

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, WANPRESTASI, DAN PUSAT PENGELOLAAN PERBELANJAAN TRADISIONAL

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Pasal 1313 KUHPerduta menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam Pasal 1313 KUHPerduta definisi perjanjian itu (1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, (2) tidak tampak asas konsensualisme, dan (3) bersifat dualisme.⁴⁹ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerduta tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁰ Menurut Abdulkadir

⁴⁹ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 160.

⁵⁰ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 84.

Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:⁵¹

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibatakibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁵² Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu:⁵³

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 80-81.

⁵² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 43.

⁵³ R. Setiawan, *Op.cit*, hlm. 14.

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian di atas bahwa menurut R. Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵⁴

R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian, yaitu:⁵⁵

Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Dengan demikian adanya suatu perjanjian maka dengan otomatis melahirkan suatu perikatan yang secara mutlak mengikat terhadap para pihak-pihak yang sepakat membuat perjanjian. Perjanjian dapat dikatakan sama dengan persetujuan, karena di dalamnya memaknai kesepakatan atau persetujuan mengenai suatu hal. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.⁵⁶

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dalam perjanjian bahwa:

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 4.

⁵⁶ R. Subekti, *op.cit*, hlm. 22.

“Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Berdasarkan beberapa pengertian mengenai perjanjian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua orang pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu dan didalam suatu perjanjian itu maka sudah pasti akan melahirkan suatu perikatan.⁵⁷

2. Unsur-unsur Perjanjian

Beberapa pengertian di atas telah menggambarkan pengertian perjanjian dari pemikiran yang berbeda, dapat diketahui bahwa perjanjian memiliki beberapa unsur perjanjian, antara lain:⁵⁸

- a. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang, pihak-pihak yang dimaksudkan di sini adalah subjek perjanjian yang dapat berupa badan hukum dan manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut juga dapat terdiri dari satu atau lebih badan hukum.
- b. Adanya persetujuan atau kata sepakat, persetujuan atau kata sepakat yang dimaksudkan adalah konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan objek yang diperjanjikan.

⁵⁷ Salim H.S., *loc.cit.*

⁵⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 92.

- c. Adanya tujuan yang ingin dicapai, tujuan yang ingin dicapai dimaksudkan di sini sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara “sukarela” mengikat diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikat diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikat diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.
- d. Adanya prestasi atau kewajiban yang akan dilaksanakan, prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati. Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikat dirinya terhadap orang lain, ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.
- e. Adanya bentuk tertentu, bentuk tertentu yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Untuk beberapa perjanjian tertentu, undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, yaitu bentuk tertulis sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata hanya merupakan pembuktian saja, tetapi juga syarat untuk adanya perjanjian itu.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu, syarat-syarat tertentu yang dimaksud adalah substansi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian sudah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal.

Berkaitan dengan hal ini, R. Subekti mengelompokkannya menjadi dua, yaitu syarat subjektif untuk syarat pertama dan kedua serta syarat objektif untuk syarat yang ketiga dan keempat, yaitu:⁵⁹

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif perjanjian berkenaan dengan subjek hukum atau pihak-pihak yang terikat atau yang melakukan perjanjian. Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Namun, terkait dengan subjek atau pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian, KUHPerdara membedakan menjadi tiga golongan, yaitu: pihak yang mengadakan perjanjian, para ahli waris dan mereka yang mendapat hak daripadanya serta pihak ketiga. Dalam sebuah perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum, subjek perjanjian paling tidak terdiri atas dua pihak yang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan yang satu orang lagi menjadi pihak kreditur.

⁵⁹ R. Subekti, *op.cit*, hlm. 17.

Kreditur merupakan pihak yang mempunyai hak atas prestasi sedangkan debitur merupakan pihak yang wajib memenuhi pelaksanaan prestasi yang dijanjikan. Agar dapat memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, para pihak yang mengikatkan diri harus bersepakat (*toesteming*) secara sukarela. Kesepakatan para pihak merupakan suatu tindakan atau perbuatan hukum yang berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Menurut KUHPerdara, kesepakatan yang bersifat sukarela dalam suatu perjanjian dapat terpenuhi apabila:⁶⁰

- 1) Tidak terdapat paksaan (*dwang*) yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya dengan menakut-nakuti agar seseorang mau menyetujui suatu perjanjian.
- 2) Tidak terdapat kekeliruan atau kekhilafan (*dwaling*) yang berkaitan dengan objek/prestasi yang diperjanjikan atau mengenai subjeknya.
- 3) Tidak terdapat unsur penipuan (*bedrog*) yang disengaja, yaitu serangkaian kebohongan (dengan tipu muslihat) sehingga menimbulkan kesan yang keliru.

