

BAB II

**KAJIAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA,
WANPRESTASI, DAN SEWA MENYEWA**

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang. Dalam suatu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain.

Dalam perjanjian terdapat timbal-balik dimana hak diterima dan kewajiban harus dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara kedua belah pihak.

Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang atau orang yang berhutang (Syahrani, 2000a, hal. 205).

Kreditur dan debitur inilah yang disebut subyek perikatan. Obyek perikatan merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur,

yang dinamakan “prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”(Syahrani, 2000b, hal. 205). Yang dimaksud dengan “sesuatu” disini tergantung daripada maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat.

Kata “sesuatu” tersebut bisa dalam bentuk materiil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immateriil (tidak berwujud) (Syahrani, 2000c, hal. 206). Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Muru, 2012a, hal. 3). Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memberikan definisi persetujuan sebagai berikut “persetujuan adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Rumusan tersebut 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 kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu: (R. Setiawan, 1997a, hal. 49)

- 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 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Perumusan definisi tersebut menjadi persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Persetujuan selalu merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, di mana untuk itu diperlukan kata sepakat para pihak. Akan tetapi tidak semua perbuatan hukum yang bersegi banyak merupakan persetujuan, misalnya pemilihan umum. Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata hanya mengenai persetujuan – persetujuan yang menimbulkan perikatan, yaitu persetujuan obligatoir (Rachmat Setiawan, 1997b, hal. 49).

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu: (Muhammad, 2000, hal. 224)

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga adakonsensus antara kedua belah pihak;

b. Mencakup juga tanpa konsensus

Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (zaakwarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalambidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diaturdalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

- d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut Subekti, definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Hernoko, 2010, hal. 14). KRMT Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat – akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang – Undang. K.R.M.T. Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat – akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.

Perjanjian merupakan suatu hal yang dibuat dari pengetahuan yang memiliki suatu kehendak dari kedua belah pihak atau lebih dengan mencapai suatu tujuan dari yang disepakati.

Jika seseorang ingin melakukan perjanjian maka haruslah seseorang itu memenuhi syarat – syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa juga disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Sementara itu kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian) (Miru, 2012b, hal. 67).

Dalam perjanjian lisan terkandung suatu janji yang mengemukakan pernyataan kehendak dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian. Perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan satu pihak terhadap pihak lainnya merupakan hal yang membentuk perjanjian (Syarifuddin, 2012a, hal. 137).

Perjanjian lisan artinya penyerahan dari apa yang diminta dan dikehendaki oleh pihak yang menawarkan kepada pihak yang menerima. Meskipun dikemukakan secara lisan serta dinyatakan dalam perkataan dan perbuatan, janji merupakan faktor yang potensial yang merupakan titik taut dari apa yang dikehendaki guna memberi penegasan terhadap hubungan hukum suatu perjanjian (Syarifuddin, 2012b, hal. 138).

Sewa Menyewa diatur dalam Pasal 1548 Bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “*Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut itu disanggupi pembayarannya*”.

Dalam hubungan sewa menyewa yang menyewakan hanya memberi hak pemakaian saja kepada penyewa bukan hak milik. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan suatu hak kebendaan, tetapi hanya memberi suatu hak perseorangan atau hak yang melekat terhadap seseorang yaitu sebuah kenikmatan atas suatu benda. Dalam pihak yang menyewakan ada yang disebut dengan hak “*persoonlijk mengenai suatu benda yang disewakannya*” (Prodjodikoro, 1989, hal. 36).

Dari defenisi Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu Barang, Jangka waktu, dan Pembayaran. Untuk menunjukkan bahwa itu merupakan perjanjian sewa menyewa, maka penyewa yang diberikan kenikmatan atas suatu barang yang dipakai tersebut, diwajibkan membayar uang sewa kepada pemilik barang dengan harga yang telah disepakati.

Pada hakikatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula (pihak yang menyewakan), mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula (yang menyewakan).

