

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA AKIBAT HUKUM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN TERHADAP PENJUAL YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERIKATAN**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling setuju untuk melaksanakan suatu hal. Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pengetian perjanjian menurut para ahli sebagai berikut:

a. Menurut R. Subekti

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak satu berhak menuntut dari pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.

b. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro

“Suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua orang, dalam mana satu orang berjanji atau dianggap janji untuk melakukan satu hal atau untuk tidak melakukan satu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

c. Menurut Sri Soedewi Masjehoen Sofwan

“Suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.

d. A.Qirom Samsudin Meliala

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal” (Retna, 2020).

Istilah perjanjian sering diistilahkan sebagai kontrak atau *contracts* (dalam bahasa inggris) dan *overenkomst* (dalam bahasa belanda) dalam pengetahuan yang lebih luas sering dinamakan dengan perjanjian, kontrak dan perjanjian merupakan istilah yang sama karena intinya adalah peristiwa para pihak yang sepakat mengenai hal-hal yang yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban untuk para pihak yang membuat perjanjian tersebut, karena itu lah perjanjian yang dibuat dipandang sebagai sumber hukum yang formal.

## **2. Unsur Hukum Perjanjian**

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu:

a. Unsur *Esensialia*

Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tanpa adanya perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur naturalia adalah unsur yang diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.

c. Unsur *aksidentalialia*

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Suatu perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang menaati syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang, perjanjian tersebut diakui sah dan mendapatkan akibat hukum.

### **3. Syarat Sah Hukum Perjanjian**

Dalam Pasal 1320 KUHPdata terdapat syarat sahnya perjanjian

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkannya (consensus)

Persetujuan kehendap para pihak yang mengenai pokok-pokok isi perjanjian oleh pihak satu dan pihak yang lainnya, persetujuan tersebut final, tidak lagi dalam proses perundingan. Sebeleum adanya kesepakatan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak

yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syarat mengenai objek perjanjian terhadap pihak yang lain dan pihak lain menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai kesepakatan bagi kedua pihak. Kesepakatan tersebut sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun, sepenuhnya atas kemauan dan sukarela para pihak. Persetujuan kehendak juga tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

b. Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian (*capacity*)

Kecakapan adalah salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum tersebut perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, orang yang dibidang cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa yang berarti sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

c. Suatu pokok tertentu (objek)

Suatu pokok tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian wajib dipenuhi disebut sebagai objek perjanjian, kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika isi pokok perjanjian atau objek perjanjian tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dapat dilakukan, maka perjanjian itu batal.

d. Suatu sebab yang halal (*causa*)

*Causa* atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan orang untuk membuat perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan” maka jika suatu sebab yang terlarang perjanjian tersebut tidak sah, jika suatu sebab yang halal maka perjanjian tersebut sah. Menurut Pasal 1337 KUHPerdara disebutkan bahwa “suatu sebab yang terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentang dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.(Menurut et al., 2022)

Di dalam perjanjian memiliki beberapa Asas secara umum, yang dimana Asas Hukum adalah pikiran dasar yang terdapat dalam sistem hukum, masing-masing dirumuskan ke dalam aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenan dengan ketentuan-ketentuannya dan keputusan individu yang dapat dipandang sebagai penjabarannya.

#### **4. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Ada beberapa Asas dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak lainnya:

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa syarat sah perjanjian terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya mengikat para pihak

yang membuat perjanjian. Berdasarkan asas ini, paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau Konsensus para pihak yang membuat perjanjian.

## 2. Asas Kekuatan Mengikat Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian disebut dengan asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas ini termuat dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa “semua perjanjian yang buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” yang berarti bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang dan persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Asas ini juga sebagai asas yang mengikat suatu perjanjian para pihak yang membuat perjanjian, yang artinya para pihak harus mematuhi yang mereka sepakati dalam perjanjian tersebut, pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam bahasa hukum perjanjian, meskipun tidak dituangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, didalam asas ini terkandung bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa saja membuat perjanjian, bebas tentang yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak ini maka semua orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban umum, yang dimaksud dalam Undang-undang adalah yang bersifat memaksa.

