

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Didalam hukum perdata secara yuridis, perjanjian diklasifikasikan sebagai instrumen utama yang menjadi sumber lahirnya perikatan, di mana kesepakatan tersebut paling penting karena Sebagian besar hubungan hukum antara manusia lahir. Secara leksikal, perjanjian didefinisikan sebagai bentuk komitmen antara dua pihak atau lebih untuk tunduk pada poin-poin persetujuan yang dibuat secara tertulis maupun verbal. Adapun fundamen hukum yang mengatur mengenai perikatan kontrak ini bersumber pada Buku III KUHPerdata, yang mencakup prinsip-prinsip dasar hingga berakhirnya suatu perjanjian tentang perikatan, dan Bab II dari buku tersebut secara khusus membahas mengenai kerangka hukum perdata Indonesia, perjanjian diakui sebagai perikatan yang bersumber dari konsensus atau kesepakatan para pihak. Hal ini selaras dengan norma yang termaktub dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yang mendefinisikan persetujuan sebagai suatu tindakan hukum di mana satu subjek hukum atau lebih menyatakan komitmennya untuk terikat terhadap pihak lainnya.

Selain merujuk pada ketentuan normatif, definisi perjanjian juga dapat ditinjau melalui perspektif doktrinal para ahli hukum terkemuka, di antaranya sebagai berikut:

Menurut Subekti, “*perjanjian sebagai sebuah fenomena hukum di mana terdapat komitmen dari satu pihak kepada pihak lainnya, atau manifestasi janji timbal balik di antara dua subjek hukum guna merealisasikan suatu prestasi tertentu*”.¹⁴

Menurut R. Setiawan “*perjanjian dikonstruksikan sebagai suatu relasi yuridis yang melibatkan dua subjek hukum atau lebih, yang didasarkan pada konsensus guna menciptakan konsekuensi hukum yang pelaksanaannya dijamin oleh kekuatan undang-undang*”.¹⁵

Ditinjau dari konseptualisasi perjanjian dalam ranah hukum perdata, terdapat beberapa elemen esensial yang wajib terpenuhi guna memberikan legalitas pada suatu perikatan tersebut dianggap mempunyai hubungan hukum antara para pihak. Unsur-unsur tersebut antara lain:

a. Adanya Para Pihak

Perjanjian selalu melibatkan minimal melibatkan sekurang-kurangnya dua subjek hukum, yakni pihak yang memberikan komitmen (debitur) dan pihak yang berhak menerima pemenuhan komitmen tersebut (kreditur). Para pihak ini haruslah orang atau subjek hukum yang cakap menurut hukum.

b. Adanya Kesepakatan (*Consensus*)

Kesepakatan merupakan inti dari setiap Konsensus atau kesepakatan merujuk pada adanya persesuaian kehendak secara timbal

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa,1987),hlm.1.

¹⁵ R.Setiawan,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,(Bandung:Binacipta,2011),hlm.37.

balik di antara subjek hukum yang terlibat mengenai objek serta substansi yang menjadi pokok perikatan.

c. Adanya Objek atau Prestasi yang Diperjanjikan

Objek perjanjian atau prestasi merupakan objek dari suatu perikatan yang merepresentasikan kewajiban hukum yang mutlak untuk direalisasikan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Dalam hukum perdata menyatakan bahwa prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

d. Adanya Tujuan atau Sebab yang Halal (*Causa*)

Perjanjian harus memiliki tujuan yang sah. *Causa* dalam perjanjian adalah alasan hukum yang mendasari perjanjian itu dibuat. Jika tujuan perjanjian ketidaksihonestan isi kontrak dengan peraturan perundang-undangan, moralitas masyarakat, atau ketertiban umum berimplikasi pada pembatalan perjanjian demi hukum. Dalam sistem hukum perdata, perjanjian menempati kedudukan sebagai basis utama dalam mengonstruksikan sebuah hubungan perikatan.

Menurut J. Satrio menjelaskan bahwa *“sebagian besar perikatan dalam kehidupan masyarakat modern lahir dari perjanjian, bukan dari undang-undang”*.¹⁶ Hal ini karena manusia dalam memenuhi kebutuhannya hampir selalu berhubungan dengan orang lain melalui perjanjian, seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan sebagainya.

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 121.

