, *Hukum Perbankan Dan Sistem Hukum Piutang Dan Lelang Negara* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006), hlm. 20.

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Alumni, 2010), hlm. 243.

dengan mengatakan “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

## **2. Kewajiban Penjual**

Penjual memiliki beberapa tanggung jawab penting, yaitu:

- a. Mengalihkan kepemilikan barang yang diperjualbelikan. Semua tindakan hukum yang diperlukan untuk mengalihkan kepemilikan barang yang dipertukarkan dari penjual ke pembeli termasuk dalam tanggung jawab untuk mengalihkan hak milik.
- b. Menikmati produk dengan tenang dan menjaga agar tidak ada cacat tersembunyi.

Pembeli menerima manfaat dari jaminan penjual bahwa barang tersebut benar-benar miliknya, bebas dari kewajiban atau klaim dari pihak lain. Mengenai cacat tersembunyi, kecuali jika sebelumnya telah disepakati bahwa penjual tidak diwajibkan untuk melakukannya, penjual bertanggung jawab atas segala cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, meskipun penjual tidak menyadarinya. Kecuali jika penjual sebelumnya telah menyetujui bahwa mereka tidak diharuskan untuk menanggung beban apapun. Istilah dari “tersembunyi” mengacu pada cacat yang biasanya sulit dilihat oleh konsumen.

Berdasarkan pasal 1473 KUHPerdara, kewajiban penjual meliputi:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual memberikan pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Menurut Pasal 1491 KUHPerdara, penjual bertanggungjawab atas dua hal atau dijamin atas barang yang dijualnya, yaitu:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang demikian rupa dapat menjamin alasan pembatalan.

### **3. Kewajiban Pembeli**

Dalam Pasal 1513 KUHPerdara, sebagaimana kewajiban pembeli menyatakan bahwa:

*“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.”*

Membayar jumlah pembelian pada waktu dan lokasi yang dijadwalkan adalah tanggung jawab utama pembeli. Pembayaran harus dilakukan di lokasi dan waktu pengiriman barang meskipun perjanjian tidak menyebutkannya. Penjual dapat meminta pembatalan perjanjian jika pembeli gagal membayar harga barang, dan pembeli juga dapat

meminta pembatalan perjanjian jika penjual gagal mengirimkan barang.

Sebagaimana uraian terkait jual beli tersebut terdapat suatu keharusan adanya itikad baik di dalam jual beli. Menurut R. Subekti menyatakan pengertian itikad baik sebagai berikut:<sup>12</sup>

Itikad baik yang dibuat dalam suatu perjanjian yaitu tindakan kejujuran, sebagaimana orang yang beritikad baik dengan menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang mana dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari yang dapat menyebabkan kesulitan-kesulitan.

#### **4. Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli adalah pelepasan dana secara sukarela untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati.

Perbuatan jual beli merupakan salah satu dari sekian banyak perwujudan hubungan antar manusia yang terus berkembang untuk memenuhi kebutuhan hidup yang beraneka ragam. Perbuatan hukum yang paling sering terjadi dalam masyarakat adalah jual beli. Dalam bahasa umum, jual beli dapat dipahami sebagai pertukaran uang

---

<sup>12</sup> Samuel M. P. Hutabarat, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hlm. 45.

dengan barang yang diinginkan. “Jual beli” mengacu pada jual beli tanah yang mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan tanah secara permanen dari penjual kepada pembeli. Ada beberapa sudut pandang mengenai jual beli, termasuk:

- 1) Van Vollenhoven menyatakan bahwa penyerahan suatu barang di hadapan petugas hukum adat disertai dengan pembayaran sejumlah uang pada waktu itu atau kemudian merupakan penjualan sebidang tanah atau air.
- 2) S. A. Hakim menyatakan bahwa uang pembelian adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk menyerahkan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan imbalan uang tunai atau cicilan awal.
- 3) Menurut Imam Sudiyat, jual beli adalah menyerahkan tanah dengan imbalan uang dengan tidak ada hak yang dapat ditebus. Dengan demikian, penyerahan itu tidak dapat ditarik kembali dan berlaku selamanya.<sup>13</sup>

Menurut Hilman Hadikusuma, jual beli pada umumnya dianggap sah apabila pembeli dan penjual menyerahkan uang dan barang yang dibeli pada waktu yang bersamaan. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang sah dengan pembayaran tunai, yang berarti jumlah yang telah disepakati dibayar lunas pada saat jual beli.