Asas kebebasan berkontrak meliputi 5 macam kebebasan, yaitu:

- a) Kebebasan para pihak untuk menutup atau tidak menutup perjanjian
- b) Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan membuat perjanjian
- c) Kebebasan untuk menentukan obyek suatu perjanjian
- d) Kebebasan para pihak menentukan isi perjanjian yang akan dibuatnya

e) Kebebasan para pihak menentukan penutupan perjanjian.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut *De Goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian, yang dimana asas itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dalam subjektif berarti kejujuran, hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang yang membuat perjanjian tersebut. Itikad baik dalam segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi atau melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

#### 5. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus menumbuhkan rasa kepercayaan diantara kedua belah pihak itu satu dengan lain memegang janjinya. Tanpa adanya rasa kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini para pihak yang membuat perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

#### 6. Asas Personalita

Asas ini dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menetapkan

“tak seorang pun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Rumusan ini diketahui bahwa pada dasarnya perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu atau pribadi hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.

#### 7. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat dan tidak dibeda-bedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak yang membuat perjanjian harus melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak saling menghormati satu dengan lainnya sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

#### 8. Asas Keseimbangan

Asas ini menentukan kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut, asas keseimbangan adalah kelanjutan dari asas persamaan Hukum. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlakukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

#### 9. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut sebagai Undang-undang.

#### 10. Asas Moral

Asas ini dimana suatu perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontrasepsi dari pihak debitur, hal ini dapat terlihat dalam *Zaakwarneming*, dimana seseorang yang melakukan perbuatan *sulcxela* (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi “persetujuan tidak hanya mengikat apa yang tegas ditentukan didalamnya, melainkan segala sesuatu yang menurut sifatnya”. Faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan kesusilaan (moral), sebagai panggilan hari nuraninya.

#### 11. Asas Kepatutan

Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang membuatnya.

#### 12. Asas Kebiasaan

Asas ini terdapat dalam Pasal 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat isi perjanjian yang

secara tegas diatur, tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti.

### 13. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum, namun yang perlu mendapatkan perlindungan adalah debitur karena pihak ini berada posisi yang lemah. Asas ini yang menjadi dasar pijakan daripada pihak dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari.

Dari seluruh asas tersebut merupakan hal yang penting dan mutlak bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapat dan terlaksana sebagaimana pun diinginkan oleh para pihak (Fabiana Meijon Fadul, 2019).

## 5. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis, perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak)

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis sebagaimana dikemukakan berikut ini;

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.

Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak, tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan oleh notaris dalam bentuk akta notariil. Akta notariil merupakan akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu, pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga (Subekti, 2016).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perikatan**

### **1. Pengertian Hukum Perikatan**

Perikatan merupakan suatu peristiwa seseorang telah sepakat untuk mengikatkan diri baik secara lisan maupun tertulis untuk membuat

perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para para pihak yang melakukan kata sepakat. Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdato Pasal 1233 yang dimana perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan dan terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu, hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak serta prestasi.

Perikatan merupakan hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata mengatur peraturan hukum berdasarkan atas perjanjian-perjanjian antara orang satu dengan orang yang lain.

Menurut Subekti perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih atau dua pihak, yang dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sumber terjadinya Perikatan dibagi menjadi dua yaitu:

a. Perikatan yang timbul dari perjanjian

Perjanjian merupakan sumber perikatan diatur dalam Bab kedua Buku III KUHPerdato, perjanjian itu merupakan awal terjadinya kesepakatan, sepakat sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati pihak yang satu dan dikehendaki oleh pihak yang lain. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdato suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang

mengadakan perjanjian, dengan membuat perjanjian pihak yang mengadakan perjanjian sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu huna kepentingan para pihak yang membuat perjanjian (Subekti, n.d.).

b. Perikatan Yang Lahir karena Undang-Undang

Perikatan yang timbul dari Undang-undang dapat melahirkan perikatan antara orang/pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendaknya atau lebih tepatnya, tanpa memperhitungkan kehendak mereka. Perikatan timbul karena kedua pihak berada dalam keadaan tertentu atau mempunyai kedudukan tertentu.

