

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
DI BAWAH TANGAN APABILA TERJADI WANPRESTASIE PADA
OBJEK BENDA BERGERAK DAN TIDAK BERGERAK**



Oleh :

ABDUL KHAHIR PUTRA
617110002

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

2021

LEMBAR PENGESAHAN DOSÈN PEMBIMBING

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
DI BAWAH TANGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI PADA
OBJEK BENDA BERGERAK DAN TIDAK BERGERAK**

Oleh

**ABDUL KHAHIR PUTRA
617110002**

Menyetujui

Pembimbing Pertama
3/9'21



Dr. NURJANNAH S., SH., MH
NIDN : 0804098301

Pembimbing Kedua



SAHRUL, S.H., M.H.
NIDN : 0831128107

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH
TIM PENGUJI**

PADA HARI JUM,AT, 13 AGUSTUS 2021

Oleh

DEWAN PENGUJI

KETUA

Dr.HILMAN SYAHRIAL HAQ, S.H., LL.M
NIDN. 0822098301


(_____)

ANGGOTA I

Dr. NURJANNAH S., SH., MH
NIDN. 0804098301


(_____)

ANGGOTA II

SAHRUL, SH., M.H
NIDN. 0831128107


(_____)

Mengetahui:

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
DEKAN,**



RENA AMINWARA, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul Khahir Putra

NIM : 617110002

Alamat : Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak”**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 13 Agustus 2021
Yang membuat pernyataan,



ABDUL KHAHIR PUTRA
617110002



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
 PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ABDUL KHAHIR PUTRA
 NIM : 617110002
 Tempat/Tgl Lahir : DOMPUR 29 APRIL 1999
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Fakultas : HUKUM
 No. Hp/Email : 085 337 920 901/PUTRAKHAHIR29@gmail.com
 Judul Penelitian : -

Tinjauan yuridis terhadap kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan apa bila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak.

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. K

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya **bersedia menerima sanksi** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 3 September 2021

Penulis



ABDUL KHAHIR PUTRA
 NIM. 617110002

Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
 NIDN. 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram, Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ABDUL KHAHIR PUTRA
NIM : 617110002
Tempat/Tgl Lahir : DOMPU 29 APRIL 1999
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp/Email : 085 337 420 901 / PUTRAKHAHIR29@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum perjanjian apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 3 September 2021

Penulis



ABDUL KHAHIR PUTRA
NIM. 617110002

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT

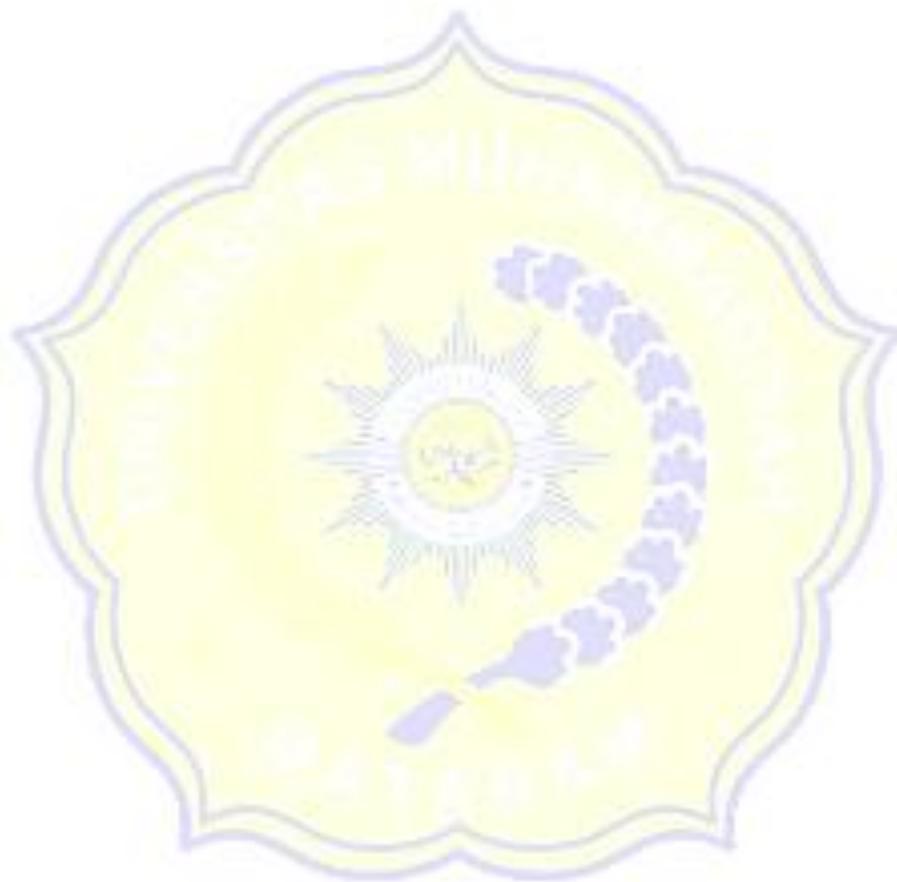


Skandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

Allah selalu menjawab doamu dengan 3 cara. Pertama, langsung mengabulkannya. Kedua, menundanya. Ketiga, menggantinya dengan yang lebih baik untukmu (**Anonim**)

Tiada doa yang paling hebat kecuali doa dari seorang ibu



PERSEMBAHAN

Bismiillahirrohmanirrohim

Dengan Rahmat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

Dengan ini saya persembahkan karya ini untuk :

1. Kepada KEDUA ORANG TUAKU Bapak Suharno dan Ibu Siti Mahani terimakasih atas limpahan kasih sayang semasa hidupnya dan memberikan rasa rindu yang berarti dan terimakasih atas limpahan doa dan kasih sayang yang tak terhingga dan selalu memberikan yang terbaik untuk saya.