---

<sup>13</sup> Hadi Kusuma, *Hukum Waris Adat* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 49.

Undang-Undang Pokok agraria pasal 26 yakni menjelaskan bahwa:

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena ditelantarkan;
  4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

b. Tanahnya musnah.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil juga sangat pengaruh dalam menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual ialah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Calon penjual harus menyadari bahwa ia memiliki hak hukum untuk menjual tanah yang ingin ia jual; dalam situasi ini, pemiliknyanya tentu saja adalah pemegang hak atas tanah yang sah.

b. Jika penjual sudah menikah, baik suami maupun istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; jika mereka tidak dapat hadir, dokumen tertulis yang sah yang menyatakan persetujuan mereka untuk menjual tanah harus disediakan.

c. Jika tanah dijual atau dibeli oleh orang yang tidak memiliki izin, maka transaksi tersebut tidak sah. Hal ini menyiratkan bahwa hukum selalu menganggap tidak pernah ada penjualan.

2) Pembeli adalah pihak yang memiliki tuntutan hukum atas tanah yang dibelinya. Subjek hukum dan objek hukum menentukan hal ini. Objek hukumnya adalah hak-hak apa yang ada di atas tanah tersebut, dan subjek hukumnya adalah posisi hukum pembeli. Sebagai contoh, UUPA menyatakan bahwa satu-satunya badan hukum yang memiliki hak milik atas tanah adalah perorangan dan badan hukum yang didirikan menurut undang-undang. Selama hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetapi masih berlaku selama pemiliknya belum melunasi semua pembayaran tidak dapat diminta, jual beli tersebut batal dan tanah tersebut menjadi milik negara. Uang yang telah diserahkan kepada pemilik dapat diminta kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa atau dapat ditukar. UUPA menyatakan bahwa jenis-jenis hak atas tanah berikut ini dapat dijadikan obyek peralihan hak yakni:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

## 2. Syarat Formil

Jual beli dilakukan di hadapan PPAT setelah semua persyaratan material terpenuhi. Hal-hal berikut ini perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT:

- 1) Para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa hukum pembeli dan penjual harus hadir pada saat akta dibuat, dan 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi juga harus hadir. Ada dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian.
- 2) Akta asli akan dibuat dalam 2 (dua) rangkap, dimana rangkap pertama berisi 1 (satu) salinan disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan rangkap kedua berisi 1 (satu) salinan diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, dan salinannya dapat diperoleh oleh para pihak yang berkepentingan.
- 3) Setelah pembuatan akta, PPAT wajib menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan beserta dokumen-dokumen terkait selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal penandatanganan akta. PPAT juga

harus menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai penyerahan akta tersebut.<sup>14</sup>

## C. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagaimana pengertian perjanjian merupakan persetujuan tertulis dan/atau lisan yang mana dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang ada dalam persetujuan tersebut.<sup>15</sup>

Kamus Hukum menjelaskan perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat dari kedua belah pihak atau lebih, tertulis maupun tidak tertulis. Sebagaimana masing-masing dengan adanya kata sepakat untuk mentaati dari bagian persetujuan yang dibuat bersama. Hal ini menurut Pasal 1313 KUHPerdara yakni menyebutkan suatu perjanjian ialah suatu perbuatan dengan orang atau lebih mengikat dirinya sebagai satu orang atau lebih.<sup>16</sup>

Para ahli hukum perdata juga berpendapat bahwa konsep perjanjian dari pasal tersebut dikarenakan terlalu mencakup secara luas dan tidak lengkap. Karena pada dasarnya sebagian saja membahas perjanjian sepihak dan kata tersebut terlalu luas dikarenakan dapat mencakup hal-hal yang berkaitan dengan janji perkawinan, seperti proses hukum

---

<sup>14</sup><https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2016/A.111.16.0037/A.111.16.0037-05-BAB-II-20200829105223.pdf> di akses tanggal 1 juni 2024

<sup>15</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka. 2005. hlm. 458.

