

BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum tentang pengertian Hak

Sebagai makhluk sosial, manusia bergantung pada kebersamaan dengan orang lain untuk mendapatkan dukungan emosional dan psikologis. Hal ini disebabkan karena manusia tidak mungkin dapat memenuhi seluruh kebutuhannya dalam satu kali kehidupan karena beragamnya kebutuhan manusia. Orang-orang berdebat karena setiap orang memiliki cara hidup dan kebutuhan yang unik. Oleh karena itu, peraturan yang tidak melanggar hak orang lain atau merugikan orang lain merupakan hal yang penting untuk menjaga keinginan dan kepentingan seluruh umat manusia.¹

Hak di dalam Kamus Bahasa Indonesia, memiliki makna “kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, serta wewenang menurut hukum”²

“Hak” dalam istilah hukum berarti sebagai berikut: kemampuan untuk bertindak sesuai dengan keinginan sendiri yang ditetapkan oleh undang-undang; kewajiban orang lain untuk bertindak dengan cara tertentu sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang; dan kebebasan untuk melakukannya. Hak, menurut Sudikno Mertokusumo, adalah kepentingan yang dijamin perlindungannya oleh hukum. Kepentingan seseorang atau suatu kelompok merupakan suatu tuntutan yang diharapkan dapat dipenuhi. Pada hakikatnya kepentingan mencakup kekuasaan yang dilindungi dan dijamin oleh hukum untuk dilaksanakan. Semua hak mencakup subjek, objek, hubungan yang mengikat pihak lain pada kewajiban, dan perlindungan dari bahaya. Subjek hukum mempunyai hak apabila mengadakan hubungan dengan subjek hukum lain, atau dengan objek hukum dan subjek hukum lainnya, dan hubungan tersebut dilindungi undang-undang serta menimbulkan kewajiban. Karena perlindungan sistem hukum, hak-hak ini sah.

¹Teungku Muhammad Hashi Ash-shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999).

²Alwi Hasan Dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, 2005).

Hak absolut adalah hak yang tidak dapat diubah, sedangkan hak relatif adalah hak yang dapat diubah :

1. Hak jenis pertama adalah hak Mutlak, yang memberikan kepada pemegangnya kekuasaan untuk melakukan apa pun yang diinginkannya. Meskipun hak ini dapat digunakan untuk membela diri terhadap siapa pun, penting juga bagi setiap orang untuk menghormati hak ini. Ada tiga kategori hak Mutlak: Hak asasi manusia, termasuk kebebasan untuk tinggal dan bepergian dalam suatu negara. hak publik yang mutlak adalah Kekuasaan negara untuk memungut pajak terhadap warga negaranya. Hak keperdataan, misalnya : a) Hak marital, hak suami untuk menguasai istri dan harta bendanya. b) Ouderlijke macht, atau hak dan kekuasaan orang tua, c) hak seorang wali (voodgj), dan d) hak pengampunan (curatele).
2. hak Nisbi adalah Hak untuk menuntut tindakan atau memberikan wewenang kepada orang lain atau sekelompok orang.³

Dapat di simpulkan hak mempunyai hakikat kebebasan berbuat sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sehubungan dengan atau menentang sesuatu subjek hukum tertentu atau semua subjek hukum tanpa hambatan atau campur tangan pihak manapun, dan kebebasan ini ada dasar hukumnya (diakui atau diatur oleh undang-undang) dan oleh karena itu dilindungi undang-undang. Karena mempunyai landasan dan dilindungi oleh hukum, maka pihak lain wajib melakukannya mengizinkan atau tidak mengganggu pihak-pihak yang mempunyai hak, melakukan apa yang menjadi haknya. Oleh karena itu, masyarakat mempunyai hak adalah seseorang yang mempunyai kekuatan untuk melakukan tindakan tertentu, termasuk menuntut sesuatu. Tindakan dilaksanakan atas dasar dan sesuai dengan kewenangannya disebut sah secara hukum. Sepanjang tidak melanggar hak orang lain, Aturan hukum, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.

³ Kansil CST, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2011).