Maaf belum bisa menjadi panutan seutuhnya tapi saya akan selalu menjadi yang terbaik untuk kalian semua. Semoga Allah SWT membalas jasa budi kalian kemudian hari dan memberikan kemudahan dalam segala hal. Amin



PRAKATA

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, Shalawat dan salam penulis kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW, Beserta para sahabat dan keluarga beliau yang telah memberikan tauladan dalam menjalani kehidupan di dunia dan di akhirat. Sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penulis. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara, SH., M.S.i, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Ibu Anies Prima Dewi. SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ibu Dr. Nurjannah S., SH., MH selaku Pembimbing Pertama Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Bapak Sahrul, S.H., M.H selaku Pembimbing Kedua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

7. Terimakasih Kepada Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan ilmu, membimbing penulis dan motivasi.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih kurang sempurna sehingga kepada pembaca, kiranya dapat memberikan saran yang sifatnya membangun agar kekurangan-kekurangan yang ada dapat dapat diperbaiki.

Akhirnya, Penyusun mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan Penyusun mohon maaf dengan besar harapan semoga skripsi yang ditulis oleh Penyusun ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penyusun sendiri dan umumnya bagi pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebbaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT, Amiiin.

Mataram, 10 Agustus 2021
Penyusun,

ABDUL KHAHIR PUTRA
617110002

ABSTRAK**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
DI BAWAH TANGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI PADA
OBJEK BENDA BERGERAK DAN TIDAK BERGERAK****OLEH****ABDUL KHAHIR PUTRA****NIM 617110002**

Kontrak/perjanjian melahirkan perikatan, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban seperti yang dijanjikan (wanprestasi), berarti prestasi yang harus dibayar tidak dilakukan, dengan sendirinya hak pihak lain menjadi tidak terwujud, dan jelas ini merupakan suatu kerugian. Penelitian untuk mengetahui kekuatan hak perjanjian dibawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak dan keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak berdasarkan kasus labu tanah dan sewa/rental mobil. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif Empiris dengan metode pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Sedangkan tehnik analisis bahan hukum yaitu deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan Pada dasarnya syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni: Kesepakatan, Kecakapan, Suatu hal tertentu dan Sebab yang halal. Maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. ”. Contoh kasus Pertama, kekuatan hukum mengikat perjanjian antara pihak. Para pihak ke I (Bapak Ibrahim) benar-benar telah menjual labor Tanah pekarangan Rumah kepada pihak Ke II (Bapak Hasan Yusuf) pekarangan rumah tersebut berlokasi di Lingkungan Jado Kelurahan Dorotangga Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu dengan luas tanah yang di jual pihak Ke I (Bapak Ibrahim) seluas 2 Are atau 200 meter persegi seharga 29.000.000.00- (Dua Puluh Sembila Juta Rupiah). Tanah yang di jual oleh pihak Ke I (Bapak Ibrahim) diatas adalah tanah pembagian warisan dari orang tua Ahmad Yunus (alm) dengan nomor hak milik/sertifikat 558 yang di terbitkan oleh Dompu pada tahun 1991. Perjanjian antara pihak bapak Randi dengan penyewa yaitu mengenai bentuk perjanjian yang dilakukan dengan pihak Bapak Randi adalah melakukan apa yang menurut perjanjian dilarang dalam hal ini penyewa menyewakan ulang objek sewa yaitu 1 (satu) unit mobil Daihatzu xenia 2017 dengan warna silver dalam hal ini penyewa datang langsung ketempat Bapak Randi dan penyewa juga telah membaca dan menyepakati apa yang ada dalam isi perjanjian yang secara tertulis telah dibuat dengan pihak Bapak Randi secara atau dengan lepas kunci. Dengan ketentuan salah satunya menyewa mobil kepada pihak Bapak Randi selama 1 (satu) bulan. Keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dari sisi keabsahan yaitu jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yakni sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan: ”jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Kata kunci: Perjanjian Dibawah tangan, Objek Benda Bergerak dan Tidak Bergerak

ABSTRACT

**JURISDICTION ON THE LEGAL STRENGTH OF UNDERSTANDING
AGREEMENTS IN THE EVENT OF Default ON MOVABLE AND
IMMOVABLE OBJECTS**

