

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN,
PERJANJIAN JUAL BELI, WANPRESTASI, KEKUATAN
HUKUM**

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perikatan sebagai akibat yang timbul akibat adanya perjanjian, didefinisikan oleh Subekti dalam bukunya: (Subekti, 1995,hlm.15)

“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”

Adapun perjanjian didefinisikan sebagai berikut: (Subekti R. , 1995, hlm.15)

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, Menurut R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”

Pendapat ahli lainnya perihal pengertian perjanjian disampaikan oleh R. Wirjono Prodjodikoro yang menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”. (Prodjodikoro, 1986, hlm.9)

Menurut Abdulkadir Muhamad, Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Muhamad, 1990, hlm.78).

2. Syarat-syarat Perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sahnya suatu perjanjian adalah : (Simanjuntak, 2009 hlm.334)

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata maka sepakat dalam hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian Pasal 1239 KUHPerdata menegaskan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan

tak cakap, menurut Pasal 1330 KUHPerdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- 1). Orang yang belum dewasa;
- 2). Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3). Orang Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu. Adalah menyangkut obyek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab/kausa yang halal. Pasal 1337 KUHPerdata menjelaskan bahwa. adanya suatu sebab (causa dalam bahasa latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-

undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Apabila dua syarat yang pertama tidak dipenuhi (a dan b), maka perjanjian dapat dibatalkan (Syarat Subyektif). Sedangkan apabila dua syarat yang terakhir tidak dipenuhi (c dan d), maka perjanjian ini batal demi hukum (syarat obyektif). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Sedangkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan.

3. Asas-Asas Perjanjian

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan 10 asas dalam Hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia, yaitu: (Badruzaman, 2001, hlm.338)

a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Ketentuan ini berbunyi “semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

b. Asas Konsensualisme.

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara penyebutannya tegas

sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.

c. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

d. Asas Kekuatan Mengikat.

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya Para pihak dalam perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

e. Asas Persamaan Hukum.

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan.

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini, bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

h. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur.

i. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerduta. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

j. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo 1347 KUHPerduta, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya

mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

4. Akibat hukum yang timbul dari perjanjian

a. Berlaku Sebagai Undang-Undang

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian artinya bahwa perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak

Karena perjanjian merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak maka apabila ingin ditarik kembali atau dibatalkan harus disetujui oleh kedua belah pihak juga.

c. Pelaksanaan Dengan Itikad Baik

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerduta). Yang dimaksud dengan itikad baik tersebut adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian yang harus sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan.

5. Jenis-jenis Perjanjian

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal beberapa macam perjanjian diantaranya yaitu: (Badrulzaman, 2001, hlm.338)

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

b. Perjanjian Cuma-Cuma

Berdasarkan Pasal 1314 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa suatu persetujuan dibuat dengan cuma- cuma atau atas beban dan pada ayat (2) dijelaskan bahwa suatu persetujuan dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri.

c. Perjanjian Atas Beban

Berdasarkan Pasal 1314 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu artinya bahwa dalam perjanjian atas beban terhadap prestasi pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lain.

d. Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang.

e. Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan terdapat di dalam masyarakat dan tetapi jumlah perjanjian ini disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian

pemasaran dan perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

f. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli saja tidak mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban (*oblige*) pihak itu menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan. Dalam hal perjanjian jual beli benda tetap, maka perjanjian jual belinya disebutkan pula perjanjian jual beli sementara (*voorlopig koopcontract*). Untuk perjanjian jual beli benda-benda bergerak maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan.

h. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai

kesepakatan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (vide Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

i. Perjanjian Riil

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (vide Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), pinjam pakai (vide Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil.

j. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

k. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian mana yang berlaku diantara mereka.

l. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

m. Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu keluruhan perjanjian atau sebagian perjanjian yang dikuasai oleh hukum publik, dimana salah satu pihak

yang bertindak adalah pemerintah dan pihak lainnya swasta. Keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan, (*Subordinated*) dan tidak berada dalam kedudukan yang sama (*Co-ordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.

n. Perjanjian Campuran (*Contractus Sui Generis*)

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian campuran itu ada berbagai paham, yaitu:

- 1) Paham pertama mengatakan bahwa perjanjian khusus diterapkan Secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus kombinasi*).
- 2) Paham kedua mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

6. Kekuatan Hukum Perjanjian

Dalam Perjanjian memiliki kekuatan hukum sebagaimana dianut prinsip Asas Pacta Sunt Servanda, para pelaku harus melaksanakan kesepakatan – kesepakatan yang telah disepakatinya dan dituangkan dalam perjanjian. *Black's Law Dictionary* mengartikan prinsip dalam bahasa Latin ini sebagai berikut: “*agreements must be kept*”. *The rule that agreements and stipulations, esp. those contained in treaties must be observed.*”

Dengan penjelasan mengenai perjanjian dibawah tanah, bahwa kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan menurut ketentuan Pasal 1876 KUHPdata membahas mengenai seseorang yang terhadapnya

dimajukan akta di bawah tangan, diwajibkan mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Yang telah tertera di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Kekuatan pembuktian tersebut dinamakan kekuatan pembuktian lahir dari surat di bawah tangan.

Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, maka ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat, dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.

7. Akta Di Bawah Tangan

Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan menurut ketentuan Pasal 1876 KUHperdata seseorang yang terhadapnya dimajukan akta di

bawah tangan, diwajibkan mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Sedangkan terhadap ahli waris cukup dengan menerangkan bahwa ia tidak mengakui tulisan atau tanda tangan tersebut. Apabila tanda tangan tersebut diingkari atau tidak diakui oleh ahli warisnya, maka menurut Pasal 1877 KUHperdata hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta tersebut diperiksa di muka pengadilan sebaliknya apa bila tanda tangan dan akta diakui oleh terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai maka akta tersebut dapat mempunyai alat pembuktian yang lengkap terhadap para pihak yang bersangkutan, akan tetapi terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya adalah bebas, dalam arti bergantung kepada penilaian hakim. Dengan adanya pengakuan terhadap tanda tangan berarti bahwa keterangan akta yang tercantum di atas tanda tangan tersebut diakui pula.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia pasal 1866, dikenal alat-alat bukti yang terdiri dari: *bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah*. Mengenai bukti tulisan termasuk didalamnya adalah suatu akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang dikehendaki oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuat (pasal 1868 KUHPerdata). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai catatan sipil dan pejabat lelang. Dalam hal akta notaris yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris, karena notaris telah ditunjuk sebagai satu-satunya pejabat umum yang berhak

membuat semua akta otentik, kecuali peraturan perundang-undangan mengatur lain.

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) merupakan akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian dibuat.

Akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Misalnya perjanjian jual beli peralatan kantor antara penjual dan pembeli, atau surat perjanjian kerja antara perusahaan dan karyawan. Meski dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik, dan tidak sesempurna kekuatan bukti akta otentik.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. (Subekti, 1995, hlm.1) Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu

(si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti, 1995, hlm.1).

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka (Prodjodikoro,1991, hlm.117).

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut. (H.S, 2003, hlm.49).

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

a. Hak Penjual

Pada pasal 6 undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, hak pelaku usaha adalah:

- 1). Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- 2). Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik
- 3). Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen
- 4). Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- 5). Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya

b. Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual diatur pada pasal 1473 KUHPerdara yang berbunyi: “Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”

Selanjutnya pada 1474 KUHPerdato menyatakan bahwa penjual memiliki kewajiban utama, yang berbunyi: “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

Ketentuan mengenai penyerahan barang dalam KUHPerdato oleh penjual kepada pembeli diatur dalam pasal antara lain:

- 1).Barang yang diserahkan harus dalam keadaan utuh seperti yang telah dinyatakan dalam perjanjian atau pada saat penjualan (*vide* Pasal 1481 *jo* Pasal 1483 Burgerlijk Wetboek)
- 2).Penjual wajib menyerahkan segala sesuatu yang menjadi perlengkapan untuk menggunakan barang yang telah di jualnya tersebut (*vide* Pasal 1482 Burgerlijk Wetboek)
- 3).Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya sebelum pembeli membayar harganya (*vide* Pasal 1478 Burgerlijk Wetboek)
- 4).Penjual wajib menjamin pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram, serta bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (*vide* Pasal 1491, 1504, 1506, 1508, 1509 dan 1510 Burgerlijk Wetboek), akan tetapi penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan oleh pembeli (*vide* Pasal 1505 Burgerlijk Wetboek)
- 5).Penjual wajib menanggung kerugian yang diderita oleh pembeli apabila ternyata barang yang telah diperjualbelikan tersebut harus disita atau harus diambil dari pembeli karena suatu sengketa, yang

- disebabkan tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu pada saat mengadakan perjanjian jual beli (*vide* Pasal 1492, 1495, 1496, 1497, 1499 Burgerlijk Wetboek)
- 6). Penjual diwajibkan bertanggung jawab terhadap segala sesuatu yang merupakan akibat langsung dari pembuatnya sehingga merugikan pembeli, walaupun didalam perjanjian ditentukan bahwa penjual tidak menanggung segala risiko dalam jual beli tersebut (*vide* Pasal 1494 Burgerlijk Wetboek)
- 7). Penjual wajib menggunakan biaya penyerahan barang artinya apabila dalam perjanjian ditentukan bahwa penyerahan dilakukan di gudang milik pembeli, maka biaya pengangkutan dari tempat penjual menuju gudang milik pembeli ditanggung oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dari gudang milik pembeli menuju ketempat pembeli ditanggung oleh pembeli (*vide* Pasal 1476 Burgerlijk Wetboek)
- 8). Penjual wajib mengembalikan harga barang dan biaya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembeli berhak membatalkan atau meniadakan pembelian (*vide* Pasal 1488 Burgerlijk Wetboek) dengan syarat tuntutan tersebut harus dilakukan paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun setelah penyerahan barang (*vide* Pasal 1489 Burgerlijk Wetboek)
- 9). Penjual berhak menuntut pembayaran harga pada waktu dan tempat yang telah penyerahan bersama dalam perjanjian, pada tempat

penyerahan barang dilakukan (*vide* Pasal 1513 jo Pasal 1514 Burgerlijk Wetboek)