Walaupun dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu, yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus selalu ditentukan tenggang waktu tertentu, tetapi dalam perjanjian sewa menyewa itu dapat juga tidak ditetapkan suatu jangka waktu tertentu, asal sudah disetujui harga sewa untuk satu jam, satu hari, satu bulan, dan lain-lain sehingga para pihak bebas untuk menentukan berapa lama waktu tersebut. Dalam praktek pada umumnya perjanjian sewa menyewa ini diadakan untuk jangka

waktu tertentu, sebab para pihak menginginkan adanya suatu kepastian hukum.

Dalam perjanjian sewa menyewa selalu terdapat 2 (dua) belah pihak yang selalu mengikatkan diri untuk mengikatkan diri satu sama lain. Pihak inilah yang menjadi subjek sewa menyewa.

2. Unsur-Unsur Perjanjian dan Jenis Perjanjian

a. Unsur – Unsur Perjanjian

Dari berbagai pengertian perjanjian yang telah penulis uraikan sebelumnya, yakni apabila seseorang hendak melakukan perjanjian dengan pihak lain haruslah memenuhi syarat sah perjanjian, Keabsahan perjanjian merupakan hal yang esensial dalam hukum perjanjian. Pelaksanaan isi perjanjian, yakni hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya, apabila perjanjian yang dibuat sah menurut hukum.

Oleh karena itu keabsahan perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian karenanya menjadi aturan yang dominan bagi pihak yang menutup perjanjian.

Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, berdasarkan pasal 1320 KUHPerdota suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan, yaitu :

a. Adanya Kesepakatan (*Consensus Agreement*)

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persamaan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.

Kesepakatan itu dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Ada lima cara terjadinya persamaan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

- 4) Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya
- 5) Diam dan membisu, asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari (Salim, 2008, hal. 33). Namun tidak jarang pula perjanjian dilaksanakan secara lisan.

Dengan adanya kesepakatan dalam mengadakan suatu perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*Capacity*)

Cakap (*bekwaam*), merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu Perundang-Undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu (Syahrani, 2006, hal. 208). Para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang - orang yang cakap

dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang - Undang.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum umumnya diukur dari usia dewasa atau cukup umur. Menurut KUHPerdara dapat dikatakan dewasa bagi mereka yang sudah berusia 21 tahun. Setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, gangguan otak, sakit ingatan, atau pemboros sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara.

c. Objek atau Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus jelas, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat diperhitungkan.

Pada Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa barang yang baru akan ada di kemudian hari juga

dapat menjadi objek suatu perjanjian. Pada Pasal 1332 KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

d. Kausa yang Halal.

Sebab yang halal yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Suatu persetujuan tanpa sebab (*oorzaak*) adalah batal.

Syarat sahnya perjanjian terbagi kedalam dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Pada butir (1) dan (2) syarat subjektif merupakan syarat yang menyangkut para pembuatnya, ketika tidak terpenuhinya syarat subjektif maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya suatu perjanjian itu (*voidable*). Syarat Objektif mengacu pada butir (3) dan (4) yaitu syarat yang menyangkut objek

perjanjiannya, apabila tidak terpenuhi syarat objektif ini, maka akibat hukumnya yaitu batal demi hukum (*null and void*).

Dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi.

Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUHPerdara. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat obyektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan) (Muru, 2012c, hal. 213).

Sudikno Martokusumo berpendapat bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

- 1) Unsur Esensialia Unsur ini lazim disebut dengan inti perjanjian. Unsur esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi,

keempat syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan unsur esensialia. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (oordeel).

- 2) Unsur Naturalia Unsur ini disebut bagian non inti perjanjian. Unsur naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam – diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (natuur) atau melekat pada perjanjian. Hal ini dicantumkan dalam Pasal 1339 Juncto Pasal 1347 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Bahwa : “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.” Artinya bahwa dalam suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa yang ada di dalam Perjanjian tersebut, melainkan berlandaskan kepada Keadilan, Kebiasaan, atau undang undang. Serta Menurut Pasal 1347 Kitab Undang Undang Hukum perdata dijelaskan bahwa “Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun

tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan.”
Sehingga hal tersebut mempertegas bahwa Hal nya
Kebiasaan telah dianggap termasuk kedalam suatu
perjanjian meskipun tidak tercantum dalam perjanjian
tersebut.

