

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN SEWA-MENYEWA, INGKAR JANJI, DAN GANTI RUGI INGKAR JANJI

A. Perjanjian pada umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. (Marilang, 2017, hlm. 60) Adapun pendapat lain yakni Perjanjian merupakan bagian gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, dimana melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang terlibat didalamnya. (Maria magdalena, Ali abdullah, 2021, hlm. 144)

Menurut penulis dari perjanjian ini lahirlah suatu hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sebagai tindakan untuk memenuhi hak pada perjanjian. Sebuah perjanjian merupakan tindakan antara dua orang yang berjanji untuk mencapai maksud yang disepakati antar pihak. Ketentuan tersebut juga diatur khusus dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Unsur-unsur dalam pasal 1313 KUH Perdata yakni: 1. adanya suatu perbuatan 2. perbuatan tersebut dilakukan dua

orang/atau lebih dan 3. adanya perikatan diantara dua orang/pihak atau lebih.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai suatu “perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak bila mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut perjanjian itu”. Jadi yang dimaksud dengan perjanjian ialah hubungan hukum yang menimbulkan kesepakatan di antara kedua pihak yang saling mengkatkan diri antara dua orang atau lebih. (Emirjoni & Muhamad Sadi Is, 2021, hlm. 13)

Berdasarkan perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian pada dasarnya terjadi karena adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua pihak dan mengikat terhadap kedua belah pihak yang membuatnya selayaknya undang-undang. Pengertian dari perikatan merupakan terjemahan dari istilah Belanda “*Verbintenis*”. Perikatan diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mana pihak satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lainnya, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. dalam suatu perikatan terdapat dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu prestasi, sedangkan pihak kedua berkewajiban memenuhi tuntutan prestasi. (R.Subekti,1980,hlm.10) Rumusan prestasi dalam hukum perikatan Indonesia dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata yaitu: prestasi

tersebut dapat berupa menyerahkan suatu barang dan/atau memberikan sesuatu, melakukan suatu perbuatan atau berbuat sesuatu, dan tidak melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu. (Pradynyaswari, 2018, hlm. 119) Sebagaimana kita ketahui bahwa apabila salah satu pihak yang tidak menghormati janji-janji (kewajiban) berarti ada pihak yang kepentingannya dilanggar maka hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dilanggar janjinya tersebut.

2. Syarat-syarat sah Perjanjian

Dalam mengikatkan diri tentu kedua belah pihak diwajibkan memenuhi syarat sah dalam perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan :

1. adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. adanya suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a.) adanya kesepakatan kedua belah pihak. syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak.

kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

- b.) kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. dimana perbuatan ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.
- c.) adanya suatu hal tertentu. suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. yang diperjanjikan haruslah suatu hal yang cukup jelas atau tertentu,
- d.) adanya sebab yang halal. di dalam undang-undang tidak disebutkan pengertian perihal sebab. yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dari uraian di atas, jadi apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dapat dibatalkan, sedang syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian ini batal demi hukum.

3. Macam-macam Perjanjian

- a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUH Perdata dan perjanjian sewa-menyewa Pasal 1548 KUH Perdata. dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. misalnya perjanjian hibah. dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan 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

Perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. misalnya hibah (*schénking*) dan pinjam pakai pasal 1666 dan 1740 KUH Perdata.

d. Perjanjian konsensual, rill, 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 perjanjian penitipan barang pasal 1741 KUH Perdata dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUH Perdata. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. 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 tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdata Buku ke tiga Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya Perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

4. Asas-asas Perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) ialah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. (Ahmadi Niru, Sakka Pati, 2013, hlm. 78) Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian

sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) KUH

Perdata menentukan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Apabila dicermati pasal 1338 ayat (1) diatas, pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan adanya pokok (asas) kebebasan berkontrak yang terkandung didalamnya.

b. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum adalah asas yang memberi figure hukum harus mengandung kepastian hukum. kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian tersebut, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan bentuk perjanjian yang mengajarkan kita bahwa perjanjian dianggap telah terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan. dengan kata lain perjanjian sudah dianggap sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok sehingga perjanjian tersebut memiliki akibat hukum antara para pihak. Asas ini tercermin dari Pasal 1320 KUH Perdata. yang membahas mengenai apa saja syarat dari kesepakatan tersebut.

d. Asas Iktikad Baik

Ketentuan tentang asas iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan bahwa :

“Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad Baik.”