<sup>16</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363.

keluarga yang juga menghasilkan perjanjian dan sebaliknya bersifat unik karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri, artinya dalam Buku III KUH Perdata tidak berlaku langsung terhadap ketentuan, meskipun perjanjian perjanjian perbuatan melawan hukum ini tidak mengandung unsur apapun, namun termasuk perbuatan melawan hukum.<sup>17</sup>

Sedangkan perikatan merujuk pada kemitraan formal yang mana dua pihak mempunyai kewajiban dan hak.<sup>18</sup> Hubungan hukum berlandaskan oleh suatu perjanjian yang mempunyai akibat hukum inilah yang sudikno maksudkan dalam perjanjian. Keterkaitan menurut undang-undang ini terdapat hubungan antara dua subjek hukum yakni yang satu berhak atas prestasi, dan seterusnya. Subyek hukum lainnya juga harus melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang dibuat.<sup>19</sup> Menurut Rutten bahkan menyatakan dalam prof. Purwahid Patrik bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang terjadi menurut formalitas peraturan hukum yang berlaku berdasarkan pada dipenuhinya kemauan antara dua pihak atau lebih dengan maksud dari timbulnya akibat hukum yang timbul dari kepentingan dalam salah

---

<sup>17</sup> Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung, 2005, hlm. 89.

<sup>18</sup> J. Satrio, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 5.

<sup>19</sup> Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.

satu pihak atas biaya pihak lain atau demi kepentingan timbal balik dari masing-masing pihak.<sup>20</sup>

Istilah “perjanjian” dan “kontrak” mempunyai arti yang hampir sama. Meski begitu, sejumlah dari ahli hukum bisa membedakan kedua frasa tersebut. Jika kita kembali kepada undang-undang yang mana tercantum dalam “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” Bab II Buku Ketiga KUH Perdata, maka dijelaskan bahwa hukum itu yang membedakan antara perjanjian dan kontrak. Sebagaimana pemahaman ini membawa dampak kita pada kesimpulan yang mana kontrak dan perjanjian tersebut dipahami secara serupa. Maka dari itu, semua klausul yang berkaitan dengan hukum perjanjian berlaku juga terhadap hukum kontrak. Di dalam penulis ini sependapat dengan penafsiran yang diberikan pada judul Bab II KUH Perdata, Buku Ketiga. Oleh karena itu, dalam penelitian ini istilah perjanjian digunakan sebagai penyebutan suatu kontrak atau perjanjian.

Sumber terpenting dari suatu perjanjian adalah perjanjian itu sendiri. Subekti mendefinisikan perikatan merupakan “suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dalam mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Perikatan juga dapat timbul dari sebab-sebab lain yang dilindungi oleh hukum. Akibatnya, beberapa perikatan timbul dari “undang-undang”, sementara yang lain timbul dari

---

<sup>20</sup> Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip, hlm. 1-3.

“perjanjian”.<sup>21</sup> Kewajiban yang timbul dari kegiatan orang perorangan dan kewajiban yang timbul secara eksklusif dari undang-undang oleh Pasal 1352 KUH Perdata. Sebagaimana Pasal 1352 KUH Perdata menyatakan bahwa tindakan seseorang dapat dikategorikan lebih lanjut sebagai kewajiban yang timbul dari pelanggaran hukum atau kewajiban yang timbul dari tindakan yang diperolehnya.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Setiap perjanjian harus memenuhi empat (4) syarat yang diuraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), karena suatu perjanjian dianggap sah apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi. Telah disinggung di latar belakang mengenai syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana akan menjelaskan keempat syarat tersebut yaitu:

### **1) Kata sepakat mereka yang mengikat dirinya**

Dari persetujuan kata sepakat mereka diberikan secara bebas. Meskipun persyaratan persetujuan ini dianggap telah terpenuhi, jika kedua belah pihak percaya bahwa mereka menginginkan hal yang sama tetapi sebenarnya tidak, mungkin telah terjadi kekeliruan dan persetujuan tersebut secara efektif ternyata tidak ada. Maka dari itu situasi dapat ditemukan ketika ada kekeliruan. Dalam situasi tertentu, perjanjian yang dibentuk dengan cara ini dapat diakhiri. Selain itu, sebagaimana paksaan, kekerasan, atau

---

<sup>21</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermedia, 2005, hlm. 1.