2. Syarat Sah Perjanjian

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara menegaskan bahwa keabsahan suatu kontrak bergantung pada terpenuhinya empat pilar utama. Adapun syarat-syarat konstitutif tersebut meliputi :

a. Sepakat untuk mengikat diri

Kesepakatan antar pihak merupakan syarat pertama untuk konsensualisme merupakan pilar utama sahnyanya perjanjian, yang diartikan sebagai persesuaian kehendak mutlak antara pihak-pihak yang melakukan perikatan mengenai substansi dan objek yang diperjanjikan. Untuk mengikatkan diri dalam suatu perikatan. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara sadar atas kehendak sendiri dan tanpa Keabsahan konsensus dapat gugur apabila ditemukan adanya indikasi cacat kehendak, yang mencakup kesesatan, intimidasi, hingga praktik tipu muslihat. Hal ini merupakan prasyarat subjektif yang jika dilanggar, dapat mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu kesepakatan dianggap tidak memiliki legitimasi hukum apabila konsensus tersebut lahir akibat adanya kekeliruan, intimidasi melalui paksaan, maupun tindakan tipu muslihat.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Subjek hukum yang terlibat dalam perikatan wajib memiliki kapasitas hukum (*legal capacity*), yang mengisyaratkan bahwa mereka

telah mencapai usia dewasa dan tidak berada dalam status di bawah pengampuan (*curatele*). Ketidakterpenuhan kriteria ini mengakibatkan perjanjian tersebut berada dalam status dapat dibatalkan (*voidable*). Hal ini Berdasarkan rumusan Pasal 1330 KUHPerdara, klasifikasi pihak yang dianggap inkompeten secara yuridis dalam pembuatan kontrak meliputi mereka yang belum mencapai usia dewasa, orang-orang dalam status pengampuan, perempuan bersuami dalam koridor undang-undang, serta subjek hukum lainnya yang terkena larangan legal untuk membuat perikatan tertentu.

Catatan: angka (3) tentang perempuan tidak berlaku lagi dalam praktik modern sejak berlakunya UU Perkawinan No. 1 Tahun 1974; laki-laki dan perempuan memiliki kedudukan hukum yang sama.

c. Suatu hal tertentu

Dalam perspektif Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara, setiap perjanjian harus memiliki pokok persoalan yang determinatif. Hal ini bermakna bahwa objek perjanjian harus memiliki identitas yang terang atau sekurang-kurangnya kriteria penentuannya telah disepakati oleh para pihak. (jenisnya, kualitas/kuantitas dapat diukur kemudian). Jika objeknya tidak jelas/tidak mungkin, perjanjian batal demi hukum.

Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1333 KUH Perdata “*Merujuk pada ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara, esensi dari pokok perjanjian adalah adanya kejelasan mengenai jenis barang yang diperjanjikan. Meskipun jumlahnya belum bersifat definitif saat kontrak*

ditandatangani, hal tersebut dianggap sah sepanjang terdapat mekanisme atau kriteria yang jelas untuk menentukan jumlahnya di masa mendatang". Dan Pasal 1234 KUH Perdata "*wujud prestasi dalam setiap perikatan terbagi ke dalam tiga manifestasi utama, yaitu kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melaksanakan suatu perbuatan tertentu, atau menahan diri untuk tidak melakukan suatu tindakan*".

Sebagai pasal tambahan yang sering digunakan untuk penguat.

d. Suatu sebab yang halal

Prinsip *causa* yang legal menegaskan bahwa setiap perikatan harus didasarkan pada itikad dan tujuan yang sah menurut hukum. Secara eksplisit, Pasal 1337 KUHPerdata melarang pembuatan perjanjian yang didasarkan pada kausa palsu atau ilegal, di mana suatu sebab dikategorikan terlarang apabila substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, maupun stabilitas ketertiban umum. Dan sering dikutip Bersama dengan Pasal 1335 KUH Perdata "*perikatan yang lahir tanpa adanya landasan hukum (causa), atau yang didasarkan pada alasan fiktif maupun tujuan yang dilarang oleh hukum, secara otomatis tidak memiliki kekuatan hukum mengikat*".

Syarat sah perjanjian bila Secara doktrinal, syarat sah perjanjian dibedakan berdasarkan implikasi hukumnya. Pelanggaran yang berkaitan dengan kapasitas dan konsensus para pihak (syarat subjektif) memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk memohon pembatalan. Namun, jika cacat hukum terjadi pada objek atau legalitas

tujuan perjanjian (syarat objektif), maka secara otomatis perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak semula atau batal demi hukum, karena telah mencederai tatanan hukum substantif.¹⁷

3. Asas-Asas Perjanjian

Pelaksanaan suatu kontrak senantiasa dilandasi oleh sejumlah prinsip fundamental atau asas-asas hukum, yang di antaranya meliputi :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihaknya untuk:

- 1) menetapkan keputusan untuk mengikat diri atau tidak dalam sebuah kesepakatan;
- 2) memilih pihak manapun untuk dijadikan mitra dalam hubungan hukum;
- 3) menyusun substansi, mekanisme pemenuhan kewajiban, serta ketentuan-ketentuan yang mengikat di dalamnya; serta
- 4) menetapkan format kontrak yang diinginkan, baik dikonstruksikan secara tertulis maupun dalam bentuk lisan.