BY

ABDUL KHAHIR PUTRA

NIM 617110002

Engagements are born from contracts/agreements. The performance that must be paid for is not carried out if one of the parties fails to complete its obligations as promised (default). The other party's rights will not be recognized automatically, which is a loss. Based on the cases of pumpkins and automobile rentals, this study intends to assess the strength of contract rights under the hand in the event of default on movable and immovable things and the contract's legality under the hand in the event of default on movable and immovable objects. Normative Empirical research was used, with data collection methods including interviews and documentation. The legal material analysis technique is descriptive qualitative at the same time. According to the findings of this study, Article 1320 of the Civil Code regulates the conditions for the legitimacy of an agreement, which include: agreement, skill, a certain thing, and a lawful cause. As a result, the parties to the agreement must agree on the agreement's essential points. As an example, First, the agreement between the parties is binded by the force of law. Mr. Ibrahim (the first party) has sold the house yard labor to the second party (Mr. Hasan Yusuf). The house's yard is in the Jado neighborhood, Dorotang village, Dompu sub-district, Dompu regency, with an area of land sold by the first party (Mr. Ibrahim) for 29,000,000.00, covering an area of 2 Are or 200 square meters (Twenty Nine Million Rupiah). The land sold by the first party (Mr. Ibrahim) is the inheritance distribution land from Ahmad Yunus' parents (late), with title number/certificate 558, issued by Dompu in 1991. The agreement between Mr. Randi and the tenant is about the form of the agreement made with Mr. Randi is to do according to the agreement, which is prohibited in this case where the tenant re-releases the rental object, namely 1 (one) unit of the 2017 Daihatzu xenia car in silver color. The tenant comes directly to Mr. Randi's place. With the condition that one of them rents Mr. Randi an automobile for 1 (one) month. In terms of validity, namely the sale and purchase carried out with an underhand deed that is legally valid in accordance with Article 1457 of the Criminal Code, which states: "sale and purchase is an agreement, with which the party one binds himself to deliver an object and the party two secures himself to deliver an object, and the party three binds himself to deliver an object and the party four binds himself to deliver an object and the party five binds himself to deliver an object and the party

Keywords: Underhand Agreement, Movable and Immovable Objects



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Manfaat Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	16
1. Pengertian Perjanjian	16
2. Syarat Sahnya Perjanjian	19
3. Unsur-Unsur perjanjian	26
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian	28
5. Lahirnya Perjanjian.....	31
6. Berakhirnya Perjanjian	34
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	36

1. Pengertian Wanprestasi	36
2. Jenis-Jenis Wanprestasi	40
3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	42
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Metode Penelitian.....	46
B. Pendekatan Penelitian	46
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data	47
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum dan Data	49
E. Analisa Bahan Hukum dan Data	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Kekuatan Hak Perjanjian Dibawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak	51
B. Keabsahan Penjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak	60
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan sehari-hari, kebutuhan akan uang semakin hari semakin meningkat. Di sisi lain, beberapa orang memiliki uang tetapi tidak mampu membelinya, sementara yang lain memiliki jiwa wirausaha tetapi kekurangan atau kekurangan uang. Salah satu cara untuk menghasilkan uang adalah melalui kredit bank.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dimaksud kredit adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit merupakan salah satu perspektif terpenting dalam pemberian kredit, dimana kredit tidak dapat dipahami tanpa persetujuan kredit dari pihak bank dan pihak peminjam. Perjanjian kredit biasanya dibuat setelah adanya perjanjian penjaminan yang merupakan dasar atau asas utama, tetapi perjanjian penjaminan dapat berupa perjanjian lanjutan atau tambahan. Ini berarti munculnya yang ada dan akhir dari pemahaman tentang agunan yang tunduk pada penilaian yang berarti.¹

¹ Salim SH. *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2013), hal. 15

Perdagangan berpusat pada perdagangan dan interaksi antara pelakunya, yang terkait dengan korporat. Ciri-ciri perdagangan pada dasarnya terletak pada tujuan mencapai keuntungan (benefit). Latihan perdagangan menggabungkan generasi, penyebaran, dan kesepakatan produk dan administrasi untuk keuntungan. Dalam menjalankan perdagangan, dapat dibayangkan akan ada hubungan antara pengusaha bisnis dan hubungan mereka terkait dengan dunia perdagangan yang dijalankan oleh pengusaha. Hubungan dagang seringkali diwujudkan melalui kesepakatan atau kontrak sehingga ada tanggung jawab masing-masing sesuai dengan substansi kesepakatan.²

Secara umum, suatu bisnis dapat dilakukan tanpa kewajiban, dapat dilakukan secara bebas dengan siapa saja, bentuk dan kondisinya dapat ditentukan secara bebas, dan kerangka kerjanya, apakah terstruktur secara khusus atau tidak, pekerjaan dapat ditentukan secara bebas.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari ketentuan pasal tersebut di atas dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak terhadap suatu hal tertentu, yang mana kedua pihak masing-masing mempunyai tanggung jawab dan harus mematuhi kesepakatan yang telah disetujui bersama.

² Salim HS, *Op.Cit.* hal.180.

