

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA, TEORI HUKUM, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB), PINJAM PAKAI LAHAN DAN WANPRESTASI

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menurut Subekti dari suatu peristiwa perjanjian timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu (Subekti, 2008). Perjanjian berasal dari istilah *oveereenkomst* yang diartikan dari istilah *toestemming* kemudian dikenal dengan *wilsovereenstemming* atau kalimat sepakat/penyamaan keinginan. Berdasarkan *communis opinio cloctorin* atau kesepakatan yang banyak diterima di kalangan umum, perjanjian dapat diartikan sebagai tindakan hukum yang bisa memunculkan sebuah akibat hukum melalui kata sepakat (Nurfahni et al, 2022).

Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian menimbulkan perikatan yang dimana kedua pihak sepakat untuk mengikatkan diri sehingga wajib menjalankan kewajibannya masing-masing sesuai dengan isi perjanjian. Dengan begitu pada dasarnya perjanjian ialah suatu hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak (Osgar, 2017). Menurut Doktrin, yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sudikno Mertokusumo tidak sependapat dengan pernyataan yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, perjanjian lebih tepat merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Susanto, 2009).

Mariam Darus Badruzaman, membedakan perjanjian menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut (Badruzaman, 1996):

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli;

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian dengan cuma cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang

satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum;

c. Perjanjian Khusus (*benoend*) dan Perjanjian Umum (*onbenoend*)

Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUHPdata. Diluar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum, yaitu perjanjian perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPdata, tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini terbatas. Lahirnya perjanjian ini didalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau partij otonomi yang berlaku didalam Hukum Perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian umum adalah perjanjian sewa beli;

d. Perjanjian Kebendaan (*zakelijk*) dan Perjanjian Obligatoir

perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu, kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan);

e. Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah gtercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan

perikatan-perikatan;

- f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya
 - 1) Perjanjian liberatoir, yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUHPerdata;
 - 2) Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
 - 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUHPerdata;
 - 4) Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum public, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas.

2. Syarat-Syarat Perjanjian

Perjanjian mengikat para pihak ditentukan oleh sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut. Hal tersebut dengan tegas diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu (Nurul et al, 2021):

a. Kesepakatan

Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. asas konsensualisme yang terdapat

dalam Pasal 1321 KUHPerdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Kesepakatan tidak ada artinya apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, orang yang cakap adalah orang yang telah dewasa (telah berusia 21 tahun) dan berakal sehat, sedangkan orang yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yang terjadi karena gangguan jiwa, pemabuk atau pemboros (Putri, 2023). Subekti berpendapat bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu yang dimaksud adalah objek yang diatur dalam perjanjian tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Objek atau hal yang diperjanjikan dalam perjanjian yang dibuat haruslah benar-benar jelas, meskipun objek tersebut belum diketahui secara pasti saat perjanjian dibuat, namun objek tersebut harus dapat ditentukan dikemudian hari. Hal ini bertujuan agar perjanjian yang dibuat tidak batal demi hukum.

d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal atau yang tidak dilarang (*geoorloofde oorzaak*) mengandung maksud bahwa, isi suatu perjanjian harus memuat suatu klausa yang dibolehkan atau sesuai dengan undang-undang, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak.

3. Asas-Asas Perjanjian

Satjipto Rahardjo, asas hukum adalah unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum. Asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum. Asas hukum menjadi jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita social dan pandangan etis masyarakatnya. Melalui asas hukum peraturan-peraturan berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis (Tunardy, 2021). Buku III KUHPerdara mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas hukum perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa, setiap orang diberikan kebebasan seluas-luasnya, yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak terlarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan. Asas

kebebasan berkontrak diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi :

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

b. Asas Konsesualisme

Asas ini menentukan perjanjian dan dikenal baik dalam sistem hukum Civil Law maupun Common Law. Dalam KUH Perdata asas ini disebutkan pada Pasal 1320 yang mengandung arti “kemauan atau will” para pihak untuk saling berpartisipasi mengikatkan diri. Asas konsesualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdata. Dalam Pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsesualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan perseusuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh

para pihak. Asas Pacta Sunt Servanda terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya”. Isi pasal ini secara singkat ingin mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan aturan hukum, menjadi peraturan yang harus ditaati para pihak dalam melaksanakan perjanjian.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan yang baik dari para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan mutlak. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik yang mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pada Pasal