Prinsip otonomi para pihak dalam berkontrak berakar pada rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal ini menegaskan bahwa kontrak yang memenuhi syarat sah secara otomatis bertransformasi menjadi aturan yang imperatif bagi pihak-pihak di dalamnya, sebagaimana kedudukan undang-undang, sehingga wajib ditaati dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1987), hlm. 15-16.

b. Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan. Prinsip ini menunjukkan bahwa pada umumnya perjanjian bersifat non-formal, di mana manifestasi kehendak saja sudah cukup untuk melahirkan hak dan kewajiban hukum pada umumnya tidak diadakan secara resmi.

Sebagaimana asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Ketentuan tersebut menegaskan eksistensi asas konsensualisme, yang menggarisbawahi bahwa legalitas sebuah perikatan pada dasarnya berpijak pada terpenuhinya konsensus atau kesesuaian pernyataan kehendak di antara para subjek hukum yang terlibat.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum dapat dianalisis dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdato Ayat (1) Secara doktrinal, ketentuan ini memberikan legitimasi bahwa segala perikatan yang lahir secara sah menciptakan kewajiban hukum yang mengikat para pembuatnya sebagaimana daya ikat suatu undang-undang. Ayat (2) menetapkan bahwa Berdasarkan norma hukum perdata, eksistensi sebuah perjanjian bersifat mengikat sehingga tidak dimungkinkan adanya pembatalan sepihak, kecuali terdapat alasan-alasan yuridis yang dibenarkan oleh undang-undang atau diperoleh melalui kesepakatan baru dari subjek hukum yang terlibat.

Dalam perspektif kepastian hukum, pihak ketiga atau pengadilan berkewajiban untuk menghormati otonomi para pihak dengan tidak

mencampuri materiil perjanjian. Prinsip ini memposisikan substansi kontrak sebagai hukum yang bersifat mandatori, sehingga hakim harus bertindak sebagai pengawal implementasi isi kontrak, bukan sebagai pihak yang mengubah kehendak para pihak.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik telah disebutkan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*".

Dalam fase pelaksanaan perikatan, para pihak dituntut untuk bertindak berdasarkan itikad baik, yang berarti kontrak dijalankan dengan landasan rasa saling percaya. Hal ini mencakup komitmen untuk memenuhi isi perjanjian sesuai dengan kemampuan dan kesanggupan yang telah dinyatakan sejak awal kesepakatan.¹⁸

e. Asas Kepribadian

Asas personalitas atau kepribadian membatasi ruang lingkup berlakunya suatu perjanjian hanya bagi para pihak yang mengadakan kontrak tersebut. Landasan yuridis dari asas ini tersebar dalam beberapa norma di dalam KUHPerdata, yang secara spesifik mengatur mengenai siapa saja yang terikat oleh sebuah janji hukum, antara lain: Pasal 1315 KUHPerdata. Ketentuan ini memberikan penegasan terhadap prinsip personalitas, di mana secara substansial diatur bahwa seorang subjek hukum tidak memiliki kewenangan untuk memfungsikan dirinya dalam

¹⁸ M. Muhtarom. (2014). *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Jurnal Suhuf, 26(1), 48-56.

suatu perikatan selain untuk kepentingan dan atas nama dirinya sendiri. Hal ini membatasi daya ikat kontrak hanya pada individu yang secara langsung mengikatkan diri Pasal 1318 KUHPerdara mengatur tentang asas kepribadian dalam perjanjian, yang menyatakan “meskipun seseorang tidak ikut menandatangani atau membuat perjanjian, namun jika ia mendapatkan hak dari perjanjian itu, maka ia juga berhak menikmati hak-hak yang timbul dari perjanjian tersebut dan ikut terikat pada akibat hukumnya.”. Dalam hal ini bukan hanya Keberlakuan suatu perjanjian mencakup dimensi yang lebih luas melalui keterikatan para ahli waris terhadap perikatan yang dibuat oleh pewarisnya. Secara yuridis, komitmen hukum tersebut tetap eksis dan mengikat para penerus hak tanpa memerlukan penyebutan khusus dalam dokumen perjanjian, kecuali jika ditentukan lain oleh sifat perjanjiannya.

Pasal 1340 KUHPerdara menjelaskan tentang asas perjanjian dengan menyatakan “perjanjian bersifat relatif karena hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Secara prinsip, kontrak tidak boleh merugikan atau memberikan keuntungan kepada pihak ketiga, kecuali dalam mekanisme janji kepentingan pihak ketiga (derden beding) sebagaimana diatur dalam Pasal 1317”.

B. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dalam ranah hukum perdata didefinisikan sebagai kondisi di mana salah satu pihak gagal mengeksekusi prestasi atau kewajiban

hukumnya sesuai dengan klausul yang telah disepakati dalam perjanjian. Prestasi yang menjadi kewajiban dapat Prestasi dalam kontrak mencakup pemberian sesuatu, pengerjaan suatu hal, atau sikap pasif (tidak melakukan sesuatu). Kegagalan dalam memenuhi salah satu dari ketiga bentuk prestasi tersebut mengakibatkan timbulnya status wanprestasi bagi pihak yang melanggar kewajiban tersebut tidak dijalankan, maka timbulah keadaan wanprestasi.