Tentunya dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak, dapat dari pembeli dan dapat pula dari penjual. Apabila hal ini terjadi tentunya harus ada penyelesaian dari kedua belah pihak, karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁴ Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan 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”*.⁵

Perjanjian dapat dibuat oleh siapa saja, seseorang dengan orang lain, biasanya karena akad itu mengikuti prinsip kebebasan berkontrak. Suatu kesepakatan dapat berupa jaminan dari dua pihak atau lebih yang membuat suatu kesepakatan, sehingga dapat dibayangkan jaminan tersebut tidak terpenuhi. Tercapainya suatu kesepakatan adalah pelaksanaan hal-hal yang

³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hal. 74

⁴ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hal. 146

⁵ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Pasal 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hal. 12

telah disepakati atau yang telah disusun dalam suatu kesepakatan oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri padanya. Kebalikan dari pemenuhan adalah wanprestasie, yaitu tidak terlaksananya pemenuhan atau jaminan atau kewajiban yang seharusnya dipaksakan oleh kesepakatan pada pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kesepakatan, yang dapat berupa penghindaran dari pelaksanaan perikatan, yang terjadi pada kemalangan yang disebabkan oleh blunder oleh salah satu pihak atau pihak lain.

Perikatan yang dilakukan oleh para pihak tentunya akan menimbulkan hak dan komitmen, karena diharapkan masing-masing pihak harus memenuhi komitmennya agar perikatan tersebut sesuai dengan yang diharapkan. Namun, selama periode kredit, sebagian besar orang yang berhutang kadang-kadang memiliki masalah dengan persiapan kredit. Salah satu masalah yang muncul dalam perjanjian kredit adalah berkurangnya kooperatif dari orang yang berhutang, berkurangnya nilai barang jaminan yang digunakan dan memang masalah lain yang muncul dalam penggunaan kredit adalah wanprestasie. wanprestasie ini dilakukan oleh orang yang berhutang dalam berbagai bentuk dan alasan mengapa penerima kredit wanprestasie. Sangat penting untuk mengkaji hal-hal yang berkaitan dengan wanprestasie seperti bentuk dan kerangka, komponen-komponen yang menyebabkan individu yang berhutang wanprestasie, pembalasan wanprestasie, dan sebagainya. Biasanya sangat penting untuk diketahui karena dapat digunakan sebagai gelar bagi bank dan individu yang berhutang dalam menjalankan hak dan komitmennya.

Biasanya pasti suatu masalah yang harus diselesaikan dengan pertimbangan dan kesepakatan, dalam hal tidak ada persetujuan maka penyelesaian dapat dilanjutkan ke pengadilan, seperti yang ditandai dalam surat persetujuan, secara spesifik: "Sehubungan dengan persetujuan ini dan segala isinya. hasilnya, para pihak memilih tempat penyelesaian yang menyetujui undang-undang yang berlaku, khususnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri". Dari artikulasi tersebut dapat diketahui bahwa dalam hal tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka kedua belah pihak dapat membawa perkara tersebut ke Pengadilan Negeri yang berada di daerah tempat perkara itu ditemukan, khususnya Pengadilan Negeri Dompu.

Namun sebenarnya dalam gaya hidup masyarakat khususnya di Kabupaten Dompu yang secara tak terduga merupakan kisaran yang telah mengalami peningkatan yang luar biasa dalam hal pemahaman dalam bertransaksi dan membeli barang bergerak dan tidak dimana pada tahun 2020 75% masyarakat Dompu membuat persetujuan di bawah tangan membeli dan menawarkan benda-benda bergerak dan menyiratkan kesepakatan pembelian. Dari kenaikan tersebut, jual beli tanah antara penjual dan pembeli masih ada oknum yang tidak mencantumkan PPAT dalam transaksi jual beli. Asah datangnya jual beli yang tidak termasuk PPAT lebih unggul yang dikenal dengan jual beli tiba di tangan.

Transaksi jual beli tiba melalui akta di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat adalah dengan menggunakan kwitansi atau kertas sebagai alat tukar yang berisi kesepakatan tiba dan kesepakatan beli yang ditandai oleh

kedua belah pihak dan beberapa saksi sebagai bukti bahwa suatu transaksi dan pembelian telah terjadi. Ada terlalu sedikit orang yang membeli dan menawarkan dengan akta yang dibuat di depan kepala desa. Memang sekarang ini masih ada orang-orang yang seolah-olah sudah memiliki hak milik atas tanah yang masih berstatus sebagai pemilik lama.

Berawal dari kenyataan pengamatan jual beli yang sampai dengan kesepakatan-kesepakatan yang terjadi di masyarakat, terbukti tidak memadainya hukum yang berlaku. UUPA dan berbagai arahan pemerintah terkait transaksi jual beli barang tersebut seperti dipatuhi oleh sebagian kalangan. Keadaan ini bisa menjadi efek samping yang menunjukkan kontras dalam perilaku yang diantisipasi dengan menjalankan hukum dengan desain perilaku yang terjadi di masyarakat.

Dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW menentukan bahwa seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 BW menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa perjanjian yang buat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.⁶

Pada dasarnya kontrak atau perjanjian itu merupakan suatu hasil kesepakatan antara para pihak, dimana dengan adanya perjanjian tersebut otomatis akan memunculkan perikatan diantara mereka. Keterikatan yang

⁶ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007. hal. 80.

terjadi itu wujudnya berupa suatu kewajiban yang terpikul di pundak para pihak, dan kewajiban itu harus dilaksanakan. Kewajiban itu jika tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan atau janji yang diucapkan, akan berakibat hak pihak lain menjadi tidak terealisasi, dan sudah tentu ini merupakan kerugian yang tidak diinginkan oleh siapapun. Perlu diperhatikan bahwa, kontrak/perjanjian yang akhirnya menghasilkan lahirnya perikatan seperti yang diterapkan oleh Pasal 1233 BW, tidak lain merupakan pertemuan janji-janji yang dinyatakan oleh para pihak.