penipuan dapat menghasilkan perjanjian. Bahkan dalam kasus ini pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan dalam membuat perjanjian ialah mereka yang sudah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau lebih muda tetapi telah menikah dianggap sebagai orang yang kompeten dalam konteks ini. Hal ini mengecualikan perempuan yang masih menikah dan juga mereka yang telah dinyatakan berada di bawah pengampuan oleh pengadilan karena miskin atau sakit jiwa. Berkenaan dengan perempuan yang masih menikah, sejak Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran No. 3/1963, dia bebas untuk bertindak sesuai dengan hukum dan telah diizinkan untuk hadir di pengadilan tanpa persetujuan suaminya.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan, misalnya dalam jual beli beras 100 kg diperbolehkan asalkan disebutkan jenis dan wujudnya, namun jual beli beras 100 kg tanpa menyebutkan jenis, warna dan wujudnya dapat dibatalkan. Suatu hal yang spesifik menunjukkan bahwa setidaknya jenis objek dalam perjanjian telah ditentukan. Boleh melakukan perjanjian untuk barang (hasil bumi)

yang akan diserahkan kemudian. Maka dari itu harus mengenai barang yang diperdagangkan jika mengenai barang.

4) Suatu sebab yang halal

Tujuan dari perjanjian itu sendiri yang dimaksud dengan syarat ini. Sebab yang halal adalah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan/atau ketertiban umum. Dari dua syarat tersebut yang pertama disebut sebagai syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian, sedangkan dalam dua syarat terakhir disebut sebagai syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian. Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat tersebut; jika tidak maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan akibat hukum dihendaki tidak terjadi.<sup>22</sup>

## **D. Tinjauan Umum Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi/Ingkar Janji**

Wanprestasi berasal dari kata asli Belanda *wanprestatie*, yang mengacu pada kegagalan beberapa pihak untuk memenuhi tanggung jawab atau prestasi yang telah ditetapkan terhadap mereka dalam suatu perikatan, baik yang didasarkan pada kontrak atau kebutuhan hukum.<sup>23</sup>

Menurut R. Subekti, “wanprestasi” adalah kelalaian, yang dapat berupa empat bentuk sebagai berikut<sup>24</sup>:

---

<sup>22</sup> A. Qirom Syamsudin Meilala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty: Yogyakarta, hlm. 10.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 20.

<sup>24</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet. Ke-II, Jakarta, 1970, hlm. 50.

- 1) Tidak memenuhi kewajibannya.
- 2) Memenuhi prestasi yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- 3) Memenuhi janji tetapi setelah lewat tenggat waktu.
- 4) Melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian.

Menurut H Mariam Darus Badruzaman SH, seorang debitur telah wanprestasi atau cidera janji apabila tidak memenuhi kewajibannya “karena kesalahannya”. Frasa dari “karena kesalahannya” sangat penting karena mengacu pada kesalahan debitur sendiri yang tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan.<sup>25</sup> M. Yahya Harahap menegaskan bahwa “wanprestasi” juga dapat mengacu pada kegagalan untuk memenuhi kewajiban tepat waktu atau dengan cara yang patut.<sup>26</sup>

Hal ini berarti bahwa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi isi perjanjian yang telah mereka buat atau sepakati, maka pihak yang melakukan wanprestasi tersebut telah melakukan tindakan wanprestasi. Dengan demikian, jelaslah bahwa pengertian wanprestasi adalah suatu pengertian yang menyatakan bahwa seseorang dianggap melakukan wanprestasi apabila ia tidak memberikan prestasi sama sekali, memberikan prestasi melewati batas waktu, atau memberikan prestasi dengan cara yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

---

<sup>25</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet ke-IV, Jakarta, 1979, hlm. 59.

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 60.

Faktor waktu dalam sebuah perjanjian sangat penting karena, secara umum, kedua belah pihak ingin ketentuan perjanjian dilaksanakan sesegera mungkin. Hal ini karena sangat penting untuk mengetahui kapan waktu yang tepat bagi pihak lain untuk memenuhi akhir tawar-menawar atau melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

## **2. Macam-macam Wanprestasi/Ingkar Janji**

Setiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Oleh karena itu, prestasi dapat berbentuk sebagai berikut:

### **1) Memberikan Sesuatu**

Menurut Pasal 1235, kewajiban debitur untuk menyerahkan barang yang diperjanjikan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik sampai saat penyerahan termasuk dalam setiap kewajiban untuk memberikan sesuatu. Perjanjian-perjanjian tertentu tunduk pada persyaratan yang terakhir ini dalam derajat yang berbeda-beda; bab-bab yang relevan menjelaskan implikasi dari perjanjian-perjanjian ini dalam hal ini.