- 3) Unsur *Accidentalia* Unsur ini disebut bagian non inti
perjanjian. Unsur *aksidentalialia* artinya unsur yang harus
dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian
oleh para pihak (Rachmat Setiawan, 1978, hal. 50).

b. Jenis-Jenis Perjanjian

1) Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan
meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang
membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457
KUHPerdato dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548
KUHPerdato. 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.

2) Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah 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.

3) Perjanjian dengan percuma

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (schenking) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.

4) Perjanjian Konsensuil, riil dan formil

Perjanjian konsensuil 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 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota. 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. Misalnya

jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

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

- 6) Perjanjian Obligatoir (Obligatoir Overeenkomst)

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Perjanjian obligatoir, sebagaimana secara umum disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik, dapat dicermati penggunaan dan pembedaan istilah perjanjian dan perikatan (Budiono, 2010a, hal. 22).

7) Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk Overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat di hadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (*balik nama*) dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum (*penyerahan hak kebendaannya*) (Budiono, 2010b, hal. 18). Peralihan yang berkaitan dengan benda bergerak berwujud tidak memerlukan akta, tetapi cukup dengan penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian. Jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut ketentuan Pasal 584 KUHPerdara, hak milik atas sesuatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain tetapi dengan pemilikan, pelekatan, daluarsa, pewarisan baik menurut undang-undang maupun wasiat dan karena penunjukan

atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak.

8) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian Konsensuil adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut KUHPerdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338). Satu asas hukum umum dari hukum perjanjian menyatakan bahwa untuk terbentuknya perikatan cukup dengan adanya kata sepakat.

9) Perjanjian Riil

Yaitu suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak. Dalam KUHPerdata mengenal pula jenis perjanjian lain yang mensyaratkan tidak saja kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Perjanjian demikian digolongkan sebagai perjanjian riil. Perjanjian riil ada beberapa macam yakni perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian hadiah benda bergerak bertubuh atau surat tagih atas tunjuk (Budiono, 2010c, hal. 42).

10) Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada sesuai dengan Pasal 1438 KUHPdata (Budiono, 2010d, hal. 43).

11) Perjanjian Pembuktian (Bewijsovereenkomst)

Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka. Pada umumnya tujuan dari dibuatnya perjanjian di atas adalah membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajian perlawanan pembuktian (tegenbewijs). Pembatasan atau penyimpangan mengenai peraturan pembuktian tersebut akan diperkenankan dilakukan melalui perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Melalui perjanjian mengenai pembuktian, para pihak dimungkinkan untuk saling memperjanjikan dalam satu klausula bahwa mereka (bersepakat) untuk hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan (beban) pembuktian pada salah satu pihak, yakni apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

12) Perjanjian Untung-Untungan

Menurut Pasal 1774 KUHPdata, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang

hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

13) Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan

14) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya. Misalnya perjanjian rumah kos, perjanjian ini memuat ketentuan tentang perjanjian sewa (kamar), jual beli (bila berikutan menyediakan makanan), dan perjanjian untuk melakukan pekerjaan (mencuci dan menyetraka pakaian, membersihkan kamar, dan sebagainya) (Budiono, 2010e, hal. 36).

3. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya suatu perjanjian berbeda dengan cara hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian. Kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus.

Sebaliknya jika perjanjian berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari perjanjian tersebut juga menjadi berakhir atau hapus. R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus, karena:

- 1) Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- 3) Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- 4) Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa menyewa;
- 5) Karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan;
- 7) Dengan persetujuan kedua belah pihak (R. Setiawan, 1979, hal. 68).

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Kata wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat macam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan.

Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cedera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpangsiuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah “ketiadaan suatu prestasi didalam 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.”

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan (Tidak Sesuai);
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

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.

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan

keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti kerugian (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa “seseorang dikatakan melakukan wanprestasi apabila tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

Dalam setiap perjanjian, prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi seringkali terjadi karena adanya kelalaian debitur, pernyataan lalai merupakan upaya dimana kreditur melakukan teguran, pemberitahuan, dan peringatan kepada debitur ketika selambat-lambatnya wajib dipenuhinya prestasi dan apabila dilampaui, maka debitur dinyatakan lalai (Badruzaman, 2015, hal. 22).