Perikatan yang timbul dari Undang-undang dapat bersumber dari Undang-undang saja dan Undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia. Perbuatan manusia dapat berupa perbuatan yang sah (*rechtmatige*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*).

Perikatan yang bersumber dari Undang-undang merupakan perikatan yang terjadinya peristiwa-peristiwa hukum tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) di antara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut

Perikatan yang bersumber dari Undang-undang sebagai akibat perbuatan orang ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka Undang-undang melekatkan akibat hukum

berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang merupakan perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan Undang-Undang) atau mungkin juga merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan Undang-undang (melawan hukum).

Pasal 1352 KUHPerdara menentukan bahwasannya perikatan yang dilahirkan dari Undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia. Untuk terjadinya perikatan berdasarkan Undang-undang harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa tertentu, dengan kata lain timbulnya perikatan selalu terdapat adanya kenyataan hukum (*rechtfeit*). Bahwa berdasarkan Undang-undang dapat timbul perikatan sebagai akibat perbuatan manusia dan peristiwa hukum, misalnya kematian dan kelahiran(Fitriyani, 2000).

Perikatan yang lahir dari Undang-undang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat tidak melawan hukum (*rechtmatig*) terdapat di dalam Pasal 1354 (*zaakwaarneming*) yang menetapkan “jika seseorang dengan sukarela tanpa ditugaskan, mewakili urusan orang lain, dengan atau tanpa setahu orang itu, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan itu, hingga orang yang ia wakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Harus membebani diri adengan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Ia juga harus menjalankan segala kewajiban yang harus ia pikul jika ia menerima kekuasaan yang dinyatakan secara tegas.” Dan juga dalam Pasal 1359 KUHPerdara tentang pembayaran utang.

Perikatan yang lahir karena Undang-undang disertai oleh manusia yang bersifat melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menetapkan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian yang ia perbuat”(James W, Elston D, 20 C.E.).

## **2. Tujuan Perikatan**

Dalam Pasal 1234 KUHPerdara menetapkan bahwa “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” yang dimana tujuan dari perikatan itu adalah terpenuhinya suatu prestasi bagi kedua belah pihak. Prestasi yang dimaksud harus halal, artinya tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Prestasi tersebut dapat berbentuk kewajiban memberikan sesuatu, kewajiban melakukan sesuatu (jasa) atau kewajiban tidak melakukan sesuatu.

## **3. Objek Hukum Perikatan**

Dalam Pasal 1234 KUHPerdara bahwa objek dari perikatan adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh si berutang dan merupakan hak si berpiutang. Biasanya disebut dengan penunaian atau prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi tersebut. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu prestasinya

berupa menyerahkan barang atau berkewajiban memberikan kenikmatan atas sesuatu barang. Misalnya penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya atau orang yang menyewakan barang harus memberikan kenikmatan atas barang yang disewakannya.

Pada perikatan, berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu misalnya pelukis, penyanyi, penari dan lainnya. Pada perikatan tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan. Misalnya tidak mendirikan bangunan di tanah orang lain, tidak membuat bunyi yang bising yang dapat mengganggu ketenangan orang lain, dan lainnya.

Selain prestasi sebagai objek perikatan, objek lain dalam perikatan menurut hukum perdata selalu berupa benda. Benda adalah barang dan hak halal yang dapat dimiliki dan dinikmati orang. Benda objek perikatan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jika benda dijadikan objek perikatan, benda tersebut harus memenuhi syarat seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

Syarat-syarat benda tersebut adalah:

- a. Benda dalam perdagangan
- b. Benda tertentu atau tidak dapat ditentukan
- c. Benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud
- d. Benda tersebut tidak dilarang oleh undang-undang atau benda halal
- e. Benda tersebut ada pemiliknya dan dalam pengawasan pemiliknya
- f. Benda dapat diserahkan oleh pemiliknya
- g. Benda itu dalam penguasaan pihak lain berdasar atas hak sah (Sriwidodo, n.d.)