B. Tinjauan Umum Tentang perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Membuat perjanjian hanyalah salah satu dari banyak cara yang dilakukan manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata (Pasal 1233–1864). Kata “kontrak” dan “perjanjian” mempunyai arti yang sama dalam BW. Judul Buku II dan Buku III—Mengenai Perikatan yang Timbul Akibat Kontrak atau Perjanjian—memperjelas hal ini. Judulnya memperjelas bahwa istilah kontrak dan perjanjian adalah sinonim. Istilah "kesepakatan" dapat memiliki arti banyak tergantung pada konteksnya, namun beberapa istilah yang umum adalah:

KBBI menyatakan bahwa perjanjian adalah segala bentuk komitmen yang disepakati bersama untuk melaksanakan syarat dan ketentuan yang dituangkan dalam suatu dokumen, baik tertulis maupun lisan.

Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan oleh seorang atau lebih orang yang mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain, menurut Pasal 1313 KUHPerdata. Perjanjian merupakan kata pinjaman dari kata Belanda *overeekomst*. Terjemahan umum dari kata *overeekomst* adalah persetujuan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata sama saja dengan pasal-pasal undang-undang lainnya. Aliran pemikiran lain menyatakan bahwa perjanjian berbeda dari persetujuan.⁴

Toestemming, asal kata "kesepakatan", diartikan sebagai "wilsovereenstemming", yang berarti "kesepakatan kehendak" atau "kesepakatan", dan "overeenkomst" merupakan terjemahan keduanya. Pandangan konsensus (pendapat komunis cloctortinz) berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mengikat secara hukum yang didasarkan pada suatu perjanjian sehingga menghasilkan suatu akibat yang mengikat secara hukum. Bagi Sudikno, “perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada suatu perjanjian sehingga menimbulkan akibat hukum” adalah benar adanya.⁵

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1985). Hal. 97

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Hal 97-98

Perjanjian hukum adalah suatu perbuatan yang terjadi menurut formalitas peraturan hukum yang berlaku, menurut pendapat Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik. Tujuannya adalah untuk menimbulkan akibat hukum yang menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain, atau sama-sama menguntungkan kedua belah pihak. Pembahasan di atas membawa kita pada kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dilaksanakan berdasarkan hukum. Perjanjian ini bersifat mengikat secara hukum sehingga menimbulkan hak dan tanggung jawab bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan tujuan yang telah disepakati. Terdapat konsekuensi hukum, dan pelanggar dapat menghadapi sanksi jika tujuan ini tidak tercapai.

2. 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 dengan kesepakatan langsung para pihak tanpa catatan tertulis. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagai berikut :⁶

- a. 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.
- b. 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

⁶Salim, Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008, cet 5), Hlm. 42-43

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.

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

3. Asas-asas perjanjian

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

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

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

- 1) Kebebasan untuk membuat dan tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan membuat perjanjian dengan siapapun
- 3) Kebebasan menentukan isi perjanjian, persyaratannya, dan pelaksanaannya
- 4) 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”

- b. Asas Konsuealisme

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

- c. 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.⁷ 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.

d. 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.

e. 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 tangan dari pihak diluar perjanjian tersebut. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHper.

f. Asas Kepercayaan

Dimana 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.

4. Syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat kita kaji dari sudut pandang hukum pada KUHPerdata sendiri diatur dalam pasal 1320, terdapat 4 syarat yang harus di penuhi agar perjanjian tersebut bisa di anggap sah yaitu :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatnya

⁷ Ibrahim Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2007).

Pada syarat pertama ini terdapat kesepakatan antar para pihak. Dimana dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara dapat diartikan kedua belah subyek harus sepakat dengan hal-hal pokok pada perjanjian yang telah dibuat bersama. Apabila para pihak telah sepakat dengan menyetujui kemauan atau kehendak masing-masing yang di buat oleh para pihak tanpa ada paksaan, kesalahan dan penipuan dari pihak manapun, kata sepakat juga harus benar-benar berasal dari hati nurani atau secara ikhlas dan suka rela. Hal tersebut sudah mengikat para pihak.