Menurut Sudikno Mertokusumo, wanprestasi adalah “kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang diperjanjikan, baik sebagian maupun seluruhnya, sehingga menimbulkan hak tuntutan bagi pihak lain”.¹⁹

Menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan wanprestasi sebagai “Secara yuridis, seseorang dinyatakan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban kontrak yang telah ditetapkan. Hal ini mencakup spektrum pelanggaran yang luas, mulai dari tindakan sengaja untuk menghindar, kelalaian dalam pelaksanaan, hingga ketidakmampuan objektif dari pihak debitur”.²⁰ Dari berbagai pendapat para ahli dan ketentuan dalam KUHPerdara tersebut, dapat dipahami bahwa wanprestasi pada dasarnya mencakup:

- 1) pengabaian total terhadap seluruh prestasi yang telah disepakati;
- 2) pemenuhan prestasi yang mengalami keterlambatan dari jangka waktu yang ditentukan;

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty,2000), hlm.120

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 145

- 3) pelaksanaan kewajiban yang substansinya menyimpang dari klausul perjanjian;
- 4) penunaian prestasi yang dilakukan secara parsial atau tidak mencapai standar kesempurnaan yang diperjanjikan.

Secara normatif, pengaturan mengenai wanprestasi terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), antara lain:

Merujuk pada Pasal 1239 KUHPperdata, integritas dalam memenuhi prestasi merupakan syarat mutlak bagi para pihak. Apabila kewajiban kontrak tersebut diabaikan atau tidak dijalankan dengan semestinya, maka pihak yang lalai dianggap telah melanggar kesepakatan dan memikul konsekuensi hukum atas tindakan wanprestasi tersebut.

Pasal 1243 KUHPperdata, Menyatakan bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak menuntut ganti rugi. Pasal 1244 KUHPperdata, Menegaskan bahwa pihak yang wanprestasi dapat dituntut pemenuhan prestasinya atau diwajibkan membayar ganti kerugian apabila lalai melaksanakan kewajibannya.

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Dalam hukum perjanjian, Dalam hukum perdata, wanprestasi tidak diartikan secara sempit sebagai ketiadaan prestasi sama sekali. Maknanya mencakup segala bentuk ketidaksesuaian dalam pelaksanaan kontrak, baik dari segi temporal (waktu), substansial (isi), maupun integritas penyelesaian

kewajiban tersebut, tetapi juga memiliki bentuk. secara umum bentuk-bentuk wanprestasi sebagai berikut:

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali

Bentuk wanprestasi cidera janji ini merujuk pada nihilnya pelaksanaan komitmen oleh subjek hukum terkait. Hal ini terjadi apabila seluruh butir kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak tidak dijalankan sedikit pun, sehingga tujuan pokok dari perikatan tersebut gagal tercapai.

b. Melaksanakan prestasi, tetapi terlambat (tidak tepat waktu)

Bentuk ini terjadi jika pihak melaksanakan kewajiban, tetapi melewati waktu yang telah disepakati, yang dimana waktu seringkali dianggap penting dalam perjanjian.

c. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian

Wanprestasi ini seringkali terjadi dimana pihak sudah melaksanakan kewajibannya, tetapi tidak sesuai dengan isi dari perjanjian yang sudah disepakati.

d. Melaksanakan prestasi secara tidak sempurna (sebagai atau cacat)

Bentuk ini terjadi apabila pihak sudah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian yang sudah disepakati, tetapi hanya sebagian atau tidak sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan dalam kesepakatan.

3. Sebab Akibat wanprestasi

Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian tidak terjadi hanya begitu saja, tetapi juga dipengaruhi beberapa faktor. Secara umum sebab- sebab terjadinya wanprestasi antara lain:

a. Kesengajaan

Wanprestasi dapat terjadi karena sikap yang sengaja dari pihak yang memiliki kewajiban . dalam hal ini pihak tersebut sadar jika memiliki kewajiban yang harus dipenuhi,tetapi sengaja tidak melaksanakannya.

b. Kelalaian

Kelalaian artinya kurang cermat atau kurang hati hati sehingga tidak memenuhi kewajibannya, meskipun tidak ada unsur ketidaksengajaan namun tetap berakibat merugikan pihak lain.

c. Ketidakmampuan

Wanprestasi juga bisa terjadi jika pihak tersebut tidak mampu dalam melaksanakan kewajiban. Hal tersebut bisa terjadi karena kondisi finansial,keterbatasan,atau tidak adanya sumber daya yang memadai.

d. Keadaan memaksa

Konsep keadaan memaksa merujuk pada peristiwa luar biasa yang tidak dapat diantisipasi, yang melumpuhkan kemampuan subjek hukum untuk memenuhi isi kontrak. Karena ketidakmungkinan tersebut lahir dari faktor di luar kemampuan manusia, maka hal tersebut menghapuskan unsur kelalaian dari pihak yang terlibat perjanjian.