Kontrak/perjanjian melahirkan perikatan, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban seperti yang dijanjikan (Wanprestasi), berarti prestasi yang harus dibayar tidak dilakukan, dengan sendirinya hak pihak lain menjadi tidak terwujud, dan jelas ini merupakan suatu kerugian. Pihak yang mengalami hal seperti ini diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, sesuai prosedur untuk meminta ganti rugi sebagai upaya pihak yang bersangkutan supaya mendapatkan pemulihan haknya (lihat Pasal 1236 BW).

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini dilakukan dalam rangka menjawab permasalahan terkait kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan apabila terjadi wanprestasi. Terkait keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi dan objek penelitian ini adalah berupa benda bergerak dan tidak bergerak.

B. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak?
- b. Bagaimana keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak.
- b. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai keabsahan perjanjian dibawah tangan.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pedoman yang komprehensif bagi para praktisi atau penegak hukum.

D. Orisinalitas Penelitian

1. Nur Hidayani Alimuddin. 2014 . Tinjauan sosiologis hukum properti oleh aktivitas ilegal, dalam judul penelitian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab pembelian properti terbatas tindakan pribadi

dan untuk mengetahui akibat dari pembelian hak milik tindakan pribadi. Jenis pertanyaan ini adalah pertanyaan observasional yang valid. Pendekatan yang digunakan dapat berupa pendekatan kasus per kasus. Jenis dan sumber dokumen hukum yang digunakan adalah dokumen hukum wajib dan pelengkap. Metode pengumpulan data yang efektif digunakan oleh peneliti adalah dengan menggunakan metode observasi dan dokumentasi. Strategi penelitian yang berguna yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengujian kuantitatif. Dari ide ini, tampak bahwa (1) faktor-faktor yang menyebabkan penjualan hak milik untuk akta pribadi adalah orang-orang pertama-tama menghindari komisi yang cukup tinggi dan kemudian memberi tahu orang-orang tentang laporan proses penjualan. Ketiga, inspirasi masyarakat terkait dengan tingkat saling percaya yang tinggi dalam jual beli. (2) Akibat dari jual beli hak milik karena akta pribadi adalah tidak pasti dan pasti. Tidak ada jaminan tindakan hukum apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan barang, apabila tidak ada kepastian hukum berupa surat keterangan jual beli yang diterbitkan oleh agen yang berwenang kemudian diubah menjadi sertifikat hak milik.⁷

2. Lidiana Luffy. 2017. Judul Penelitian, Legalitas DKI Kontrak Jual Beli Tersembunyi Utang dan Kredit di Jakarta (Studi Kasus No. 1621 K/Pdt/2012 Mahkamah Agung Republik Indonesia)). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian pengikatan jual beli

⁷ Nur Hidayani Alimuddin. *Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Milik Meelalui Akta Di Bawah Tangan Di Kabupaten Soppeng*” Skripsi, S1 I Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar (2014): <https://core.ac.uk/download/pdf/77620944.pdf>

tanah secara paksa. Penelusuran ini menggunakan penelusuran hukum biasa, penyidikan putusan MA 1621 K/Pdt/2012 dan penelusuran dokumen-dokumen mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mendukung penggeledahan. Teknik pengumpulan data menggunakan pendekatan hukum, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan tiga dokumen hukum: hukum perdata, dokumen hukum utama termasuk jumlah putusan Mahkamah Agung. Dokumen hukum sekunder dalam formulir 1621 K/Pdt/2012 dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, buku teks, kamus hukum dan prosedur. Hasil penyelidikan menunjukkan bahwa penjualan manual memiliki kekuatan hukum penuh sebagai akta penjualan (AJB memberikan bukti yang sah jika perjanjian tersebut diakui oleh para pihak yang terlibat. karena instruksi dari penilai penjualan tidak sah dan tanpa kewajiban).⁸

3. Billy Dicko Stepanus Harefa. 2016. Skripsi Berjudul Kekuatan Hukum Perjanjian Apabila Terjadi Wanprestasi Dilihat Dari KUHPperdata (Studi Putusan Sengketa antara Subayo dan AryKalista di Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara perjanjian lisan yang dibuat oleh para pihak dengan KUHPperdata dan untuk mengetahui pertimbangan-pertimbangan hukum apakah yang digunakan oleh Hakim dalam Putusan

⁸ Lidiana Sulfi. *Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang di DKI Jakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/Pdt/2012)*” Skripsi, S1 I Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta (2017): <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/41594/1/LIDIANA%20SULFI-FSH.pdf>.

Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk yang dapat menentukan perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum apabila terjadi wanprestasi. Jenis penelitian adalah penelitian hukum, sifat penelitian hukum ini bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*). Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis adalah menggunakan teknik studi kepustakaan. Dengan analisis bahan hukum menggunakan penalaran hukum metode deduktif. Hasil penelitian bahwa perjanjian lisan yang dibuat oleh Subagyo dan Ary Kalista telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian lisan yang dibuat memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, selama perjanjian tersebut sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Ary Kalista dalam pembelaannya di Pengadilan Negeri Yogyakarta, mendalilkan bahwa tidak pernah membuat perjanjian lisan apapun dengan Subagyo. Adapun pertimbangan Hakim terhadap saksi yang diajukan oleh Subagyo, dapat menentukan bahwa perjanjian lisan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum, walaupun telah disangkal/tidak diakui oleh AryKalista. Terutama pertimbangan Hakim terhadap 2 (dua) saksi yang menyatakan bahwa Subagyo dan Ary Kalista telah membuat perjanjian lisan tersebut. Hakim dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 1313, Pasal 1338, Pasal 1320, Pasal 1234 KUH Perdata juga dapat menentukan bahwa perjanjian lisan

juga memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.⁹

4. Gni Wastu I, Wairocana dan Dewi Kasih D, 2017, penelitiannya berjudul *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, bahwa Perjanjian kredit bank dalam bentuk tertulis di bawah tangan, dewasa ini, sering dilakukan dalam praktek pemberian kredit oleh pihak bank khususnya Bank Perkreditan Rakyat (BPR) selaku kreditur kepada nasabah peminjam (debitur). Kekuatan hukum surat perjanjian di bawah tangan dalam pembuktian di persidangan lemah karena debitur atau penerima kredit dapat mengingkari keaslian tanda tangan dalam perjanjian kredit yang dibuat secara di bawah tangan. Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan sejarah. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari: primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan teknik studi kepustakaan. Analisis bahan hukum yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif, interpretatif, evaluatif dan argumentatif analisis. Hasil penelitian menunjukkan (1) Pengaturan mengenai perjanjian kredit yang dibuat secara bawah tangan menurut Hukum Perbankan baik Undang-Undang Perbankan maupun Surat Edaran Bank Indonesia No.14/20/DKBU tentang

⁹ Billy Dicko Stepanus Harefa, "KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI DILIHAT DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Putusan Sengketa Antara Subagyo Dengan Ary Kalista Di Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 44/ Pdt.G/ 2015/ PN.Yyk)," Skripsi, *SI Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta* (2016): v, https://eprints.uns.ac.id/29134/1/E0012084_pendahuluan.pdf.

Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat, yang mempersyaratkan untuk memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan/membuat perjanjian kredit secara tertulis, sedangkan menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) meskipun perjanjian kredit di bawah tangan sudah dibuat dalam bentuk tertulis, namun untuk menambah kekuatan pembuktian maka perjanjian kredit di bawah tangan tersebut harus disahkan/dilegalisasi notaris; dan (2) Kekuatan hukum perjanjian kredit yang dibuat secara bawah tangan pada Bank Perkreditan Rakyat mengikat para pihak, baik pihak bank maupun nasabah peminjam. Kekuatan hukum perjanjian kredit di bawah tangan bergantung pada pengakuan para pihak terhadap kebenaran perjanjian kredit di bawah tangan tersebut. Para pihak dapat membenarkan atau memungkiri tandatangannya. Perjanjian di bawah tangan itu mempunyai kekuatan pembuktian lahir, jika tanda tangan pada perjanjian di bawah tangan itu diakui oleh yang bersangkutan, maka perjanjian itu merupakan bukti sempurna yang berlaku terhadap para pihak yang bersangkutan. Perjanjian di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formil jika tanda tangan pada perjanjian tersebut telah diakui. Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, kekuatan pembuktian materiil dari perjanjian di bawah tangan yang diakui oleh orang yang menandatangani merupakan bukti sempurna seperti akta otentik, sedangkan terhadap pihak

ketiga perjanjian di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas.¹⁰

5. Abdul Khahir Putra. 2021, penelitiannya berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui. kekuatan hak perjanjian dibawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak dan Untuk mengetahui keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak.. Hasil penelitian ini menunjukkan Pada dasarnya syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni: Kesepakatan, Kecakapan, Suatu hal tertentu dan Sebab yang halal. Maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dari sisi keabsahan yaitu jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yakni sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan: ”jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

¹⁰ D. P. D. (2017). *Wastu, I. B. G. G., Wairocana, I. G. N., & Kasih, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat," Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2017, https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=KEKUATAN+HUKUM+PERJANJIAN+KREDIT+DI+BAWAH+TANGAN+PADA+BANK+PERKREDITAN+RAKYAT+&btnG=*

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pakar hukum memiliki pandangan tersendiri tentang istilah kontrak dan perjanjian. Ada ahli hukum yang masih mengenal istilah kontrak dan perjanjian, tetapi ada juga ahli hukum yang berkesimpulan bahwa istilah perjanjian dan kontrak adalah istilah yang sama.