#### 4. Sumber Hukum Perikatan

Dalam system hukum Indonesia, hukum perikatan merupakan produk hukum baru, sedangkan sumber hukum perikatan yang ada di Indonesia adalah hukum perjanjian dan undang-undang. Dalam hukum perikatan, hubungan hukum tidak bisa timbul dengan sendirinya, melainkan harus didahului oleh adanya tindakan hukum (*recht handeling*) yang dilakukan pihak-pihak, sehingga menimbulkan hak di satu sisi dan kewajiban pada pihak lain. Suatu perikatan terjadi karena adanya perjanjian/persetujuan atau karena tindakan yang sesuai atau tidak sesuai dengan undang-undang.

Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian). Kedua pihak debitur dan kreditur dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi.

Ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa perjanjian tersebut, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang yang terlibat dalam perjanjian yang dinamakan perikatan.

Perikatan yang timbul dari undang-undang. Hak dan kewajiban debitur dan kreditur ditetapkan oleh Undang-Undang. Pihak debitur dan kreditur wajib memenuhi ketentuan Undang-Undang. Undang-Undang mewajibkan debitur berprestasi dan kreditur berhak atas prestasi. Kewajiban ini disebut kewajiban Undang-Undang. Jika kewajiban tidak dipenuhi, berarti pelanggaran Undang-Undang. Dalam Ketentuan Pasal 1352 KUH Perdata menyebutkan bahwa: Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1352 KUH Perdata tersebut, perikatan yang bersumber pada undang-undang, dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Perikatan yang hanya terjadi karena undang-undang
  2. Perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia
- (Joko et al., 2020)hal 6-8.

## **5. Asas-Asas Hukum Perikatan**

Asas-asas hukum perikatan yang diatur dalam buku III KUHPerdata, yaitu menganut:

### **a. Asas konsensualisme**

Asas konsensualisme, artinya perjanjian yang dibuat pada saat tercapainya kata persetujuan antara pihak tentang hal-hal yang pokok.

Asas konsensualisme dapat dilihat dari Pasal 1320 KUHPerdata yang menetapkan tentang syarat sahnya perjanjian. Pengertian kesepakatan

merupakan pernyataan kehendak bebas yang disetujui antara para pihak.

b. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat suatu perjanjian, menurut Pasal 1338 KUHPerdara yang menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang, selanjutnya para pihak diwajibkan menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian itu merupakan kehendak bebas para pihak.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, dan persyaratannya, menentukan bentuk perjanjian tertulis maupun tidak tertulis (Sriwidodo, n.d.).

## C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dimana pihak penjual memberikan barang atau hak milik atas suatu barang kepada pembeli dan pihak pembeli berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam kamus bahasa Indonesia, kesepakatan yang mengikat antara penjual

yang memberikan barang atas hak milik barang dan pembeli membayar barang tersebut sesuai kesepakatannya merupakan transaksi jual beli.

Dalam hukum perdata, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata transaksi jual beli didefinisikan sebagai kesepakatan yang dimana ada satu pihak yang berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya berkomitmen untuk membayar dengan harga yang telah disepakati.

## **2. Unsur Jual Beli**

Unsur dalam jual beli mengacu pada ketentuan atau kesepakatan yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli. Dalam jual beli melibatkan kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, untuk mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi barang. Unsur-unsur penting dalam jual beli:

- a. Adanya penjual yang dimana penjual adalah pihak yang menawarkan barang untuk dijual
- b. Adanya pembeli yang merupakan pihak untuk membeli barang yang dijual
- c. Adanya barang yang menjadi objek transaksi harus ada dan dapat diidentifikasi
- d. Adanya ijab qabul yang mencakup kesepakatan mengenai harga dan kondisi barang antara penjual dan pembeli

Dalam jual beli, unsur jual beli ini memastikan bahwa kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi mencapai kesepakatan mengenai harga

dan kondisi barang, sehingga proses jual beli yang berlangsung dengan baik dan tanpa kesulitan.