Walaupun secara teknis berbeda dengan wanprestasi (karena tidak ada unsur kesalahan), keadaan memaksa sering diperdebatkan dalam praktik apakah termasuk wanprestasi atau tidak.

Wanprestasi juga menimbulkan akibat hukum yang cukup serius bagi pihak yang melanggar. Akibat tersebut diatur dalam KUHPerdara, khususnya Pasal 1243–1248 dan Pasal 1266. Beberapa akibat yang timbul adalah sebagai berikut:

a. Pemenuhan Prestasi (Specific Performance)

Salah satu upaya hukum bagi pihak yang dirugikan adalah menuntut pemenuhan perikatan. Hak ini memungkinkan pemulihan keadaan di mana pihak yang lalai dipaksa untuk menunaikan prestasi aslinya sesuai dengan standar dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian awal.

b. Ganti Rugi (Compensation for Damages)

Jika prestasi tidak dipenuhi, Pihak yang melakukan cedera janji memikul tanggung jawab hukum untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang diderita oleh pihak lawan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara, komponen ganti rugi tersebut diklasifikasikan ke dalam tiga elemen utama sebagai berikut:

- 1) Biaya (kosten): segala bentuk pengeluaran dana yang dapat dibuktikan secara nyata, yang telah dikeluarkan oleh kreditur sebagai konsekuensi dari adanya hubungan perikatan

tersebut.

- 2) Kerugian (schaden): kerugian nyata yang diderita pihak yang dirugikan.
- 3) Bunga (interesten): keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi hilang karena wanprestasi.

c. Pembatalan Perjanjian (Ontbinding)

Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata, pihak yang dirugikan berhak mengajukan pembatalan perjanjian apabila pihak lain terbukti wanprestasi.

d. Peralihan Risiko

Wanprestasi menimbulkan implikasi hukum berupa beralihnya tanggung jawab atas risiko objek perjanjian. Hal ini berarti, status kelalaian yang melekat pada salah satu pihak mengakibatkan dirinya wajib memikul segala kerugian yang menimpa barang atau objek kontrak, yang terjadi sejak momentum terjadinya cidera janji tersebut, jika barang rusak atau hilang setelah seharusnya diserahkan, maka risiko kerugian ditanggung oleh pihak yang lalai menyerahkan barang tersebut.

a. Biaya Perkara

Apabila sengketa akibat wanprestasi dibawa ke pengadilan, pihak yang dinyatakan wanprestasi biasanya dibebankan untuk menanggung biaya perkara sesuai ketentuan hukum acara perdata.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Secara normatif, Transaksi jual beli tanah dikategorikan sebagai perikatan bilateral yang membebankan prestasi timbal balik bagi para subjek hukum yang terlibat. Dalam kerangka ini, hak penjual merupakan kewajiban pembeli, dan sebaliknya, kewajiban penjual untuk menyerahkan tanah menjadi hak utama bagi pihak pembeli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, esensi dari hubungan hukum ini adalah kesediaan pihak penjual untuk mentransfer kepemilikan suatu kebendaan (tanah), yang secara korelatif mewajibkan pihak pembeli untuk pihak pembeli berkewajiban untuk merealisasikan pemenuhan prestasi finansial yang besarnya selaras dengan nominal transaksional yang telah dikonsensuskan secara bersama oleh para pihak..

Jika dikaitkan dengan objek tanah maka Jual beli merupakan kategori perikatan yang bersifat nominal dan mandiri, di mana hukum memberikan pengaturan spesifik mengenai tata cara peralihan hak serta tanggung jawab para pihak secara mendalam dibandingkan dengan bentuk perjanjian umum lainnya, yaitu perjanjian yang memindahkan hak atas tanah penjual kepada pembeli dengan pembayaran Besar nilai valuasi objek yang telah disetujui secara sukarela oleh pihak penjual dan pembeli dalam klausul perjanjian. Jual beli tanah tidak cukup hanya berdasarkan pada kesepakatan para pihak ,teapi harus memenuhi syarat former yang sesuai dengan undang- undang agrarian.

Menurut Adrian Sutedi, “Secara prosedural, transaksi pemindahan hak atas tanah dilaksanakan melalui mekanisme pembayaran yang disepakati, yang kemudian dikukuhkan ke dalam dokumen resmi berupa akta PPAT. Hal ini

merupakan syarat konstitutif agar peralihan hak tersebut diakui secara administratif oleh negara”.²¹

Menurut Boedi Harsono “Esensi dari jual beli tanah terletak pada perpindahan hak kepemilikan untuk selamanya, yang keberlakuannya secara administratif harus dibuktikan dengan instrumen akta PPAT. Integritas peralihan tersebut baru dianggap sempurna di mata hukum setelah dilakukan pencatatan resmi di Kantor Pertanahan sebagai pemegang otoritas pendaftaran tanah”.²²