Subekti melihat bahwa istilah kontrak mengandung makna yang lebih membatasi daripada perjanjian, Subekti membandingkan istilah perjanjian dengan persetujuan dan ditekankan sebagai berikut:

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu mengeluarkan perikatan. Perjanjin adalah sumber perikatan, dalam perluasan ke sumber lain. Suatu perjanjian juga disebut suatu persetujuan, karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa kedua kata tersebut (janji dan setuju) memiliki makna yang sama. Kata kontrak lebih kecil karena mengacu pada kesepakatan atau pemahaman yang tersusun.¹¹

Kesimpulan Subekti secara mendasar menekankan bahwa istilah kontrak seperti yang digunakan untuk perjanjian yang tersusun. Pernyataan yang tidak dibuat dalam mengarang (seperti menggunakan verbal) disebut pemahaman atau perjanjian.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2005, hal. 1

Menurut M. Yahya Harahap, “suatu pengertian dapat berupa hubungan yang sah antara kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan penguasaan hak kepada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹² Dari pengertian Yahya Harahap diatas dapat diurai hampir hubungan hak dan komitmen bagi individu yang melaksanakan pengertian tersebut.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUHPerdara Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam buku III bab kedua KUHPerdara Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud samaa dengan pengertin perjanjian, yakni suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.¹³

Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313

¹² Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006) hal. 2

¹³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 2.

KUHPerdata ternyata mengaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹⁴

Senada dengan Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut, beliau mengungkapkan bahwa kesepakatan merupakan salah satu sumber perikatan. Artinya, suatu perjanjian yang melahirkan perikatan, yaitu mengikatkan diri pada satu pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut.¹⁵ Komitmen yang dipaksakan kepada debitur dalam pengertian memberikan hak kepada penyewa dalam perjanjian untuk meminta pelaksanaan eksekusi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.¹⁶

Dari kesimpulan diatas dapat diketahui bahwa suatu perikatan adalah suatu peristiwa dimana seorang individu menjamin untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain, dalam perikatan tersebut terkandung jaminan-jaminan yang telah disahkan, khususnya berupa hak-hak dan komitmen-komitmen yang berkaitan dengan pihak yang membuatnya dalam bentuk yang tersusun dan lisan. Pada kesempatan yang dibuat dalam tulisan, perjanjian akan berfungsi lebih untuk menjamin kepastian yang sah.

Berdasarkan apa yang dijamin untuk dilaksanakan (prestasi), perikatan dibedakan menjadi 3 macam, yaitu:¹⁷

¹⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6 (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), hal. 92

¹⁵ *Ibid.* hal. 91

¹⁶ *Ibid.*, hal. 92

¹⁷ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian & Penyelesaian Sengketa dari perspektif Sekretaris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2015. hal. 12

- a. Perjanjian untuk memberi/menyampaikan sesuatu. Sehubungan dengan perikatan untuk melakukan suatu perbuatan atau melakukan suatu kegiatan, dalam hal pengertian tersebut tidak menunjukkan batasan waktu tetapi orang yang berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang dikehendaki, maka pelaksanaan pemenuhan ini harus dikenakan biaya untuk memulai. Jika pencapaian ini tidak dapat dilakukan dengan segera, maka orang yang berutang harus diberikan waktu yang tepat. Misalnya, memperdagangkan, pemberian, menyewakan, meminjam dan menggunakan.
- b. Perjanjian untuk melakukan sesuatu. Untuk ilustrasi pemahaman untuk membentuk gambaran, tenaga kerja.
- c. Perjanjian untuk tidak melakukan apa-apa. Sebagai ilustrasi, pemahaman untuk tidak mendirikan perusahaan dibandingkan dengan orang lain.

2. Syarat Sahnya Perjanjian.

Perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian. Syarat-syarat sahnya perjanjian sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menentukan 4 syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian yang sah, yakni:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Salah satu yang esensial dari hukum perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau nama lainnya adalah asas konsensualisme. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota memiliki makna "kemauan" dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Sepakat yang dimaksudkan disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan permintaan.¹⁸ Maksud kata sepakat bahwa kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian sudah barang

¹⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit.* hal. 68.

tentu harus sepakat, setuju atau sepekat mengenai hal-hal pokok yang diatur dalam perjanjian yang mereka adakan. Kehendak apa yang diinginkan oleh pihak yang satu, juga harus dikehendaki oleh pihak lainnya. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹⁹

Awal dari terjadinya perjanjian adalah adanya kesepakatan, maka dari itu kesepakatan penting untuk diketahui. Berikut teori-teori untuk mengetahui terjadinya suatu kesepakatan:

- 1) Teori kehendak (*Wils Theorie*): kehendak adalah pemindahan kesengajaan salah satu pihak. Gagasan "kehendak" bukanlah keinginan dalam sikap internal, tetapi keinginan yang harus diungkapkan dengan jelas dan tegas. Dalam hal adanya kehendak bersama atau kesengajaan di antara para pihak, berarti telah terjadi kesepakatan dan dapat dikatakan telah lahir kesepakatan.
- 2) Teori Pernyataan (*Verklaring Theorie*): teori ini menekankan pada pernyataan yang dikemukakan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain. pada prinsipnya pernyataan yang dikemukakan itu didasarkan pada kehendak (sikap batin) dari pihak yang membuat pernyataan.
- 3) Teori Kepercayaan (*Vertrouwens Theorie*): yang dimaksud teori kepercayaan ini adalah adanya pernyataan yang dilontarkan oleh seseorang kepada orang atau pihak lain mendapat respon dari pihak lain dengan mengatakan benar adanya bahwa apa yang dinyatakan tersebut adalah yang dikehendaki.
- 4) Teori Pengiriman (*Verzendings Theorie*): teori ini mendasarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pengiriman akseptasi (penerimaan) atas suatu penawaran. Waktu pengiriman jawaban atas diterimanya suatu penawaran menjadi tolak ukur terjadinya suatu kesepakatan.
- 5) Teori Penerimaan (*Ontvangst Theorie*): teori ini menganggap kesepakatan lahir pada saat diterimanya jawaban atas penawaran yang disampaikan. Penerimaan suatu jawaban dapat melalui surat atau dalam bentuk apapun.
- 6) Teori Pengetahuan (*Verenmings Theorie*): teori ini mendasarkan bahwa perikatan telah terjadi pada saat diketahuinya surat jawaban oleh pihak yang menawarkan. Teori pengetahuan ini dapat dikatakan lebih didasarkan teori kesepakatan pada saat kesesuaian kehendak para pihak, yaitu apa yang ditawarkan oleh pihak yang menawarkan dapat diketahui dan diakseptasi atau disetujui dengan