- 10).Penjual berhak atas pembayaran bunga dari harga pembelian, jika ternyata barang yang telah dijualnya menghasilkan pendapatan bagi pembeli (*vide* 1515 Burgerlijk Wetboek)
- 11).Penjual berhak menahan barangnya atau tidak menyerahkan kepada pembeli jika pembeli belum membayar harganya (*vide* Pasal 1478 Burgerlijk Wetboek)
- 12).Baik penjual maupun pembeli berhak membuat persetujuan yang isinya memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam undang-undang ini, bahkan untuk membebaskan penjual dari tanggungan apapun (*vide* Pasal 1493 Burgerlijk Wetboek)
- 13).Dalam hal barang yang telah dijual dalam keadaan menjadi pokok-pokok sengketa dan harus dilelangkan, sedangkan harga lelang lebih mahal dari harga yang telah dibayar oleh pembeli sehingga menguntungkan pembeli, maka penjual berhak memperoleh uang sisa dari hasil pelelangan tersebut (*vide* Pasal 1497 ayat (2) Burgerlijk Wetboek)
- 14).Jika pembeli tidak membayar harga pembelian maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Burgerlijk Wetboek
- 15).Penjual berhak membeli kembali barang yang telah dijualnya apabila telah diperjanjikan tersebut (*vide* Pasal 1519 Burgerlijk Wetboek)

Selanjutnya ketentuan mengenai penanggungan barang diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara yaitu: Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

c. Hak Pembeli

Pada pasal 4 undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, hak konsumen adalah:

- 1). Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
- 2). Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
- 3). Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- 4). Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
- 5). Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- 6). Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- 7). Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta

tidak diskriminatif

- 8). Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
- 9). Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

d. Kewajiban Pembeli

Menurut Buku III KUHPerdara, ketentuan mengenai kewajiban pembeli diatur pada:

- 1). Pasal 1513, Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.
- 2). Pasal 1514, Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan.
- 3). Pasal 1515, Pembeli walaupun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, wajib membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau pendapatan lain.
- 4). Pasal 1516, Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayaran

harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.

- 5). Pasal 1517, Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.
- 6). Pasal 1518, Meskipun demikian, dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.

Pada pasal 5 undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, kewajiban konsumen adalah:

- 1). Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
- 2). Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
- 3). Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
- 4). Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Peraturan Menteri (permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat.

Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1) “Calon pembeli berhak mempelajari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja” dan pasal 13 ayat (1) “Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli”. Ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah, rumah susun dan atau rumah deret. Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa hak pembeli paling sedikit memuat:

1. Memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;

2. Mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
3. Menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
4. Mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
5. Mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk;
6. Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum;
7. Hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan; dan
8. Hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan

C. 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 undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. (Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, 1986, hlm.118)

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. (Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, 1986, hlm.118)

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. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. (Subekti R. , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2007, hlm.146) Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa 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 janji untuk wanprestasi”. (Prodjodikoro W. , 2012, hlm.17)

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

Undang-Undang Hukum Perdata, 2007, hlm.147)

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. 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 ia 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 memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya, teguran ini disebut somasi.

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.

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 Juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya.

Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur melalui tanda terima.

1. Sebab-Sebab Tindakan Wanprestasi

Kemungkinan terjadinya Wanprestasi adalah tidak dilakukannya kewajiban yang seharusnya dilakukan sesuai perikatan yang telah disepakati, termasuk juga lalai dalam memenuhinya. Hal-hal yang termasuk kategori lalai:

1. Jika tidak terpenuhi kewajiban sama sekali
2. Jika memenuhi sebagian kewajiban
3. Jika memenuhi kewajiban akan tetapi terlambat memenuhinya.

Perikatan adalah berbuat/memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Sumber perikatan berasal dari perikatan itu sendiri dan KUHPerdara pasal 1233. Jika salah satu pihak menyimpang (wanprestasi) maka bisa mendapatkan perlindungan atas dasar pasal 1243 KUHPerdara tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Dan menyelesaikan sengketa bisa melalui pengadilan atau diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atau berbuat hal tertentu untuk menjamin hal tersebut tidak akan terulang kembali. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugat. Wanprestasi timbul dari persetujuan (agreement). Artinya untuk mendalilkan suatu objek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat : kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang."

Wanprestasi terjadi karena debitur (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti :

- a. tidak dipenuhinya prestasi sama sekali,
- b. tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi,
- c. tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan,

2. Jenis-Jenis Tindakan Wanprestasi

Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya wanprestasi, yaitu :

- a. Debitur sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi;
- b. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
- c. Debitur terlambat berprestasi, dalam hali ini debitur masih mampu memenuhi prestasi namun terlambat dalam memenuhi prestasi tersebut.

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.