Namun dalam suatu keadaan tertentu, pernyataan lalai terhadap debitur tidak lagi diperlukan, adapun keadaan tersebut sebagai berikut (Niewenhuis, 1985, hal. 69):

- 1) Untuk menjamin prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal.
- 2) Penolakan pemenuhan oleh debitur.
- 3) Pengakuan kelalaian dari debitur.
- 4) Tidak mungkinnya pemenuhan prestasi.
- 5) Tidak berizannya lagi pemenuhan.
- 6) Tidak dilakukannya prestasi sebagaimana mestinya oleh debitur.

2. Syarat dan Bentuk Wanprestasi

a. Syarat-Syarat Wanprestasi

Dalam praktek dilapangan, untuk menentukan seorang debitur melakukan wanprestasi terkadang tidak selalu mudah, karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu mudah, karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan didalam perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli suatu barang misalnya tidak ditetapkan kapan penjual harus menyerahkan barang yang harus dijualnya pada pembeli dan kapan pembeli harus membayar yang dibelinya itu kepada penjual. Berdasarkan KUHPerdara, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menjelaskan: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan”.

Mengenai syarat-syarat wanprestasi dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu :

a. Syarat materiil yaitu kelalaian

Tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Overrmacht/Force Majure*) (Meliala, 2012, hal. 175) . Wanprestasi akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitur, baik disengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- 2) Karena keadaan memaksa (*Overmacht*), *Force Majure*, jadi di luar kemampuan debitur.

b. Syarat formil yaitu somasi

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Pengertian Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Tentang cara memberikan teguran (*sommatie*) terhadap debitur jika ia tidak memenuhi teguran itu agar dapat dikatakan wanprestasi, diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau akta sejenis. Untuk

menentukan apakah seorang debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, yaitu ada 3 (tiga) macam :

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera di tuntutan ganti rugi. Selain itu, penetapan lalai tidak diperlukan dalam hal :

1. Jika prestasi debitur berupa memberi atau berbuat sesuatu hanya mempunyai arti bagi kreditur, jika dilaksanakan dalam waktu yang sudah ditentukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Misalnya, jika seorang penjahit mempunyai kewajiban untuk membuat pakaian pengantin, maka ia harus menyerahkan sebelum dilangsungkan nya perkawinan. Karena jika diserahkan sesudah itu, prestasi debitur sudah tidak berarti lagi bagi kreditur.
2. Jika debitur melanggar perikatan untuk tidak berbuat.

b. Terlambat memenuhi prestasi

Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasinya, maka diperlukan penetapan lalai (ingebrekestelling). Debitur baru dapat dibebani ganti rugi setelah ia diberi penetapan lalai, tetap lalai untuk memenuhi prestasinya.

Dengan perjanjian kewajiban untuk memberikan penetapan lalai dapat ditiadakan, yaitu dengan menentukan dalam perjanjian bahwa dengan terlambatnya pemenuhan prestasi, debitur sudah harus dianggap melakukan ingkar janji (wanprestasi).

Jadi penentuan waktu di sini merupakan verval termijn. Jika dalam perjanjian ditentukan waktu tertentu bagi kreditur untuk berprestasi, ini belum berarti bahwa dengan dilanggarnya waktu tersebut debitur sudah melakukan ingkar janji (wanprestasi).

Untuk itu masih diperlukan penetapan lalai. Penetapan lalai tidak diperlukan lagi apabila terjadi hal ini, antara lain:

1. Debitur setelah terjadinya perikatan, baik secara tegas maupun diam-diam membebaskan kreditur dari kewajiban untuk memberikan penetapan lalai;

2. Debitur memberitahukan kreditur bahwa ia tidak akan memenuhi prestasi.

c. Pemenuhan prestasi tidak baik

Hoge Raad berpendapat bahwa jika debitur keliru melaksanakan prestasinya, tidak diperlukan penetapan lalai. Meijers menentang pendapat Hoge Raad tersebut. Beliau berpendapat bahwa memenuhi prestasi dengan tidak baik dapat menimbulkan dua akibat yaitu positif dan negatif. Jika akibat daripada ingkar janji (wanprestasi) tersebut adalah positif, maka tidak lagi diperlukan penetapan lalai. Misalnya, debitur menyerahkan kuda yang sakit kepada kreditur dan kuda tersebut menularkan kuda yang sakit kepada kuda lainnya milik kreditur.