Pasal ini menjelaskan perjanjian konsensual (yang dibuat ketika kesepakatan tercapai) yang melibatkan barang. Sejak saat kesepakatan tercapai, orang yang seharusnya memberikan barang harus terus merawat barang tersebut dengan baik, begitu juga

dengan barang miliknya sendiri dan barang lain yang tidak akan diberikan kepada pihak ketiga.<sup>27</sup>

Kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan dalam pasal ini dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.<sup>28</sup>

## 2) Berbuat Sesuatu

Bertindak sesuai dengan perjanjian berarti melakukan tindakan yang ditentukan di dalamnya. Oleh karena itu, melakukan kegiatan tertentu adalah cara untuk mencapai hal ini. Debitur harus mematuhi ketentuan perjanjian untuk mencapai tujuan ini. Ketika debitur bertindak bertentangan dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, mereka dimintai pertanggungjawaban. Namun, standar kepatutan atau kepantasan yang diterima dan diakui dalam masyarakat akan berlaku dalam kasus ini jika persyaratan ini tidak disepakati.<sup>29</sup> Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

## 3) Tidak Berbuat

Sesuatu tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan.<sup>30</sup>

Jadi dari wujud prestasi di sini adalah tidak melakukan suatu

---

<sup>27</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 5.

<sup>28</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, hlm. 84.

<sup>29</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 19.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 19.

perbuatan. Di sini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.<sup>31</sup> Dalam hal ini bilamana ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

#### 4) Wujud Prestasi

Sebagaimana terdapat tiga situasi berikut ini yang dapat digunakan untuk memastikan apakah seseorang debitur telah melakukan wanprestasi:

- a. Debitur tidak melakukan kinerja sama sekali, yang menunjukkan bahwa ia tidak melaksanakan kewajiban yang diuraikan dalam kontrak atau kewajiban yang diwajibkan oleh hukum dalam kewajiban yang timbul dari hukum.
- b. Debitur melakukan prestasi, tetapi tidak tepat atau di bawah kriteria. Maka hal ini yang menunjukkan bahwa debitur melakukan atau memenuhi apa yang telah disepakati atau diamanatkan oleh hukum, tetapi tidak dengan cara yang sesuai dengan kualitas yang digariskan dalam kontrak atau undang-undang.
- c. Meskipun debitur menyelesaikan prestasinya, namun tidak tepat waktu. Dengan ini akan menunjukkan bahwa meskipun

---

<sup>31</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, hlm. 52.

debitur telah menyelesaikan prestasinya, namun tenggat waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi. Dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”, menurut Prof. Subekti ini yang akan memperburuk keadaan yang telah disebutkan sebelumnya.<sup>32</sup>

### 3. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan dari alasan tersebut antara lain yakni:

- 1) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu jika ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan

---

<sup>32</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 45.

perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.<sup>33</sup>

Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).<sup>34</sup>

2) Keadaan memaksa (*overmacht*) Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>35</sup> Unsur –unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah<sup>36</sup>:

- a. Tidak terpenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang memusnahkan obyek perikatan, hal ini selalu bersifat permanen.
- b. Tidak terpenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi debitur untuk berprestasi, hal ini dapat bersifat permanen atau sementara.
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada saat pembuatan perjanjian baik oleh debitur maupun oleh

---

<sup>33</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, hlm. 91.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>35</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 27.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 31.

kreditur. Jadi bukan karena kesalahan para pihak, terutama debitur.

#### **4. Akibat Hukum dari Wanprestasi/Ingkar Janji**

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdeata, jika tenggang waktu pemenuhan prestasi ditetapkan, maka debitur dianggap lalai setelah lewat waktu yang ditentukan. Apabila tenggang waktu tersebut tidak ditetapkan, maka dianggap perlu untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasi.<sup>37</sup>

Menurut pasal 1238 KUHPerdeata yang menyatakan bahwa:

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal ini menerangkan bahwa wanprestasi itu dapat diketahui dengan 2 cara yaitu sebagai berikut<sup>38</sup> :

- 1) Pemberitahuan atau somasi, yang menyatakan bahwa debitur harus diberitahukan terlebih dahulu mengenai kelalaian atau wanprestasinya apabila dalam perjanjian tidak ditentukan jangka waktu kapan seseorang dianggap wanprestasi atau batas waktu yang menjadi patokan wanprestasi debitur. Terlepas dari kenyataan bahwa item ini mengacu pada surat perintah atau tindakan yang setara, pada dasarnya ada pemberitahuan. Namun, yang paling

---

<sup>37</sup> Ibid., hlm. 22.