Dari penjelasan ahli dapat disimpulkan perjanjian jual beli tanah bukan hanya kesepakatan antara dua belah pihak yang mana penjual menyerahkan atas tanahnya dan pembeli wajib membayar harga tanah sesuai kesepakatan. Namun agar sah menurut hukum dan mempunyai kepastian hukum, perjanjian jual beli tanah harus dibuat dengan akta otentik PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

2. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah

Efektivitas hukum dari sebuah perjanjian jual beli tanah sangat bergantung pada kejelasan identitas subjek serta spesifikasi objek yang diperjanjikan. Ketentuan mengenai validitas para pihak dan kepastian materiil atas tanah tersebut mencakup aspek-aspek sebagai berikut:

a. Subjek Perjanjian Jual Beli Tanah

²¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 47.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 386.

Subjek hukum dalam perikatan jual beli tanah merujuk pada para pihak yang memiliki kedudukan hukum untuk mengikatkan diri dalam transaksi tersebut. Para pihak yang memikul hak dan kewajiban secara timbal balik ini terdiri dari:

1) Penjual

- a) Subjek hukum yang memegang otoritas atas hak atas tanah serta memiliki kapasitas yuridis untuk mentransfer hak tersebut kepada pihak ketiga.
- b) Pihak penjual diwajibkan sebagai pemilik hak yang autentik, di mana legalitas kepemilikannya harus termanifestasi secara nyata melalui sertifikat hak atas tanah yang valid.
- c) Selaras dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hak milik atas tanah secara eksklusif hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), sehingga subjek hukum asing dilarang secara absolut untuk menguasai tanah dengan status hak milik.

2) Pembeli

- a) Pihak yang berkewajiban membayar harga tanah sesuai kesepakatan.
- b) Sama seperti penjual, pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang berhak memiliki tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah tersebut.

b. Objek Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam konteks perjanjian, hak atas tanah diposisikan sebagai objek materiil yang menjadi inti dari keseluruhan interaksi hukum antara pihak penjual dan pembeli. Agar sah, objek perjanjian jual beli tanah harus jelas dan memiliki dasar hukum. Objek tersebut meliputi:

1) Hak Milik (HM)

a) Hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, merupakan jenis hak yang paling kuat, serta memberikan kewenangan paling lengkap bagi pemegangnya.

b) Sesuai ketentuan hukum, kedudukan hak ini bersifat eksklusif karena hanya dapat dikuasai oleh subjek hukum berkewarganegaraan Indonesia (WNI).²³

2) Hak Guna Usaha (HGU)

a) Bentuk hak atas tanah yang memberikan otoritas pemanfaatan atas tanah negara bagi keperluan usaha, dengan batasan masa berlaku yang telah ditentukan sebelumnya.

b) Kualifikasi pemegang HGU dibatasi secara eksklusif bagi Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang memiliki domisili hukum di wilayah kedaulatan Indonesia.²⁴

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

a) Kewenangan hukum untuk membangun serta menguasai

²³ *Ibid.*, hlm.20

²⁴ *Ibid.*, hlm.28

struktur bangunan di atas lahan yang bukan merupakan hak miliknya dalam durasi waktu yang telah ditentukan.

b) Subjek hukum yang berhak memegang Hak Guna Bangunan meliputi perseorangan berkebangsaan Indonesia (WNI) maupun entitas badan hukum yang terdaftar di Indonesia.²⁵

4) Hak Pakai

a) Jenis hak yang memberikan legitimasi untuk memakai atau mengambil manfaat ekonomi dari sebidang tanah, baik yang berstatus tanah negara maupun tanah hak milik pihak ketiga.

b) Subjek yang berhak memegang hak Pakai mencakup individu berkebangsaan Indonesia, badan hukum domestik, serta ekspatriat yang menetap di Indonesia dengan merujuk pada ketentuan perundang-undangan khusus.²⁶

3. Syarat sah perjanjian jual beli tanah

Agar perjanjian jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dapat menimbulkan akibat hukum berupa Peralihan hak atas tanah menuntut kepatuhan terhadap standar legalitas yang digariskan oleh hukum perdata maupun regulasi pertanahan. Keabsahan proses transfer kepemilikan tersebut sangat bergantung pada terpenuhinya parameter-parameter hukum sebagai berikut:

²⁵ *Ibid.*, hlm.35

²⁶ *Ibid.*, hlm.41

1. Syarat Subjektif (Pasal 1320 KUHPerdara)

Persyaratan subjektif berkaitan erat dengan kedudukan serta kompetensi hukum dari masing-masing individu atau entitas yang mengikatkan diri dalam sebuah perikatan.

a. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan merupakan hal pokok dalam setiap perjanjian. Penjual dan pembeli harus mencapai persetujuan mengenai objek tanah yang diperjualbelikan dan harga tanah tersebut. Kesepakatan harus diberikan secara bebas, tanpa adanya unsur paksaan (dwang), penipuan (bedrog), maupun kekhilafan (dwaling). Apabila terjadi cacat kehendak, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan.