Sebagaimana diatur pada pasal 1321 KUHPerdara menjelaskan bahwa munculnya kata sepakat tidak akan sah apabila dilakukan dengan Kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan dalam membuat suatu perikatan di butuhkan ketrampilan dan kesanggupan dalam melakukan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban dari perikatan tersebut. “Dapat digaris bawah’i bahwa orang yang cakap adalah orang yang sudah dewasa dan sehat akal fikirannya. KUHPerdara juga telah menetapkan mengenai pihak-pihak yang tidak bisa melakukan perbuatan hukum atau tidak cakap dalam membuat perjanjian yaitu diatur dalam pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

- 1) anak yang belum dewasa;
- 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu

KUHPerdara dalam pasal 330 menjelaskan bahwa yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Suatu pokok persoalan tertentu bisa disebut objek perjanjian yang dapat mengikat para pihak untuk melahirkan hak-hak dan kewajiban. Barang yang dapat dijadikan suatu objek perjanjian adalah barang yang bisa diperdagangkan, hal ini terdapat dalam Pasal 1332 , sedangkan Pasal 1333

menentukan tidak menjadi masalah jika barangnya belum tentu jumlahnya, asalkan dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang tidak terlarang ialah isi atau materi dari perjanjian sesuatu yang tidak terlarang atau halal, bukan proses dalam pembuatan perjanjian tersebut. Pada ketentuan pasal 1335 sampai dengan 1337 KUHPerdarta, perjanjian harus dilaksanakan tanpa bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan kepentingan umum, apabila perjanjian tersebut melanggar hal-hal yang telah diatur di hukum maka akan batal demi hukum.

Syarat-syarat di atas terbagi menjadi 2 kelompok yaitu syarat subyektif yang wajib di penuhi oleh subyek dalam perjanjian (syarat pertama dan kedua) sedangkan syarat obyektif adalah syarat yang wajib dipenuhi oleh obyek perjanjian (syarat ketiga dan keempat). Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sedangkan syarat obyektif tidak terpenuhi maka bisa batal demi hukum.

5. 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 KUHPerdarta mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdarta (atau sering disebut perjanjian khusus).⁸ Dalam pembuatan Perjanjian harus ada unsur-unsurnya sebagai acuannya, antara lain :

a. Unsur esensialia

Unsur esensialia adalah 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 wujud tanahnya dan berapa harga tanah tersebut. Sedangkan contoh pada perjanjian pinjam meminjam adalah

⁸ Kansil CST. Cet. ke-8, h. 250.

adanya wujud barang dan jumlah yang akan dipinjam.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah 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*).⁹

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur ini merupakan unsur yang dianggap sebagai pelengkap dalam suatu perjanjian, dapat di atur dalam perjanjian secara khusus oleh para pihak pembuat perjanjian sesuai dengan keinginannya bukan bentuk prestasi yang harus dipenuhi para pihak.

6. Wanprestasi dan akibatnya

Wanprestasi merupakan kegagalan dalam melakukan atau tidak terpenuhinya prestasi. Prestasi adalah suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁰

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam melaksanakan perjanjian tidak melakukan kewajibannya yang telah di sepakati dalam perjanjian. perjanjian maupun undang-undang. “Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.”¹¹ Wanprestasi dapat dibedakan menjadi 2 yaitu wanprestasi total yang diartikan debitur tidak melaksanakan sama

⁹ Mariam Daruz Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan* (Citra Aditya Bakti, 2015).

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Edisi Revi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).

sekali prestasi yang telah dijanjikan atau debitur melakukan sesuatu yang sudah dilanggar dalam perjanjian. Sedangkan Wanprestasi sebagian itu diartikan debitur melaksanakan prestasi tapi tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan atau debitur melaksanakan prestasi tetapi dalam pemenuhannya melampaui batas yang telah ditentukan di perjanjian.