<sup>38</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, hlm. 8.

penting adalah bahwa debitur diperingatkan atau diberitahukan bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi.

- 2) Sejalan dengan ketentuan kontrak yaitu, jika kontrak mencakup kerangka waktu untuk pemenuhan dan debitur gagal memenuhi tenggat waktu tersebut, maka ia telah melakukan wanprestasi.

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut<sup>39</sup> :

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Pengganti biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampirkan”.

Berdasarkan pasal ini ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yakni sebagai berikut<sup>40</sup> :

- a. Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya.

---

<sup>39</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 24.

<sup>40</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, hlm. 13.

- b. Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.

Yang dimaksud dengan ganti kerugian itu ialah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu haruslah dihitung berdasarkan nilai uang bukan berupa barang. Berdasarkan pasal 1246 KUHPerdata ganti kerugian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni:

- a. Ongkos-ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
- b. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur kelalaian debitur. Kerugian disini adalah sungguh-sungguh diderita.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya).

Meskipun demikian, hukum tetap memberlakukan batasan bahkan dalam kasus-kasus di mana debitur telah lalai dan berkewajiban untuk membayar sejumlah ganti rugi. Hukum memberlakukan batasan ini untuk melindungi pemegang dari tindakan kreditur yang berubah-ubah, khususnya menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1247 menyatakan bahwa:

“Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan

dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

Pasal 1284 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, pengganti biaya, rugi, dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan”.

Dari ketentuan dua pasal ini dapat diketahui bahwa ada dua pembatasan kerugian:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan.
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (lalai).<sup>41</sup>

Pasal 1250 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang. Penggantian biaya, rugi, dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus”.

Penghitungan besarnya ganti kerugian tersebut dihitung bukan pada saat utang tersebut tidak dibayar atau lalainya debitur, melainkan mulai dihitung sejak tuntutan tersebut diajukan ke pengadilan, kecuali jika dalam keadaan tertentu undang-undang

---

<sup>41</sup> Ibid., hlm. 16.

memberikan kemungkinan bahwa penghitungan bunga tersebut berlaku demi hukum (mulai saat terjadinya wanprestasi)<sup>42</sup>.

- 2) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan bahwa : “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan – persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal ini menjelaskan bahwa secara hukum, wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian. Artinya, pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain melakukan wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan, baik wanprestasi tersebut dicantumkan sebagai syarat

---

<sup>42</sup> Ibid., hlm. 18.

batal maupun tidak. Apabila syarat batal tersebut tidak tercantum dalam perjanjian, maka hakim dapat memberikan tenggang waktu kepada pihak yang wanprestasi paling lama satu bulan untuk tetap memenuhi perjanjian.<sup>43</sup>

- 3) Resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi yang terdapat pada Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara sebagaimana ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu. Dalam hal ini Pasal 1237 ayat (2) menyatakan bahwa “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan ini semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Jika si berutang ini lali maka akan menyerahkannya semenjak saat kelalaiannya, kebendaan adalah atas tanggungannya. Berdasarkan pasal ini dapat kita lihat bahwa kelalaian debitur dalam menyerahkan kebendaan mengalihkan resiko menjadi atas tanggungannya.
- 4) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim yakni dalam Pasal 181 ayat (1) HIR yang mana menyatakan bahwa “Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- 5) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian dalam pasal 1267 KUHPerdara. Sebagaimana Pasal 1267 KUHPerdara

---

<sup>43</sup> Ibid., hlm. 29.

menyatakan bahwa : “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.

Pasal ini memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain untuk memilih dua kemungkinan agar tidak dirugikan, yakni<sup>44</sup> :

- a. Menuntut agar perjanjian tersebut dilaksanakan (agar prestasi tersebut dipenuhi), jika hal itu masih memungkinkan; atau
- b. Menuntut pembatalan perjanjian.

Pilihan tersebut dapat disertai ganti kerugian (biaya, rugi dan bunga) kalau ada alasan untuk itu, artinya pihak yang menuntut ini tidak harus menuntut ganti kerugian, walaupun hal itu dimungkinkan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara ini.

---

<sup>44</sup> Ibid., hlm. 30.