⁶⁰ Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 15.

Pasal 1315 KUHPerdara menyatakan bahwa seorang hanya melakukan perjanjian untuk kepentingan diri sendiri (asas kepribadian). Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pihak yang membuatnya. Namun, terdapat pengecualian berdasarkan Pasal 1317 KUHPerdara, bahwa perjanjian juga dapat dilakukan untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan.

Syarat subjektif yang kedua adalah mengenai kecakapan bertindak dari para pihak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Artinya, pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah mereka yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, seperti yang ditegaskan di dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tiap orang berwenang membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Selanjutnya, di dalam Pasal 1330 KUHPerdara dinyatakan bahwa: “Yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:⁶¹

- 1) Anak yang belum dewasa. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menetapkan bahwa umur 19 (sembilan belas) tahun sebagai usia kedewasaan untuk pria dan umur 16 (enam belas) tahun untuk wanita. Sementara, Pasal 330 KUHPerdara menyatakan bahwa orang yang

⁶¹ *Ibid*

belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun, dan belum kawin atau belum pernah melakukan perkawinan.

- 2) Orang yang di bawah pengampuan;
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang telah ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

b. Syarat Objektif

Syarat objektif perjanjian berkenaan dengan objek dari perikatan. Objek perikatan merupakan segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, yang dinamakan prestasi (pokok perjanjian). Dalam hal ini, prestasi adalah sesuatu yang menjadi kewajiban dari debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur. Prestasi berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata mencakup 2 (dua) hal yaitu:⁶²

- 1) memberikan sesuatu memiliki pengertian untuk memberikan hak milik atau hak penguasaan atau hak untuk menikmati sesuatu. Dalam hal ini, yang berpindah adalah haknya, baik yang bersifat nyata maupun abstrak. Penekanannya adalah perpindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, pinjam-pakai, dan sebagainya;
- 2) berbuat sesuatu memiliki pengertian segala perbuatan yang bukan memberikan sesuatu, melainkan janji untuk melakukan suatu hal tertentu. Dalam hal ini, para pihak berjanji untuk melakukan pekerjaan tertentu. Penekanannya adalah pada suatu pekerjaan yang harus dilakukan; tidak berbuat sesuatu adalah menjanjikan untuk tidak melakukan hal-hal dalam bentuk kerja tertentu.

⁶² *Ibid*

Syarat objektif yang pertama mengharuskan suatu prestasi harus dapat ditentukan atau mengenai suatu hal tertentu (*certainty*). Artinya, dalam mengadakan perjanjian, apa-apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditentukan sehingga dapat dilaksanakan. Dalam hal ini, pokok perjanjian dapat berupa barang ataupun jasa. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Syarat objektif yang kedua, yaitu suatu sebab yang halal, berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, apakah perjanjian itu bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.⁶³

4. Bentuk Perjanjian

Menurut Sutarno perjanjian dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:⁶⁴

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerduta dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerduta. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada dikedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan menerima barangnya;
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah. Dalam hal ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 82.

- penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan;
- c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 KUHPerduta dan 1740 KUHPerduta;
 - d. Perjanjian konsensual, riil, dan formil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya penitipan barang Pasal 1741 KUHPerduta. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris;
 - e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerduta buku ke III Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum ada peraturannya secara khusus di dalam undang-undang. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerduta yang menyatakan “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lainnya”.

5. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak)

Kata konsensualisme, berasal dari Bahasa latin “*consensus*”, yang berarti sepakat.⁶⁵ Arti dari “kemauan, kehendak” (*will*) di sini ialah bahwa ada kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan ini didasarkan pada kepercayaan (*trust, vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi.⁶⁶ Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.⁶⁷

Asas konsensualisme, dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Hal tersebut memiliki makna bahwa perikatan itu sudah sah apabila sudah dikatakan sepakat oleh kedua belah pihak atau dalam artian hal ini sudah timbul akibat hukum setelah kata sepakat dilakukan mengenai pokok perikatan. Namun, sepakat atau tidak hanya dapat secara lisan, ada beberapa perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis dengan tujuan untuk sebagai alat bukti pelengkap dari pada yang diperjanjikan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum di Indonesia memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶⁸ Asas ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara,

⁶⁵ Budiman N.P.D Sinaga, *loc.cit.*

⁶⁶ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.* hlm. 88.