Dalam hal ini debitur wajib membayar ganti rugi tanpa didahului oleh penetapan lalai. Sebaliknya jika akibatnya negatif maka diperlukan penetapan lalai. Misalnya debitur menyerahkan barang kualitas nomor dua. Dalam hal ini kreditur belum menerima apa yang menjadi haknya, yaitu barang kualitas satu. Pemenuhan prestasi secara tidak baik dalam hal ini adalah sama dengan terlambat memenuhi prestasi.

b. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya 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 waktunya.

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.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Dalam melakukan perjanjian, setiap orang secara terbuka dan bebas untuk melakukannya baik itu telah diatur dalam perundang-undangan maupun yang belum diatur (H. Sidik, 2003a, hal. 7). Yang menjadi sumber hukum dalam hukum perjanjian di Indonesia yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada dasarnya melakukan perjanjian tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. Dengan asumsi bahwa setiap orang bebas melakukan perjanjian baik perjanjian secara tulisan ataupun perjanjian secara lisan. Ini merupakan asas kebebasan berkontrak yang merupakan asas yang memberikan kebebasan dalam melakukan perjanjian dalam bentuk perjanjian apapun dan dengan siapapun (H. Sidik, 2003b, hal. 9).

Namun demikian, walaupun terdapat asas kebebasan dalam penentuan bentuk perjanjian, terdapat beberapa perjanjian yang secara peraturan perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis dalam akta otentik yaitu (Syarifuddin, 2012c, hal. 146) :

- 1) Perjanjian hibah berupa akta notaris, kecuali perjanjian hibah hak atas tanah (Pasal 1682 KUHPerdata).
- 2) Perjanjian pemberian kuasa memasang hipotik atas kapal (Pasal 1171 KUHPerdata).
- 3) Perjanjian pengalihan piutang dengan jaminan hipotik (Pasal 1172 KUHPerdata).

- 4) Perjanjian subrogasi (Pasal 1401 sub 2 KUHPerdara).
- 5) Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali dengan lelang (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 6) Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah satuan rumah susun, kecuali dengan lelang (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 7) Perjanjian pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan lelang (Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 8) Perjanjian pemberi kuasa membebaskan hak tanggungan (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- 9) Perjanjian jaminan hak tanggungan (Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- 10) Perjanjian jaminan fidusia (Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).
- 11) Perjanjian pendirian firma (Pasal 22 KUH Dagang)
- 12) Perjanjian pendirian koperasi (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992).
- 13) Perjanjian pendirian yayasan (Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001).

14) Perjanjian pendirian perseroan terbatas (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007).

Perjanjian-perjanjian tersebut telah diatur dalam peraturan Perundang-Undangan yang mana mewajibkan menggunakan bentuk perjanjian tertulis, sehingga bila melakukan perjanjian sebagaimana yang tercantum diatas, namun tidak dilakukan perjanjian tertulis, maka perjanjiannya batal demi hukum dan dianggap tidak sah (Syaifuddin, 2012d, hal. 147).

Dari situlah yang demikian menjadikan sebuah perjanjian lisan tidak dapat dilakukan terhadap perjanjian-perjanjian yang pada dasarnya telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan mengenai wajibnya melakukan perjanjian secara tertulis. Maka perjanjian secara lisan dianggap sah selama tidak ada Peraturan Perundang-Undangan yang mewajibkan perjanjian tersebut harus secara tertulis.