Adapun yang dimaksud asas iktikad baik adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan patut dan adil. (Sirait, 2020, hlm. 225) Dapat diketahui bahwa asas iktikad baik sebagai suatu doktrin *ex bona fides* yang adanya syarat iktikad baik dalam perjanjian. Asas Iktikad Baik terbagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Pada iktikad baik nisbi orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, menurut norma-norma objektif. (Salim H.S., 2004, hlm.11)

5. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum suatu perjanjian lahir dari adanya korelasi hukum perjanjian yaitu adanya hak serta kewajiban. Perjanjian hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian jelaslah bahwa prestasi yang dibebankan oleh KUHPerdata bersifat personal dan tidak dapat dialihkan begitu saja. Jadi perjanjian tersebut akan melahirkan perikatan di antara para pihak dalam perjanjian.

Akibat Hukum perjanjian berdasarkan Pasal 1338

KUHPerdata antara lain:

- 1.) Perjanjian mengikat para pihak, yang dimaksud para pihak disini adalah para pihak yang membuat perjanjian, ahli waris berdasarkan atas hak umum karena mereka memperoleh segala hak dari seseorang secara tidak terperinci, dan pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan atas hak khusus karena mereka memperoleh segala hak dari seseorang secara khusus.
- 2.) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3.) Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Melaksanakan apa yang menjadi hak disatu pihak dan kewajiban dipihak yang lain dari pihak yang membuat perjanjian. (H.R Daeng Naja, 2009, hlm.100)
- 4.) Perjanjian mengikat sebagai undang-undang, bahwa semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. tidak dapat dibatalkan tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*te goeder trouw, in good faith*). Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan

kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya.
(Abdulkadir Muhammad, 2010, hlm. 305)

6. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian bisa juga disebut hapusnya persetujuan. berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara kedua belah pihak.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata melalui Pasal 1383 telah menetapkan beberapa sebab yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian yaitu sebagai berikut:

a.) Pembayaran

Adapun yang dimaksud dengan pembayaran adalah utang atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur.

b.) Penawaran

Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (*konsinyasi*)

c.) Novasi (Pembaruan utang)

Novasi adalah perjanjian antara debitur dan kreditur saat perikatan yang sudah ada dihapuskan lalu dibuat sebuah perikatan yang baru. Sebagai contoh kongkritnya adalah suatu perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli, dimana barang sudah diterima tetapi harga jual belum dibayar oleh pembeli.

d.) Perjumpaan utang

Kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dan kreditur. contohnya ialah ketika ada seorang bapak (kreditur) yang meminjamkan sejumlah uang kepada anaknya (debitur).

e.) Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari utang.

f.) Batal atau pembatalan

Pembatalan diartikan sebagai pembatalan perjanjian yang dapat dimintakan sebagaimana yang sudah diuraikan sebelumnya pada syarat-syarat sah nya perjanjian.

g.) Berlakunya suatu syarat batal

Berlakunya suatu syarat batal diartikan sebagai syarat yang apabila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, yaitu seolah-olah tidak ada perjanjian.

h.) Lewat waktu atau kadaluarsa

Kadaluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh hak atas sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. (Arus Akbar Silondae, Wirawan B. Liyas, 2011, hlm. 27-28)

B. Perjanjian Sewa-menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. dengan demikian sudah menjadi kewajiban pihak yang satu dengan pihak lain membayar harga. (Setiawan, 2016, hlm. 179) Pada umumnya bentuk perjanjian sewa-menyewa ada dua macam yaitu; perjanjian dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian sewa-menyewa angkutan batubara antara PT TIE dengan PT SBS merupakan perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk tertulis. (Kadek januarsa adi sudharma, 2018, hlm.226)

Pengertian sewa-menyewa di ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikamatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”

Menurut Yahya Harahap sewa-menyewa diartikan sebagai berikut: Sewa-menyewa (*huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu. Oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa. (Subekti, 2014, hlm. 39-41) Dari pengertian tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa dalam sewa-menyewa terdapat:

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak pertama adalah pihak penyewa dan pihak kedua adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang).
- b. Ada unsur esensial dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa-menyewa. Namun harga sewa tidak mesti berbentuk uang melainkan juga dapat berupa prestasi lain asalkan telah ditentukan sebagai pembayaran sewa.
- c. Adanya kenikmatan yang diserahkan yaitu kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan.