Pada pelaksanaan perjanjian apabila timbulnya suatu keadaan. Dimana pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya yang tidak di sebabkan oleh keadaan memaksa maka wajib debitur untuk mengganti kerugian.¹²

Unsur-unsur Wanprestasi sendiri yaitu :

- a. Adanya Perjanjian yang sah
- b. Adanya kesalahan yang bisa disebabkan oleh kesengajaan maupun kelalaian
- c. adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).¹³

Apabila Wanprestasi dilakukan oleh debitur dengan keadaan memaksa, kelalaian, atau kesengajaan maka bisa di sebut dengan *Overmacht* (diluar kemampuan debitur). Seseorang dalam perjanjian bisa di sebut wanprestasi apabila hal-hal berikut terjadi:

- a. tidak terpenuhinya prestasi sama sekali
- b. prestasi yang dilaksanakan tidak sempurna
- c. keterlambatan memenuhi prestasi
- d. melanggar ketentuan yang telah disepakati di dalam isi perjanjian.

Akibat Wanprestasi Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah

¹² J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Aditya Bhakti, 1992).

¹³ Niru Anita Sinaga Nurlely Darwis, 'WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN', hal. 43-56.

debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.¹⁴

Wanprestasi yang terjadi akan mengakibatkan pihak lain (lawan pihak yang telah melakukan Wanprestasi dalam perjanjian) dirugikan, maka pihak yang telah Wanprestasi harus bertanggung jawab atas perilakunya untuk memenuhi pelanggarannya bisa berupa:

- a. Hanya pembatalan perjanjian;
- b. Pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi bisa berupa: biaya, rugi dan bunga.
- c. Pemenuhan prestasi saja, dimana kreditur meminta debitur untuk melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati di perjanjian.
- d. Pemenuhan prestasi dengan tuntutan ganti rugi, dimana kreditur meminta debitur untuk melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati di perjanjian ditambah tuntutan ganti rugi dari debitur. (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Hanya menuntut ganti rugi¹⁵

Dapat disimpulkan ketentuan diatas bisa tergantung dengan tuntutan kreditur.

Dalam tuntutan kreditur akan membawa konsekuensi yuridis atau pihak yang melakukan wanprestasi wajib menanggung akibatnya atau sanksinya atau sanksi upa:

- a. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1246 KUH Perdata, ganti rugi itu dibatasi hanya mencakup kerugian diduga dan diakibatkan langsung oleh perjanjian. Ganti rugi terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu:
 - 1) Biaya adalah segala ongkos atau pengeluaran yang nyata-nyata dilakukan

¹⁴ Dermina Dsalimunthe, 'Akibat Hukum Wanprestasi', *Al-Maqasid*, 3 (2017), 12–29.

¹⁵ Dsalimunthe.

oleh kreditur

- 2) Rugi adalah segala kerusakan barang-barang kreditur yang telah disebabkan kelalaian oleh debitur. KUHPerdara hanya mengatur kerugian yang bersifat material, dalam pengantiannya bisa di nilai dengan uang, sedangkan di KUHPerdara tidak mengatur kerugian Immateril.
 - 3) Bunga adalah keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh kreditur akibat dari terbentuknya perjanjian tersebut, apabila debitur tidak wanprestasi.
- b. Pemecahan perjanjian atau pembatalan perjanjian untuk mengembalikan keadaan kedua belah pihak dimana kondisi masih belum terjadi perjanjian.
 - c. Peralihan resiko merupakan salah satu pihak yang tidak melakukan prestasi haruslah menanggung resikonya sesuai Pasal 1237 KUH perdata.

7. Berakhirnya perjanjian

Berakhirnya perjanjian tidak diatur dalam KUHPerdara namun hanya diatur tentang hapusnya perikatan-perikatan. Dalam pasal 1381 KUHPerdara telah di atur tentang hapusnya suatu perikatan yang berbunyi:

“Perikatan hapus:

- a. karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai,
- b. karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaruan utang;
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. karena percampuran utang; karena pembebasan utang;
- f. karena musnahnya barang yang terutang;
- g. karena kebatalan atau pembatalan;
- h. karena berlakunya suatu syarat pembatalan;
- i. dan karena lewat waktu”

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB)

Manusia dalam menjalani hidup tak lepas dari kegiatan ekonomi dalam memenuhi keperluannya sehari-hari, salah satunya yaitu jual-beli. Jual beli dalam