Salah satu bentuk umum dari perjanjian yaitu perjanjian sewa menyewa, mengingat telah diaturnya ketentuan-ketentuan umumnya dalam KUHPerdara (Sukardi, 2014a, hal. 54). Dalam pandangan sukardi, diantara perjanjian yang termasuk kedalam perjanjian konsensuil yaitu perjanjian sewa menyewa, dengan asumsi telah dinyatakan sah apabila harga sewa dan unsur pokoknya telah disepakati bersama. Penyerahan hak kebendaan menjadi tujuan dalam perjanjian

sewa menyewa, dimana hak yang diberikan yaitu hak untuk menikmati bukan hak untuk memiliki (Sukardi, 2014b, hal. 56).

Perjanjian sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua kategori mengacu pada bentuknya, yaitu perjanjian sewa menyewa tertulis seperti yang tercantum dalam Pasal 1570 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa lisan seperti yang tercantum dalam Pasal 1571 KUHPerdara. Sebagaimana namanya, perjanjian tertulis tentu saja harus diwujudkan dalam tulisan yang kemudian kedua belah pihak menandatangani. Sedangkan dalam perjanjian lisan, ucapan menjadi suatu hal yang dianggap cukup sebagai ungkapan kesepakatan kedua belah pihak.

Tidak dipenuhinya suatu prestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada tidak dipenuhinya prestasi tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut:

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Ganti kerugian;
- c. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik;
- e. Pembatalan dengan ganti kerugian.

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

- 1) Debitur wajib membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- 2) Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- 3) Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- 4) Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)
- 5) Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Ganti kerugian ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti kerugian terjadi, karena debitur

tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

Untuk menentukan saat terjadinya wanprestasi, Undang-Undang memberikan pemecahannya dengan lembaga “penetapan lalai” (*ingebrekestelling*). Penetapan lalai adalah pesan dari kreditur kepada debitur, dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapan sampai dengan selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi, dengan pesan ini kreditur menentukan dengan pasti, pada saat manakah debitur dalam keadaan ingkar janji, manakala ia tidak memenuhi prestasinya.

Sejak saat itu pula debitur harus menanggung akibat-akibat yang merugikan yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasi. Jadi penetapan lalai adalah syarat untuk menetapkan terjadinya wanprestasi.

Pada pokoknya penetapan lalai tidak diperlukan apabila :

- 1) Debitur menuntut pemenuhan prestasi;
- 2) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 3) Keliru memenuhi prestasi;
- 4) Telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1612KUHPerdata);
- 5) Jika dalam persetujuan ditentukan *verval termijn*;
- 6) Debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai.

Ketentuan penetapan lalai merupakan peraturan yang bersifat mengatur dan dibuat untuk kepentingan debitur. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Ketentuan Pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1) Surat perintah.

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru Sita*”.

2) Akta

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Apabila suatu perkara telah sampai ke pengadilan, maka Alat bukti merupakan posisi yang sangat penting dalam peneguhan adanya suatu perjanjian, karena Hakim akan menggunakan alat bukti tersebut untuk menetapkan status kekuatan hukum dari suatu perjanjian lisan.

Namun perlu untuk diperhatikan bahwa dalam melakukan perjanjian lisan, adanya saksi menjadi sangat penting karena dapat dijadikan bukti penguat apabila dikemudian hari terdapat pihak yang tidak mengakui telah membuat suatu perjanjian lisan, karena adanya kewajiban berprestasi pihak debitur harus disertai dengan pembuktian adanya perikatan yang mewajibkan debitur berprestasi (Satrio, 2014, hal. 8).

Diantara alat bukti sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1866 KUHPerdara, alat bukti tertulis menjadi alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Maksudnya yaitu bahwa kebenaran isinya secara nyata dapat dilihat oleh semua pihak dan tidak perlu dipertanyakan lebih jauh lagi terlebih pada umumnya alat bukti tertulis dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, namun kemudian bisa menjadi tidak sempurna bila tidak disertai tanda tangan pihak-pihak terkait di dalamnya (Bukido, 2011, hal. 6) atau kemudian mengemuka sanggahan dari pihak yang terkait terhadap isi dari alat bukti tertulis tersebut maka ini dapat menghadirkan keraguan.