⁶⁷ *Ibid*

⁶⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit.* hlm. 9.

yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk:⁶⁹

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dihormati.⁷⁰

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, sehingga apa yang di perjanjikan maka didalam nya segala akibat yang akan timbul telah siap diterima oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara,

⁶⁹ Salim H.S., *op.cit.*, hlm. 158.

⁷⁰ Johannes Ibrahim, *loc.cit.*

yang mengatakan bahwa “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup itu.⁷¹

d. Asas Itikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, perjanjian serta pelaksanaan perjanjian.⁷²

Di Belanda dan Jerman, itikad baik menguasai para pihak pada periode pra perjanjian, yaitu dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.⁷³

e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

⁷¹ Titik Triwulan Tutik, *op.cit*, hlm. 250.

⁷² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 139.

⁷³ Ahmadi Miru, *loc.cit*.

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan (*trust*) di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Dengan kata lain para pihak akan memenuhi prestasinya di kemudian hari sesuai dengan apa yang di perjanjikan dengan adanya suatu maksud dan tujuan. Apabila setiap pihak menganut asas kepercayaan ini maka segala akibat hukum yang di dapatkan tidak akan menimbulkan suatu permasalahan yang akan mengakibatkan kerugian bagi masing-masing pihak, oleh karena itu asas ini akan saling mengikatkan satu sama lain dikarenakan mempunyai kekuatan yang mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁷⁴

f. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah asas yang sederajat, yang di mana segala sesuatu hak-haknya sama dimata hukum, meski terdapat banyak perbedaan seperti ras, suku, warna kulit, bangsa, kekuasaan, jabatan dan lain-lain tetapi tetap harus mendapatkan persamaan dalam hukum dan tidak dapat dibeda-bedakan. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.⁷⁵

⁷⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 89.

⁷⁵ *Ibid*

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban, untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itkad baik.⁷⁶

h. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian merupakan figur hukum yang harus mengandung kepastian hukum. Oleh karena itu asas ini mempunyai kekuatan yang mengikat, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁷⁷

i. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk membuat kontrapretasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat di dalam mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*), di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 90.

⁷⁷ *Ibid*

motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.⁷⁸

j. Asas Kepatutan

Asas kepatutan telah tertuang di dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Hal ini berkaitan dengan ketentuan isi dari perjanjian tersebut.

k. Asas Kebiasaan

Asas ini di jelaskan di dalam Pasal 1338 *jo.* 1347 KUHPerdata. Perjanjian tidak selalu mengikat atas dasar hal-hal yang telah di atur secara tegas tetapi dapat juga dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena

⁷⁸ *Ibid*

undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁷⁹

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁸⁰

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁸¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁸²

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁸³ Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa

⁷⁹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

⁸⁰ *Ibid*

⁸¹ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

⁸² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

⁸³ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.⁸⁴

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.⁸⁵

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdato.⁸⁶

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang

⁸⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

⁸⁵ R. Subekti, *op.cit*, hlm. 59.

⁸⁶ *Ibid*

untuk dilakukan.⁸⁷ Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁸⁸

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi.

Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk

⁸⁷ Ahmadi Miru, *op.cit*, hlm. 74.

⁸⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.⁸⁹

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.⁹⁰

Dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dari rumusan Pasal 1238 KUHPerdata di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:

1. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.

⁸⁹ Salim H.S., *op.cit*, hlm. 98.

⁹⁰ *Ibid*

2. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibanya kepada kreditur.

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya, serta dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.⁹¹

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan

⁹¹ *Ibid*, hlm. 99.

tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁹²

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi sebagai berikut:

- a. Debitur wajib membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

- b. Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui putusan hakim yang tercantum dalam Pasal 1266 KUHPerdara:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.

⁹² R. Subekti, *op.cit*, hlm. 45.

- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian sebagaimana Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, harus meyakinkan hakim jika kelalaian bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.⁹³ Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁹⁴

⁹³ *Ibid*

⁹⁴ Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 56.

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.⁹⁵

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi

⁹⁵ *Ibid*

harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.⁹⁶

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.⁹⁷

⁹⁶ *Ibid*

⁹⁷ *Ibid*

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.⁹⁸

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.⁹⁹ Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.¹⁰⁰

⁹⁸ *Ibid*

⁹⁹ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hlm. 11.