1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian

Para pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing, kewajiban pihak pertama merupakan hak pihak kedua, dan kewajiban pihak kedua merupakan hak pihak pertama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) yang menyimpulkan bahwa setelah suatu perjanjian disepakati, maka masing-masing pihak harus tunduk terhadap hak dan kewajibannya masing-masing. asas *pacta sunt servanda* yang mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Objek dalam suatu perjanjian adalah prestasi itu sendiri, menurut Pasal 1234 KUHPerdata, prestasi yang dijanjikan, yaitu:

- a. Untuk memberikan sesuatu (*to given*)
- b. Untuk berbuat sesuatu (*to doen*)
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu (*of nien to doen*)

Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara sah menjadi tolak ukur hubungan mereka dalam melaksanakan hak dan kewajiban di mana apa yang mereka sepakati bersama berlaku sebagai undang-undang baginya dan perjanjian atau kesepakatan itu mengikat para pihak tidak

hanya untuk hal-hal yang dituliskan atau dinyatakan dengan tegas tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Pasal 1339 KUHperdata memungkinkan munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak di luar yang disetujui tetapi dianggap sebagai hak maupun kewajiban berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang undang yang ada. Ini membuka peluang bagi hakim untuk menimbang dan memutuskan apakah suatu perjanjian itu sesuai dengan kepatutan maupun kebiasaan yang hidup di masyarakat serta dengan undang undang yang ada.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian konsensual, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Pasal 1 Ayat (10) Peraturan Pemerintah RI Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan bahwa “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli”. Dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang merupakan gambaran dari sifat konsensual dalam perjanjian jual beli menyebutkan bahwa “Dimana jual beli dianggap sudah terjadi diantara kedua

belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat terhadap barang dan harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.” Pihak penjual menjanjikan akan menyerahkan hak miliknya atas barang tersebut, kemudian pihak kedua sebagai pembeli akan membayar harga sesuai dengan kesepakatan.

Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan atau perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa “segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu saat ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*) (Ambarwati *et al*, 2016). Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuatkan akta PPJB sesuai apa yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup

kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. PPJB lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Akta PPJB merupakan jenis "*partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut (Denara *et al*, 2019):

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
2. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen, objek belum dapat dilengkapi;
3. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Menurut Pasal 616 KUHPerdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata, antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun, peralihan haknya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya (Dalimunthe *et al*, 2020). Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

C. Perjanjian Pinjam Pakai Lahan

Pasal 1740 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu”. Pasal 1741 KUHPerdara, menjelaskan dalam perjanjian pinjam pakai pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan. Perjanjian pinjam pakai timbul apabila pihak yang satu memberikan suatu barang untuk digunakan oleh pihak lainnya secara Cuma-Cuma, dan pihak tersebut wajib mengembalikannya dalam keadaan semula setelah selesai dipakai. Perjanjian pinjam pakai berbeda dari perjanjian pinjam meminjam, sebab dalam pinjam pakai barang yang dipinjam tidak habis atau musnah karena pemakaian, sedangkan dalam halnya pinjam-meminjam barang itu habis atau musnah karena pemakaian (Subekti, 2014).

Lahan menurut *Food and Agriculture Organization* adalah suatu wilayah di permukaan bumi yang mencakup semua atribut biosfer, atmosfer, tanah, geologi, hidrologi, populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil dari aktivitas manusia di masa lalu maupun saat ini, yang semuanya berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa lahan adalah tanah terbuka atau tanah garapan. Menurut Widiatmaka lahan adalah suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah, iklim, relief, hidrologi, dan vegetasi, di mana faktor-faktor tersebut mempengaruhi potensi

penggunaannya, termasuk di dalamnya adalah akibat kegiatan manusia (Widiatmaka, 2007).

Perjanjian pinjam pakai lahan dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dilakukan di mana satu pihak yang disebut pihak pertama menyerahkan penggunaan lahan dan/atau bangunan kepada pihak lainnya yang disebut pihak kedua, untuk dipakai secara cuma-cuma tanpa ada pembayaran sewa dalam jangka waktu tertentu. Perbuatan meminjamkan lahan kepada pihak lain bukan merupakan suatu pelanggaran hukum, namun dalam praktiknya akibat dari pinjam pakai lahan dapat menimbulkan masalah hukum. Adapun sifat pinjam pakai lahan adalah (Padma et al, 2022):

1. Perjanjian sepihak, sebab peminjaman lahan dilakukan secara cuma-cuma
2. Hak milik atas lahan dalam perjanjian tidak beralih kepada peminjam, akan tetapi tetap menjadi milik dari yang meminjamkan

D. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestastie*" berarti 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. Wanprestasi merupakan terminology dalam hukum perdata yang artinya ingkar janji (tidak menepati janji), yang diatur dalam buku ke III BW. Wanprestasi harus didasari adanya suatu perjanjian, baik perjanjian tersebut dibuat secara lisan maupun tertulis, baik dalam bentuk

perjanjian dibawah tangan maupun dalam akta autentik (Yahman, 2014). 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. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian (Muslim et al, 2021). Pemenuhan prestasi adalah inti dari perikatan itu sendiri.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Apabila debitur atau pihak yang berutang tidak dapat melaksanakan apa yang telah dijanjikan, maka dia dianggap melakukan wanprestasi. Wanprestasi berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak (Subekti, 2022). Pasal 1243 KUHPerdara menjelaskan pengertian wanprestasi yaitu “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Pasal 1243 KUHPerdara menjelaskan setidaknya terdapat tiga unsur wanprestasi, yaitu:

- a. Ada perjanjian
- b. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian.
- c. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah (Muljadi *et al*, 2003):

- a. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya, artinya pihak debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi prestasi-prestasi yang telah disepakati.
- b. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya, artinya dapat dikatakan pihak debitur tetap melaksanakan kewajibannya tetapi tidak mengikuti sesuai dengan yang diperjanjikannya.
- c. Debitur tidak melaksanakan kewajiban pada waktunya, dengan kata lain tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu atau terlambat dalam memenuhi prestasinya, artinya tetap melaksanakan prestasinya tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan yang disepakati para pihak (keterlambatan pembayaran). Dapat dikatakan sebagai perbuatan lalai.
- d. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan, pihak debitur melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak diperjanjikan atau melanggar perjanjian yang dibuat sehingga perbuatan tersebut dapat dikatakan Wanprestasi.

2. Penyebab Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja, pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut (Ahmad, 2007). Beberapa faktor yang dapat menyebabkan wanprestasi antara lain :

a. Kelalaian Debitur

Kelalaian terjadi ketika seorang debitur seharusnya mengetahui atau patut menduga bahwa tindakan atau sikap yang diambilnya dapat menimbulkan kerugian. Dasar dari suatu perjanjian adalah adanya janji yang disepakati oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut. Janji tersebut dibuat atas dasar kesepakatan dan tanggung jawab yang saling diakui. Apabila salah satu pihak gagal memenuhi janji tersebut, maka hal ini dianggap sebagai kelalaian, yang mencerminkan ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban secara wajar dan dapat menimbulkan dampak hukum serta kerugian bagi pihak yang dirugikan.

b. Keadaan Memaksa (*Overmacht/Force Majeure*)

Keadaan memaksa terjadi ketika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena suatu hal yang tidak terduga atau di luar kehendaknya, sehingga debitur tidak dapat berbuat apa-apa. Oleh karena itu, pihak yang bersangkutan dapat diberi keringanan tanpa adanya paksaan. Keadaan memaksa ini diatur dalam Pasal 1244

dan Pasal 1245 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa keadaan memaksa atau darurat 84 adalah kondisi di mana salah satu pihak yang membuat akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.

Subekti berpendapat bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila:

- a. Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan
- b. Memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya
- c. Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan
- d. Melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

Umumnya 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.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi (Fassa *et al*, 2024). Pasal 1243 mengatur mengenai

penggantian kerugian apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan pihak dalam perjanjian, Pasal 1243 menyebutkan bahwa:

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

Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian juga diatur pada Pasal 1267 KUPerdata menyebutkan:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

E. Teori Hukum

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi (Dominikus, 2010). Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum

setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi (Bodenheimer, 2006).

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk (Kansil et al, 2009). Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut (Satjipto, 2012):

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu (Soeroso, 2011):

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung

jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”. Hans Kelsen selanjutnya membagi tanggungjawab menjadi (Salim, 2009):

- a. Pertanggungjawaban individu, yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Pertanggung jawaban, dalam kamus hukum terdapat dua istilah yakni *liability* (menunjuk pertanggung jawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum) dan

responsibility (menunjuk pada pertanggung jawaban politik). Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*. Tanggung jawab adalah keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala perbuatannya bila terjadi hal yang tidak diinginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.