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) jual beli merupakan suatu proses persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang di jual.” pengertian jual beli secara umum merupakan perpindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak ketiga dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota adalah : *“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Menurut Salim Jual beli adalah sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah a) adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli; b) adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; c) adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban.¹⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 11 didefinisikan juga bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam Undang-Undang”⁴ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kerap kali digunakan oleh masyarakat sebagai salah satu

¹⁶ Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

solusi apabila sertifikat tanah yang akan diproses masih menjadi Hak Tanggungan di Bank, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang membuat Akta Jual Beli (AJB) belum dapat memproses sertifikat tersebut, diperlukan pihak menjual untuk melunasi hutangnya di bank atau lembaga pinjaman lainnya, kemudian melakukan roya (proses yang dilakukan Notaris apabila obyek Hak Tanggungan telah selesai atau telah dilunasi oleh pihak penjual dengan memberikan tanda di bawah nama di dalam sertifikat).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar, dalam Pasal 10 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Hal yang diperjanjikan;
- 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- 5) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).¹⁷

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang isinya mengatur tentang pengikatan jual beli tanah baik penjual maupun pembeli dalam praktiknya, “kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian bantuan maupun pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan.”¹⁸

Akta PJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang diikuti kuasa akan mempermudah dalam suatu proses jual beli balik nama bidang tanah melalui PPAT dengan menggunakan kuasa. Kuasa menjual untuk peralihan hak atas tanah haruslah akta otentik yang dibuat oleh notaris.¹⁹

¹⁷Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, and Rosmidah Rosmidah, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak’, *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8.3 (2022), 196–208.

¹⁸ Bambang Eko Mulyono, ‘Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris’, *Jurnal Ind* (2013).

¹⁹ dan R. Suharto Safira Dini Laksita, Ana Silviana, ‘Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi Di Kota Semarang)’, *Diponegoro* (2017).

D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

Seiring dengan perkembangan zaman Hukum terus menerus di kembangkan oleh manusia untuk membentuk peraturan yang belum ada atau peraturan yang mengikuti zaman. Mediasi merupakan metode hukum untuk menyelesaikan sengketa dengan cara perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan bantuan mediator. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, kata mediasi berarti proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Pengertian mediasi dapat ditemukan di Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi: *Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator (Pasal 1 butir 1). Mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian (Pasal 1 butir 2).*²⁰

Berdasarkan dengan ketentuan pasal 4 PERMA Nomor 1 Tahun 2016, semua Kasus perdata yang di ajukan harus diselenggarakan penyelesaian melalui Mediasi atau Perundingan dengan dibantu oleh mediator. tetapi perkara sengketa Hubungan Industrial, Niaga, perlindungan konsumen dan persaingan usaha sudah diatur dengan cara tersendiri. Maupun kasus tersebut termasuk dalam kategori Perdata, mengacu pada Perma Nomor 1 Tahun 2016 bahwa dikecualikan dari kewajiban menempuh Mediasi.²¹

Mediasi adalah salah satu bentuk alternatif penyelesaian perkara diluar pengadilan. Tujuan mediasi adalah menyelesaikan perselisihan antar pihak melalui keterlibatan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. PERMA No 1 Tahun 2016 memperkuat kewajiban yang sebelumnya tidak diatur secara jelas dalam HIR dan RBg. Misalnya, berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016, ketika hakim mempertimbangkan putusan, perkara harus menunjukkan bahwa telah

²⁰ Achmad Syaifudin, 'Efektifitas Peraturan Mahkamah Agung Tentang Prosedur Mediasi Terhadap Peran Mediator Di Pengadilan Agama Sidoarjo', *Al-Hukama*, 7.2 (2017), 164–86.

²¹ I Komang Wiantara, 'Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7.4 (2018), 456.

dilakukan upaya penyelesaian mediasi namun tidak berhasil.dan mencantumkan nama mediator untuk perkara yang bersangkutan, berdasarkan penetapan penunjukan mediator Hal ini tidak terdapat dalam HIR dan RBg, dimana Pasal 130 dan 154 HIR tidak mempunyai ketentuan yang mengikat mengenai pelaksanaan proses perdamaian.²²



²² Wiantara.