¹⁰⁰ Munir Fuady, *op.cit*, hlm. 223.

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “*kosten, schaden en interessen*” diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguhsungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berpiutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.¹⁰¹ KUHPerdara memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:¹⁰²

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² *Ibid*

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:¹⁰³

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 224.

dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

C. Tinjauan Umum Tentang Pusat Perbelanjaan Tradisional

1. Pengertian Pusat Perbelanjaan Tradisional

Pusat perbelanjaan tradisional atau biasa disebut pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar. Bangunan pasar biasanya terdiri atas kios-kios atau gerai, akses lebih luas bagi para produsen dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan pasar tradisional menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan makanan, ikan buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, barang-barang elektronik, dan jasa, serta menjual kue-kue.¹⁰⁴

Pasar tradisional adalah bentuk terawal dari pasar yang terdiri dari deretan kios/stan yang umumnya berada di ruang terbuka, ditempat semacam inilah petani dan pedagang sejak waktu dulu melakukan pertukaran hasil pertanian mereka. Pada pemukiman yang kecil, pasar tradisional mengambil tempat di sepanjang jalan utama di daerah itu pada kedua sisinya.¹⁰⁵

Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern menyatakan bahwa “Pasar Tradisional” adalah pasar yang dibangun dan

¹⁰⁴ Hermanto Malano, *Selamatkan Pasar Tradisional*, Penerbit GRAMEDIA, Jakarta, 2011, hlm. 1.

¹⁰⁵ Gallion, *Pengantar Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta, 1994, hlm. 21.

dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Pasar merupakan sistem, institusi, prosedur, hubungan social dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat. Kegiatan ini merupakan bagian dari perekonomian ini adalah pengaturan yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk item pertukaran.¹⁰⁶ Pasar yang menyediakan barang atau jasa untuk keperluan usaha atau untuk membuat barang/jasa lain dan/atau untuk diperdagangkan kembali disebut pasar industry atau industrial market, sedangkan pasar yang mengedarkan produk konsumen yang terdiri dari barang atau jasa yang lazimnya digunakan untuk kehidupan hidup perorangan , keluarga, atau rumahtangganya atau tidak untuk komersil disebut pasar konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 butir 1 sampai 13 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007

¹⁰⁶ Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi*, Jakarta, Raja Garafindo Persada, 2003, hlm. 67.

tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.¹⁰⁷

Pasar tradisional merupakan salah satu sektor penting yang mendukung perekonomian rakyat. Di dalamnya, kepentingan rakyat kecil hingga kalangan menengah ke atas diwadahi. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual dan pembeli secara langsung.

Pasar tradisional adalah tempat berjualan yang tradisional (turun temurun), tempat bertemunya penjual dan pembeli dimana barang-barang yang diperjual-belikan tergantung kepada permintaan pembeli (konsumen), harga yang ditetapkan merupakan harga yang disepakati melalui suatu proses tawar-menawar, pedagang selaku produsen menawarkan harga sedikit di atas harga standar. Pada umumnya pasar tradisional merupakan tempat penjualan bahan-bahan kebutuhan pokok (sembako). Biasanya pasar tradisional beraktifitas dalam batas-batas waktu tertentu, seperti pasar pagi, pasar sore, pasar pekan dan lain sebagainya. Pasar tradisional biasanya dikelola oleh pemerintah maupun swasta, fasilitas yang tersedia biasanya merupakan bangsal-bangsal, gudang, toko-toko, stand-stand/kios-kios, toilet umum pada sekitar pasar tradisional. Pada pasar tradisional proses jual

¹⁰⁷ Az. Nasution, *Konsumen dan Hukum Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 19-20.

beli terjadi secara manusiawi dan komunikasi dengan nilai-nilai kekeluargaan yang tinggi.

Kegiatan pasar tradisional merupakan kegiatan perekonomian tradisional yang mempunyai ciri khas adanya sifat tawar menawar antara penjual dan pembeli. Karena sifatnya untuk melayani kebutuhan penduduk sehari-hari, maka lokasi cenderung mendekati atau berada di daerah perumahan penduduk sebagaimana Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.¹⁰⁸

Dengan melihat pengertian diatas, pasar tradisional adalah tempat pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah yang merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli dalam proses transaksi jual beli secara langsung dalam bentuk eceran dengan proses tawar nawar dan bangunannya biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los, dan dasaran terbuka. Pasar tradisional biasanya ada dalam waktu sementara atau tetap dengan tingkat pelayanan terbatas.