Dengan mengikatnya kedua belah pihak dalam sewa-menyewa tersebut maka terjadilah hubungan hukum antara kedua pihak yang

menimbulkan hak dan kewajiban yang tentu harus dipenuhi. (Nuswardhani, 2020, hlm. 306). KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa. Sehingga tidak ada batasan perjanjian tersebut harus dilakukan secara tertulis, disebabkan diperbolehkan dilakukan secara lisan. namun di kalangan masyarakat sekarang sering melakukannya dengan tertulis, hal ini bertujuan demi terwujudnya kepastian terhadap hukum diantara pihak-pihak yang melaksanakan.

2. Syarat sah Perjanjian sewa-menyewa

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian, sehingga agar mengikat kedua belah pihak maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, menentukan sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Untuk memberikan penjabaran maka akan diuraikan makna dari ke empat syarat sahnya suatu perjanjian:

- 1.) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan yang dimaksudkan untuk menawarkan

kehendak bagi pihak yang satu dengan pihak yang lain. apabila pihak lain itu sepakat, maka ia akan menyampaikan persetujuannya kepada pihak yang menawarkan kehendak.

2.) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap menurut hukum. Dalam KUHPerdara pengaturan tentang kecakapan dinyatakan dalam Pasal 1329 yaitu:

“Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”.

3.) Suatu hal tertentu (objek) yang merupakan pokok perjanjian

Objek perjanjian yang memuat prestasi yang dipenuhi dalam perjanjian. prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

4.) Suatu sebab yang halal

Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. tetapi menurut Pasal 1320 KUHPerdara sebab yang dimaksud bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat

perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi dari perjanjian itu, yang mempunyai tujuan untuk dicapai oleh pihak-pihak.

Dengan tercapainya kata sepakat maka pada saat itu juga kedua belah pihak dibebani kewajiban secara timbal balik sebagai pelaksanaan perjanjian. hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Subekti bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata kesepakatan.

3. Kewajiban pihak yang menyewakan

Dalam menjamin kenikmatan pihak penyewa, tentu pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban diantaranya:

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya, ia diwajibkan selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan. Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan

untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya.

Hal ini ditegaskan dalam pasal 1556 yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikamatannya yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”

4. Kewajiban pihak penyewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 1559-1566 KUHPerdata, maka penyewa juga memiliki kewajiban diantaranya:

- a. membayar uang sewa pada waktu yang ditentukan
- b. memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- c. mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam didalam rumah yang disewa selama waktu sewa.
- d. mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan seperti semula apabila perjanjian sewa menyewa telah habis waktunya.
- e. menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik.
- f. tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang yang sewanya kepada orang lain.

Atas penjelasan tersebut, maka ketika pihak penyewa menggunakan barang atau benda yang disewanya tidak sesuai dengan yang akan digunakan bisa mengakibatkan timbul kerugian maka sudah sepatutnya penyewa bisa membatalkan sewa-menyewa yang telah diperjanjikan.

C. Ingkar Janji

1. Pengertian Ingkar Janji

Ingkar janji atau wanprestasi berasal dari Bahasa belanda “*wanprestatie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi kewajiban yang sudah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari perjanjian atau yang timbul karena undang-undang.

Pengertian yang umum mengenai ingkar janji adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Ingkar janji adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa ingkar janji adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. (Wirjono Prodjodikoro, 2012, hlm. 17)

Ingkar janji atau wanprestasi adalah berhubungan erat dengan adanya perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdara maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara. Maka dari itu hal tersebut mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian yang sudah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan ingkar janji.

Dari penjelasan tersebut di atas kita bisa mengetahui maksud dari ingkar janji itu, yaitu bahwa seorang dikatakan melakukan ingkar janji bilamana tidak memberikan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu hal yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam setiap perjanjian. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara siberhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Ingkar janji dapat terjadi karena beragam hal:

- a. Kesengajaan
- b. Kelalaian
- c. Tanpa kesalahan

2. Bentuk-bentuk Ingkar Janji

Menurut Subekti, bentuk ingkar janji ada empat macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.

Misalnya seperti A dan B sepakat melakukan jual beli rumah. A sudah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran rumah, tetapi B tidak juga menyerahkan rumah kepada A. Sebab rumah tersebut sudah dijual kepada orang lain. Dalam hal ini B telah ingkar janji karena dia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan yaitu menyerahkan mobilnya kepada A. Sebagaimana yang sudah disepakati/diperjanjikan.