Kekuatan pembuktian sempurna dari perjanjian sewa menyewa dapat terwujud apabila adanya pengakuan terhadap kesepakatan dan tanda tangan yang tercantum oleh para pihak, sedangkan kekuatan yang tidak sempurna terjadi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan, karena perjanjian seperti ini tidak dapat dipastikan dengan sempurna kebenarannya dan bahwa para pihak dapat mudah untuk menyanggah dan tidak mengakuinya serta kekuatan hukum akan hilang dan harus ada pembuktian dari para pihak (Harefa, 2016a, hal. 120).

Kekuatan pembuktian yang lemah terjadi dalam perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan bila terjadi suatu permasalahan (Vijayantera, 2020a, hal. 116). Asumsi tidak sah terhadap perjanjian secara lisan tidak dapat dibenarkan hanya karena kelemahan kekuatan dalam pembuktiannya, mengingat baik perjanjian tertulis maupun

perjanjian lisan harus mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota untuk dianggap sah (Vijayantera, 2020b, hal. 119).

Apabila dalam peraturan perundang-undangan tidak terdapat aturan tentang wajibnya perbuatan hukum yang dilakukan atau perjanjian hukum harus tertulis, maka perjanjian lisan dianggap sah (Harefa, 2016b, hal. 117).

Dengan demikian, apabila telah memenuhi ketentuan sahnya suatu perjanjian dan tidak terdapat peraturan yang mengharuskan perjanjian selalu dalam bentuk tulisan, maka perjanjian sewa menyewa secara lisan adalah sah.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

C. Asas-Asas Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa Asas yang berlaku yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak

Diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-Undang untuk orang-orang yang membuatnya. Ada pihak-pihak yang bergantung pada Pasal 1320

dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat-syarat legitimasi perjanjian tersebut.

Kebebasan berkontrak memberi kesempatan untuk para individu agar bebas dalam menentukan hal dalam perjanjian seperti penentuan pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian, penentuan isi klausula, penentuan bentuk dan kebebasan lainnya yang secara bebas namun sejalan dengan Undang-Undang (Muru, 2007, hal. 4).

Asas kebebasan berkontrak adalah premis yang menjamin kesempatan individu untuk mengadakan perjanjian. Hal ini juga tidak terlepas dari gagasan Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan Undang-Undang yang mengatur agar pihak terkait dapat mengesampingkan, kecuali pasal-pasal tertentu yang bersifat memaksa.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata Butir kesatu di mana kata "sepakat" ditemukan. Kata sepakat menunjukkan bahwa suatu kesepakatan terjadi ketika ada kesamaan kehendak dari berbagai pihak. Asas ini secara tegas erat kaitannya dengan Asas kebebasan berkontrak (Badruzaman, 1993, hal. 113).

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian dalam kalimat terakhir Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “berlaku sebagai Undang-Undang untuk para pembuatnya”. Para pihak yang membuat perjanjian secara sah terikat untuk melakukan isi perjanjian tersebut sebagaimana keharusan untuk melakukan perintah Undang-Undang.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Arti itikad baik dalam perjanjian ialah harus mendasarkan kepada norma kepatutan atau apapun yang dikira sesuai dan patut di dalam masyarakat (Syamsuddin M, 1985, hal. 13). Itikad baik akan dibutuhkan sepanjang masa, sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat, dalam implementasinya terjadi penerobosan sesuai dengan kasus yang dihadapi, penerobosannya bersifat kasuistis (Kusmiati, 2004, hal. 748).

5. Asas Kepribadian

Siapa saja pihak yang terikat dalam perjanjian dijelaskan dalam asas kepribadian yang diatur dalam Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata. Menurut Pasal 1315 yang menyebutkan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama pribadi atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya. Pasal 1340 pun menyebutkan bahwa perjanjian dapat berlaku antara para pihak pembuatnya, perjanjian itu tidak dapat

membawa rugi atau manfaat terhadap pihak ketiga, Namun ada pengecualian yang tercantum di dalam Pasal 1317 yang memperbolehkan seseorang untuk membuat janji untuk kepentingan pihak ketiga (masyarakat). Asas ini meringkas bahwa perjanjian itu hanya mengikat para pihak pembuat dan tidak dapat mengikat pihak yang tidak membuatnya.