3. Teori Kepatuhan Hukum

Kepatuhan berasal dari kata patuh, yang berarti suatu tindakan yang dilakukan berdasarkan perintah untuk mengerjakan sesuatu. Kepatuhan berhubungan erat dengan aturan, sebab kepatuhan muncul apabila seseorang mengetahui aturan-aturan yang sifatnya wajib untuk dikerjakan. Soekanto berpendapat bahwa kepatuhan pada hakekatnya merupakan suatu hasil dari proses internalisasi di dalam diri individu yang terbentuk disebabkan adanya pengaruh-pengaruh sosial yang memberikan efek pada pengetahuan seseorang, sikap-sikap, maupun pola perilaku yang akan menghasilkan tindakan yang sesuai. Kepatuhan terhadap hukum bersifat wajib, sebab hukum itu sendiri merupakan aturan-aturan yang sifatnya memaksa, sehingga harus ditaati oleh seluruh warga negara. Menurut Sudjana kepatuhan hukum erat hubungannya dengan paksaan untuk menaati aturan yang berlaku dikarenakan adanya sanksi, sehingga seseorang akan menaati aturan tersebut dikarenakan takut terhadap sanksi (Sudjana, 2016).

Secara umum dasar-dasar kepatuhan hukum menurut Bierstedt terbagi menjadi (Suadi, 2018):

a. Indoctrination.

Untuk dapat mematuhi aturan-aturan, sejak kecil individu telah didoktrinir agar mematuhi kaedah/norma yang berlaku di masyarakat. Melalui proses sosialisasi individu dididik untuk mengenal, mengetahui dan mematuhi kaedah/norma tersebut, awalnya individu menerimanya secara tidak sadar kemudian seiring bertumbuh dewasa individu mulai sadar akan kaedah/norma yang berlaku dan mulai mematuhi kaedah/norma tersebut.

b. Habituation.

Pada awalnya untuk dapat menumbuhkan kebiasaan dalam diri individu bukanlah suatu hal yang mudah. Proses sosialisasi mengenai kaedah/norma lebih baik jika dilakukan sejak kecil secara terus menerus maka, lama kelamaan akan menjadi suatu kebiasaan individu untuk mematuhi kaedah/norma tersebut.

c. Utility.

Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan manusia lain untuk dapat menjalani kehidupan yang layak dan teratur. Untuk mendapatkan hak tersebut, diperlukan suatu pedoman yang berisikan aturan-aturan tingkah laku dalam memperoleh kehidupan yang layak dan teratur yang selanjutnya disebut kaidah/norma. Pedoman tersebut nantinya akan menjadi patokan dalam menjalani kehidupan,

manusia sadar kalau hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah/norma. Dengan demikian salah satu penyebab seseorang mematuhi kaedah/norma adalah karena kegunaan daripada kaedah/norma tersebut.

d. Group Identification.

Kepatuhan terhadap kaedah/norma dapat menjadi salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Terkadang seseorang mematuhi kaedah/norma yang berlaku bukan karena dia menganggap kelompoknya lebih dominan daripada kelompok lainnya akan tetapi, karena ingin mendapatkan identifikasi dengan kelompok tersebut. Dengan demikian, salah satu penyebab seseorang mematuhi kaedah/norma adalah untuk mendapatkan identifikasi dengan kelompok.

Kepatuhan hukum tidak dapat terbentuk pada diri seseorang dengan sendirinya. Seseorang dapat mematuhi hukum tidak terlepas dari faktor-faktor yang mempengaruhi. Terdapat banyak ahli yang berpendapat mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan hukum, diantaranya menurut Utrecht terdapat bermacam-macam sebab seseorang dapat mematuhi hukum, diantaranya (Soeroso, 2009):

- a. Disebabkan karena adanya pengetahuan dan pemahaman seseorang akan hakekat dan tujuan hukum.

- b. Disebabkan karena adanya kepentingan akan keberlakuan hukum tersebut, sehingga menganggap peraturan-peraturan yang berlaku disebut hukum dan wajib untuk dipatuhi.
- c. Untuk mendapatkan ketentraman dalam menjalani kehidupan. Seseorang harus dapat menerima peraturan hukum secara rasional sebagai akibat adanya sanksi hukum. Untuk dapat menghindari sanksi hukum, masyarakat memilih untuk taat pada aturan hukum, karena jika melanggar aturan hukum maka akan diberikan sanksi.

Disebabkan karena kehendak masyarakat. Terkadang seseorang dapat merasakan hukum jika telah mendapat sanksi akibat pelanggaran hukum. Hal ini disebabkan karena seseorang merasa tidak memiliki kebebasan yang utuh dikarenakan dibatasi oleh hukum.