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli motor. A memesan motor berwarna kuning dari B. tapi yang dikirim atau yang diserahkan B bukan sepeda warna kuning tapi warna biru. Dalam hal ini B sudah ingkar janji karena melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya.

- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.

Misalnya A membeli mobil dari B, dan B berjanji akan menyerahkan mobil tersebut pada tanggal 2 Juli 2021 namun faktanya B baru menyerahkan mobil tersebut kepada A tanggal 12 Juli 2021 yang artinya sudah telat 10 hari dari yang diperjanjikan. Dalam hal ini B sudah ingkar janji yaitu melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat.

- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Misalnya A menyewakan gudang kepada B, di dalam perjanjian sewa disepakati bahwa B dilarang menyewakan lagi ruko A tersebut ke pihak ketiga/orang lain. Dalam hal ini B sudah ingkar janji karena melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

3. Akibat Hukum Ingkar Janji

Bila seseorang dinyatakan ingkar janji maka ada beberapa akibat hukum yang muncul yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti rugi, Dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi:

“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 ditentukannya.

- b. Kreditur dapat minta pembatalan melalui pengadilan. Dasar hukumnya Pasal 1266 KUHPerdata, berbunyi:

“Syarat batal dianggap selau dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan,

maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”

- c. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Dasar hukumnya Pasal 1267 KUHPerdara, berbunyi:

“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.”

Pasal ini memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain untuk memilih dua kemungkinan agar tidak dirugikan, yaitu:

- a. Menuntut agar perjanjian dilaksanakan (agar prestasi tersebut dipenuhi), jika hal itu masih memungkinkan; atau
 - b. Menuntut pembatalan perjanjian
- pilihan itu dapat disertai ganti kerugian (biaya, rugi, dan bunga) kalau ada alasan untuk itu, artinya pihak yang menuntut ganti kerugian, walaupun hal itu dimungkinkan berdasarkan Pasal 1267 ini. Berdasarkan pasal inilah sehingga banyak sarjana menguraikan pilihan tuntutan diri.

D. Ganti Rugi Ingkar Janji

Menurut Subekti, Hukum perdata merupakan segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perorangan. dan Pendapat lain menurut Munir Fuadi yang dimaksud dengan Hukum Perdata adalah seperangkat/kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia/badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihak lain yang bersangkutan dengannya, tanpa melibatkan kepentingan publik. (Pradya Paramita, 1995, hlm. 1)

Istilah perdata sendiri berasal dari Bahasa sansekerta yang berarti warga (*burger*) Pribadi (*privat*) sipil (*civiel*). Hukum perdata berarti peraturan mengenai warga, pribadi, sipil, berkenaan dengan hak dan kewajiban. (Ishaq, 2014, hlm. 151) Sebagai dasar hukum adanya Ganti rugi dalam halnya Ingkar Janji diatur dalam beberapa pasal yakni:

a. Pasal 1243 KUHPperdata :

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

b. Pasal 1267 KUHPperdata:

“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”

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan Ingkar Janji (wanprestasi) akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul

dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum. Persoalan ganti rugi undang-undang memberikan ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. ketentuan ini merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut oleh ganti rugi. (Dsalimunthe dermina, 2017,hlm. 19)

Pemberian suatu ganti rugi akibat ingkar janji dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (rugi, biaya, dan bunga). Pendapat yang berbeda mengenai kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari ingkar janji, artinya ada sebab akibat antara ingkar janji dengan kerugian yang diderita. (Fuadi M, 2010, hlm. 224)

Berkaitan dengan dua hal ini ada dua sarjana yang mengemukakan teori tentang sebab-akibat yaitu:

a) *Conditio Sine qua Non (Von Buri)*

menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain) dan peristiwa B tidak akan terjadi jika tidak ada peristiwa A.

b) *Adequated Veroorzaking (Von Kries)*

menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain). bila peristiwa A menurut pengalaman manusia yang normal diduga mampu menimbulkan akibat (peristiwa B).

Dari kedua teori diatas yang lazim dianut adalah teori *Adequated Veroorzaking* karena pelaku hanya bertanggung jawab atas kerugian yang

selayaknya dapat dianggap sebagai akibat dari perbuatan itu disamping itu teori inilah yang paling mendekati keadilan.