b. Kecakapan para pihak

Sebuah perjanjian sangat bergantung pada kemampuan para pihak dalam memikul hak dan kewajiban, yang secara normatif mengharuskan mereka untuk berada dalam status cakap hukum. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yang tidak cakap antara lain “Kapasitas hukum dianggap tidak terpenuhi bagi subjek yang secara yuridis masih di bawah umur, individu yang otoritas tindakannya dibatasi melalui mekanisme pengampuan (curatele), maupun pihak-pihak yang secara spesifik dilarang oleh regulasi untuk terlibat dalam perbuatan hukum tertentu”. Dalam konteks jual beli tanah, kecakapan

berarti pihak yang menjual dan membeli harus dewasa, sehat akal, dan berwenang. Legalitas tindakan hukum atas tanah menuntut adanya kompetensi penuh dari pihak penjual maupun pembeli. Ketidakterpenuhinya unsur kecakapan pada salah satu pihak mengakibatkan perikatan tersebut memiliki cacat subjektif, sehingga memberikan hak bagi pihak terkait untuk memohonkan pembatalan perjanjian kepada pengadilan..

2. Syarat Objektif (Pasal 1320 KUHPerdara)

Syarat objektif berkaitan dengan isi perjanjian.

a. Objek tertentu

Objek jual beli tanah harus jelas identitasnya, yaitu luas, batas-batas, letak, serta status hukumnya. Tanah yang diperjualbelikan harus menguasai alat bukti hak yang terlegitimasi oleh negara, yang secara formalitas dapat diwujudkan melalui kepemilikan sertifikat, mencakup ragam hak seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hingga hak pakai sesuai dengan peruntukannya.. Jika objek tidak jelas atau tidak dapat ditentukan, maka perjanjian tidak sah.

b. Sebab yang halal

Klausul dalam kontrak tidak diperbolehkan melanggar regulasi statuter, etika masyarakat, serta ketertiban umum. Misalnya, pemilikan tanah hak milik oleh orang asing secara yuridis tidak diakui karena bertentangan dengan Pasal 21 UUPA.

Ketidakterpenuhinya syarat ini membawa konsekuensi absolut, di mana perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum

3. Syarat Khusus Jual Beli Tanah (Hukum Agraria dan Pertanahan)

Selain tunduk pada asas-asas hukum perjanjian dalam KUHPerdara, transaksi pengalihan hak atas tanah terikat secara ketat pada regulasi khusus, yakni UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Keberadaan aturan ini menuntut prosedur yang lebih spesifik, terutama dalam hal legalitas formil dan pencatatan data yuridis di hadapan pejabat berwenang.

a. Dibuat dengan Akta PPAT

Merujuk pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa transmisi hak atas tanah wajib dibuktikan melalui akta resmi yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Instrumen hukum ini memegang peranan krusial sebagai alat bukti otentik yang memvalidasi bahwa proses peralihan hak telah dilaksanakan secara sah sesuai prosedur hukum.

b. Pendaftaran di Kantor Pertanahan

Setiap Transmisi hak atas tanah secara imperatif wajib didaftarkan guna menjamin terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak. Kewajiban pendaftaran ini didasarkan pada mandat Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA, yang menempatkan pencatatan administrasi sebagai instrumen perlindungan hukum yang utama. Pendaftaran tanah bertujuan agar nama pemegang hak baru (pembeli) tercatat dalam buku tanah dan sertifikat.

c. Subjek hukum yang sah

Hanya pihak yang berhak Penentuan pemegang hak atas tanah merujuk pada ketentuan statuter yang memisahkan wewenang antara individu dan korporasi. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, Hak Milik merupakan hak yang bersifat personal bagi WNI.²⁷ Sebaliknya, badan hukum memiliki keterbatasan dalam jenis hak yang dapat dimiliki, yakni hanya mencakup Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Tanah sebagai objek perjanjian jual beli tidak hanya memiliki nilai. Esensi jual beli tanah mencakup aspek ekonomi sekaligus yuridis yang berkaitan dengan legitimasi penguasaan dan penggunaan tanah. Hal ini mendasari keharusan agar setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan kaidah hukum agraria, yang bertujuan untuk meminimalisir risiko sengketa dan memberikan kepastian hukum yang kokoh bagi para pihak.