Adapun Unsur-unsur dalam jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan mengenai barang dan harga antara penjual dan pembeli
- b. Terdapat objek jual beli yang jelas dan dapat diidentifikasi
- c. Kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kemampuan atau kecakapan hukum yang memadai
- d. Adanya keabsahan dan kejelasan objek jual beli, termasuk hak milik dan kondisi barang yang dijual
- e. Terdapat proses peralihan hak atas barang yang dijual terjadi dengan jelas dan segera

Dalam transaksi jual beli, keberadaan unsur-unsur ini memastikan prosesnya berjalan lancar. Jika unsur-unsur tersebut tidak memenuhi maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sah menurut hukum perdata (Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, 2020).

### **3. Pelaksanaan Jual Beli**

Pelaksanaan transaksi jual beli meliputi perjanjian antara satu atau lebih orang yang mengikatkan diri kepada satu atau lebih orang lainnya. Istilah “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena semua perbuatan termasuk didalamnya.

Definisi pelaksanaan transaksi jual beli diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “suatu persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun**

##### **1. Pengertian Rumah Susun**

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 1, menyatakan Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

##### **2. Jenis-Jenis Rumah Susun**

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah Susun dibagi atas beberapa jenis:

- a. Rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah
- b. Rumah susun negara yang merupakan rumah susun kepemilikan negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunia sarana

pembinaan keluarga, serta penunjang tugas pejabat dan/atau pegawai negeri

- c. Rumah susun khusus yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang didirikan untuk mencari keuntungan (Kasuma, 2018).

### **3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, yang memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak tentang suatu prestasi yang disepakati. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dijadikan sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli property.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat janji pengembang property yang menjual rumah/rusun kepada konsumennya, dan konsumen berjanji untuk membeli dari pengembang tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang salah satu tujuannya, yaitu untuk melaksanakan perbuatan hukum yang disebut jual beli sebagai bukti bahwa terdapat peralihan hak.

Dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli melalui beberapa tahap, yang pertama merupakan administrasi awal yakni pengembang melampirkan beberapa dokumen untuk dipelajari notaris antara lain:

- a. Sertifikat hak atas tanah dan fotokopinya (notaris wajib mengecek ke kantor pertanahan mengenai blokir atau sengketa atas lahan tersebut)

- b. Ditetapkan ijin lokasi dan Surat Keterangan Rencana Kota pelaku usaha
- c. Berita Acara Serah Terima (BAST) administrasi fasum fasos antara pengembang dan pemerintah daerah
- d. Persetujuan Bangunan Gedung (PGB)
- e. Pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai telah terbangunnya lokasi perumahan/rusun tunggal atau rumah/rusun deret paling sedikit 20 % dari jumlah unit rumah/rusun serta dengan dilengkapi ketersediaan fasilitas saluran air, drainase, sumber listrik dan air (dibuktikan dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi)
- f. Surat pernyataan keterbangunan rumah/rusun susun paling sedikit 20% dari volume konstruksi bangunan rumah/rusun susun yang sedang dipasarkan (dibuktikan dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi)
- g. Dokumen penghadap seperti fotokopi legalisir akta pendirian dan perubahan perseroan terbatas pelaku usaha, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) direktur dan calon pembeli, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan bukti pembayar tahun terakhir, buku nikah calon pembeli, kartu keluarga, dan dokumen lain yang diperlukan serta dokumen pendukung dari pembeli rumah/rusun

seperti fotokopi buku nikah, kartu keluarga, kartu tanda penduduk, dan sebagainya (Rahmani & Octarin, 2020).

Perjanjian Perngikatan Jual Beli dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan atau dapat dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Mengenai hal ini menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik (Anggatiastara Cipta, 2020).