2. Fungsi Pusat Perbelanjaan Tradisional

¹⁰⁸ Dwi Yulita. *Kajian Persaingan Pasar Tradisional dan Pasar Swalayan Berdasarkan Pengamatan Perilaku Berbelanja di Kotamadya Bandung*, Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi. Institut Teknologi Bandung, 1999, hlm. 42.

Perbelanjaan Tradisional berfungsi sebagai tempat atau wadah untuk pelayanan bagi masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari berbagai segi atau bidang, diantaranya: ¹⁰⁹

a. Segi ekonomi

Merupakan tempat transaksi antara produsen dan konsumen yang merupakan komoditas untuk memwadahi kebutuhan sebagai demand dan suplai.

b. Segi sosial budaya

Merupakan kontrak sosial secara langsung yang menjadi tradisi suatu masyarakat yang meruokan interaksi antara komunitas pada sektor informal dan formal.

c. Arsitektur

Menunjukkan ciri khas daerah yang menampilkan bentuk-bentuk fisik bangunan dan artefak yang dimiliki.

Fungsi pusat pembelian tradisional berdasarkan Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2009 tentang Pembangunan, Penataan Dan Pengendalian Pasar dilaksanakan berdasarkan berdasarkan asas :

a. Kemanusiaan.

b. Keadilan.

¹⁰⁹ M. Darwis, *Penataan Kembali Pasar Kotagede*, Skripsi S-1.Fak. Teknik.Jur.Arsitektur, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1984

- c. Kesamaan kedudukan.
- d. Kemitraan.
- e. Ketertiban dan kepastian hukum.
- f. Kelestarian lingkungan.

3. Fasilitas Pendukung Pusat Perbelanjaan Tradisional

Pasal 10 ayat (6) Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2009 tentang Pembangunan, Penataan Dan Pengendalian Pasar, menentukan bahwa dalam pengelolaan pasar tradisiona, harus memiliki fasilitas diantaranya:

- a. Jumlah Kios, Los dan PKL;
- b. Tipe dan luas Kios, Los dan meja PKL;
- c. Luas ukuran Kios, Los dan PKL;
- d. Harga jual satuan kios dan los;
- e. Kantor Pasar;
- f. Ruang khusus peneraan/tera ulang alat Ukur Takar Timbang Dan
- g. Perlengkapannya (UTTP);
- h. Mesjid Pasar;
- i. Pos jaga keamanan dan ketertiban;
- j. Penerangan Jalan Umum;
- k. Mandi Cuci Kakus (MCK);
- l. Lahan parkir dan bongkar muat barang;
- m. Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPSS);
- n. Instalasi Hidrant/reservoir;
- o. Instalasi listrik;
- p. Tempat khusus pemasangan papan reklame/iklan/promosi.

4. Tipe-tipe Pusat Perbelanjaan Tradisional

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pasar, Pasar diklasifikasikan atas 4 (empat) tipe, yakni :

a. Pasar Rakyat tipe A

Pasar Rakyat tipe A ialah pasar dengan luas lahan paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi), memiliki jumlah pedagang paling sedikit 750 (tujuh ratus lima puluh) orang, dengan jam operasional setiap hari serta berlokasi di Ibukota Daerah.

b. Pasar Rakyat tipe B

Pasar Rakyat tipe B ialah pasar dengan luas lahan paling sedikit 2.000 m² (dua ribu meter persegi), memiliki jumlah pedagang paling sedikit 150 (seratus lima puluh) orang, dengan jam operasional paling sedikit 3 (tiga) kali dalam 1 (satu minggu) dan berlokasi di Ibukota Daerah.

c. Pasar rakyat tipe C

Pasar Rakyat tipe C ialah pasar dengan luas lahan paling sedikit 500 m² (lima ratus meter persegi), memiliki jumlah pedagang paling sedikit 50 (lima puluh) orang, dengan jam operasional paling sedikit 2 (dua) kali dalam 1 (satu) minggu serta berlokasi di kecamatan atau desa.

d. Pasar rakyat tipe D

Pasar Rakyat tipe D ialah pasar dengan luas lahan paling sedikit 500 m² (lima ratus meter persegi), memiliki jumlah pedagang paling sedikit 50 (lima puluh) orang, dengan jam operasional paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) minggu serta berlokasi di kecamatan atau desa.