Salah satu bentuk pelaksanaan ketentuan hukum agraria tersebut adalah kewajiban pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kejelasan status hak, subjek hak, serta objek hak atas tanah. Bukti telah dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah sertifikat tanah hadir sebagai bukti otentik yang melegitimasi penguasaan seseorang atas lahan secara yuridis. Melalui kepemilikan sertifikat tersebut, negara memberikan jaminan perlindungan yang kokoh kepada pemegang hak,

²⁷ *Ibid*, 21 ayat (1)

sehingga menciptakan stabilitas dan kepastian hukum dalam tata kelola pertanahan²⁸

D. Tinjauan Umum Pertimbangan Hukum Hakim

Dalam setiap putusan pengadilan, pertimbangan hukum hakim menempati posisi yang sangat penting. Melalui pertimbangan hukum merupakan esensi dari putusan di mana hakim memaparkan penalaran hukum dan dasar-dasar argumentatif yang digunakan untuk menilai kebenaran materiil maupun formil dari sengketa yang diperiksa. Dengan adanya pertimbangan hukum yang jelas, putusan hakim tidak hanya memiliki kekuatan hukum, tetapi juga mencerminkan proses penegakan keadilan yang dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, pemahaman mengenai pertimbangan hukum hakim perlu dikaji dari segi pengertian, dasar hukum, unsur, serta prinsip yang menjadi landasannya.

1. Pengertian Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan hukum hakim merupakan dasar pemikiran dan alasan yuridis Parameter yang diaplikasikan oleh hakim dalam merumuskan amar putusan terhadap sengketa yang tengah diperiksa di dalam persidangan, guna menjamin keadilan yang berdasarkan hukum positif.²⁹ Pertimbangan ini menggambarkan proses penalaran hukum yang dilakukan proses penalaran hakim dalam menimbang relevansi fakta yang terungkap, kekuatan

²⁸ Kuku Dwi Kurniawan, Dwi Ratna Indri Hapsari, dan Yaris Adhial Fajrin, *Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang*, Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia, Vol. 3 No. 2, 2021, hlm. 220–222.

²⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 125.

pembuktian dari setiap instrumen bukti, hingga ketepatan aplikasi norma hukum terhadap substansi perkara guna mencapai putusan yang adil.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pertimbangan hukum adalah bagian dari proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang menunjukkan bagaimana hakim menerapkan norma hukum untuk mencapai keadilan dalam kasus konkret.³⁰ Dengan demikian, pertimbangan hukum tidak hanya sekadar menjelaskan pasal yang digunakan, tetapi juga menunjukkan bagaimana hukum “dihidupkan” oleh hakim melalui argumentasi yang logis dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim

Kewajiban hakim untuk memberikan pertimbangan hukum diatur secara jelas dalam Pasal 178 ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 189 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), yang menegaskan bahwa setiap putusan hakim harus memuat alasan dan dasar hukum yang menjadi dasar putusan.³¹

Selain itu, Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.³²

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pertimbangan hukum tidak hanya bersumber dari peraturan tertulis, melainkan juga dari nilai- nilai

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 77.

³¹ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 45.

³² *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*, Pasal 50.

keadilan dan asas hukum yang berkembang di masyarakat. Dengan demikian, hakim memiliki kewajiban moral dan yuridis untuk memastikan bahwa putusan yang dijatuhkan tidak hanya sesuai hukum positif, tetapi juga berkeadilan bagi para pihak.

3. Unsur dan Fungsi Pertimbangan Hukum Hakim

Secara umum, pertimbangan hukum hakim terdiri dari dua unsur utama, yaitu pertimbangan yuridis dan pertimbangan non-yuridis. Pertimbangan yuridis mencakup dasar hukum berupa undang-undang, doktrin, asas hukum, dan yurisprudensi yang dijadikan acuan dalam memutus perkara. Sedangkan pertimbangan non-yuridis memperhatikan aspek moral, sosial, dan kemanusiaan agar putusan yang dijatuhkan juga mencerminkan keadilan substantif.³³

Kedua unsur tersebut membentuk keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan. Hakim tidak hanya berperan sebagai “corong undang-undang,” tetapi juga sebagai penafsir hukum yang memiliki kebebasan terbatas untuk menyesuaikan penerapan hukum dengan kondisi konkret di masyarakat.

Pertimbangan hukum yang lengkap dan argumentatif memiliki fungsi penting sebagai dasar legitimasi dan akuntabilitas putusan hakim, sekaligus menjadi cerminan profesionalitas dan integritas seorang hakim dalam menjalankan tugas yudisialnya.

³³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 623.

4. Prinsip dalam Pertimbangan Hukum Hakim

Dalam memberikan pertimbangan hukum, hakim wajib memperhatikan beberapa prinsip pokok, antara lain prinsip legalitas, yakni setiap putusan harus berdasarkan pada hukum yang berlaku; prinsip keadilan, bahwa putusan harus sesuai dengan rasa keadilan yang hidup di masyarakat; serta prinsip objektivitas, yaitu hakim harus bebas dari pengaruh eksternal dalam membuat pertimbangan hukum.³⁴

Dengan menerapkan prinsip-prinsip tersebut, pertimbangan hukum yang disusun hakim akan memiliki bobot argumentasi yang kuat, serta mampu mencerminkan keseimbangan antara hukum tertulis dan keadilan substantif



³⁴ Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Teori, Praktik, Teknik Pembuatan dan Permasalahannya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 212.