## **E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang sudah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dalam bahasa Belanda "*wanprestasite*", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu didalam suatu perjanjian. Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.

Mengenai pengertian umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.

Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan berhubungan erat dengan adanya perjanjian antara pihak, baik perikatan itu dilahirkan dari perjanjian. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu berupa perbuatan:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- c. Terlambat memenuhi prestasi dan
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Pada umumnya mulai terjadi wanprestasi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain. Apabila pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingati atau menegur debitur agar memenuhi kewajibannya, atau jika ditentukan tenggang waktunya dan debitur belum juga memenuhi prestasinya. Terguran ini disebut dengan somasi.

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

Apabila memperingati debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasinya dalam waktu yang sudah ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi atau kelalaian dari suatu perjanjian. Peringatan tertulis tersebut dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantara Jurusita menyampaikan Surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis juga dapat dilakukan secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, sosial media atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima (Harahap, 2019).

## **2. Akibat Hukum Wanprestasi**

Akibat hukum bagi yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian berupa:

- a. “Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur” menurut Pasal 1234 KUHPerdara
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, maka kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara
- c. Menurut Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi

d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian yang dialami oleh kreditur (Pasal 1267 KUHPerdara)

e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di Pengadilan Negeri, dan jika memang debitur dinyatakan bersalah (Handoko, 2018).

Dipengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Salah satu hal penting dari tidak dipenuhinya sebuah prestasi yang ketika dilakukan oleh debitur atau yang melakukannya wanprestasi ialah harus mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur seperti ganti rugi ongkos, bunga yang di deritanya. Membolehkan adanya ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai atau wanprestasi.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan, maka dari itu pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan, seperti penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Ganti rugi itu merupakan ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.

Berdasarkan pada 1246 KUHPerdara yang menetapkan bahwa “biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa

mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini” jika di artikan bahwa ada 3 unsur ganti kerugian itu terdiri dari:

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata telah dikeluarkan
- b. Rugi, yang merupakan kerugian itu karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur
- c. Bunga, merupakan keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai (Asiva Noor Rachmayani, 2015).

### **3. Tentang Waktu Seseorang Dinyatakan Wanprestasi**

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” yang dimaksud dalam Pasal tersebut bahwa debitur baru bisa dinyatakan wanprestasi apabila melakukan dua hal, yaitu:

- a. Debitur dinyatakan lalai oleh kreditur yang mana kreditur sudah melakukan pemberian Surat somasi kepada debitur, Surat tersebut berisikan memperingati agar debitur melaksanakan kewajibannya yang sudah ditentukan dalam perjanjian. Jika debitur mengabaikan Surat somasi, maka debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Dengan syarat bahwa Surat somasi sudah dilakukan sebanyak 3 kali oleh kreditur kepada debitur.

- b. Mengenai ketetapan waktu, yang dimana jika debitur melaksanakan prestasi tetapi lewat dari waktu yang sudah diperjanjian maka debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi (Ii & Wanprestasi, n.d.).

#### **4. Pembatalan Perjanjian Akibat Wanprestasi**

Pembatalan perjanjian atau sering disebut dengan istilah pemecahan perjanjian yang dimana artinya perjanjian tersebut dianggap tidak ada lagi atau tidak berlaku lagi setelah terjadinya wanprestasi. Jika bentuk perjanjian berupa memenuhi suatu kewajiban, tapi karena adanya wanprestasi perjanjian batal dengan sendirinya.

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian tersebut diadakan. Jika suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik berupa uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan karena perjanjian itu ditiadakan.

Mengenai pembatalan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdara yang menetapkan syarat batalnya dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Meskipun permintaan pembatalan perjanjian dilakukan adanya syarat batal mengenai tidak dipenuhinya suatu kewajiban. Jika syarat batal dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan atas

pemintaan debitur untuk memberikan suatu jangka waktu, namun tidak boleh lebih dari satu bulan (Dsalimunthe, 2017).