¹⁹ Subekti, *Op. Cit*, hal. 20

baik oleh pihak yang menerima penawaran, sehingga terjadi persamaan kehendak atau maksud, dan terjadi perikatan di antara keduanya.²⁰

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat harus diberikan secara bebas. Bebas yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara adalah tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan. KUHPerdara mengenal kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan atau biasanya disebut dengan cacat kehendak. Pasal 1321 KUHPerdara menentukan tiga unsur cacat kehendak yakni sebagai berikut:

- a) Kekhilafan/*dwaling*: ditentukan dalam Pasal 1322 KUHPerdara. kekhilafan dianggap ada jika pernyataan sesuai dengan kemauan namun kemauan yang dimaksud didasarkan atas gambar yang keliru baik mengenai orangnya (*error in persona*) atau obyeknya (*error in substantia*). Karakter kekhilafan ini adalah tidak ada pengaruh dari pihak lain. Contoh: si A membeli sebuah buku asli karya Pramoedya Ananta Toer. Namun setelah ditelaah dan diteliti ternyata buku yang dibelinya adalah Pramoedya Ananta Toer yang palsu. Si A ingin mengundang pelawak Rare Kual di acaranya namun saat pentas ternyata yang tampil adalah Rare Kuwal.
- b) Paksaan/*dwang*: ditentukan dalam Pasal 1323-1327 KUHPerdara. Paksaan terjadi bukan karena keinginan sendiri melainkan karena adanya pengaruh dari orang lain. Pasal 1324 KUHPerdara

²⁰ Irawan Soerodjo, *Op, Cit.* hal, 26-29

menentukan bahwa “paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan kerugian yang nyata”. Contohnya adalah orang yang menandatangani perjanjian dengan alasan jika tidak menandatangani maka orang itu akan dibuat cacat seumur hidupnya. Ely Erawati dan Herlien Budiono menegaskan bahwa paksaan dalam KUHPerdara adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada dibawah ancaman tersebut berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuan dengan tidak secara bebas.²¹

- c) Penipuan/*Bedrog*: suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*goodfaith*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Jika salah satu pihak yang melakukan perjanjian memiliki itikad atau niat buruk, maka pihak tersebut sejak awal sudah memiliki niat untuk melakukan penipuan dalam suatu perjanjian. penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau para pihak sudah barang tentu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. penipuan harus dapat dibuktikan unsurnya dan bentuknya, jika secara umum sepakat tersebut tidak terpenuhi

²¹ Ely Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatikan Perjanjian*, Jakarta: PT Gramedia, 2010. hal 56.

dengan adanya unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika salah satu pihak tidak berkenan dengan perjanjian yang dilakukan dengan unsur penipuan, maka pihak lainnya dapat membatalkan karena diabaikannya syarat subjektif yaitu kesepakatan. Maksudnya pihak yang merasa dirinya dirugikan atas penipuan tersebut dapat melakukan upaya pembatalan, dan tidak batal dengan sendirinya (*null and avoid*).²²

b. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Setiap pihak yang membuat suatu perjanjian harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. setiap orang yang sudah dewasa dan tidak ditaruh dalam pengampunan, sudah memenuhi kriteria cakap. Suatu tindakan agar menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak pada saat tindakan dilakukan harus memiliki kematangan berpikir secara normal, artinya mampu menyadari penuh perbuatannya dan akibat dari perbuatan itu.

Setiap orang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kecuali oleh Undang-Undang telah ditentukan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdato menentukan kriteria-kriteria orang tak cakap melakukan perjanjian sebagai berikut:

1. Orang Yang Belum Dewasa

Pasal 330 KUHPerdato pada prinsipnya menentukan bahwa dapat dikatakan dewasa apabila telah genap berumur 21 (dua puluh

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia Cet ke 5*. Citra Bandung: Aditya Bhakti, 2014, hal 102

satu) tahun dan telah kawin. Namun, pada dasarnya, mereka yang telah dewasa dapat melakukan tindakan hukum secara sah dengan akibat yang sempurna. Tetapi tidak dapat bertindak dengan akibat hukum yang sempurna. Tetapi dalam hal-hal tertentu, seseorang sudah dianggap berwenang untuk melakukan perbuatan tertentu sekalipun ia belum dewasa, misalnya melakukan transaksi sehari-hari dan terhadap hal-hal tertentu yang diatur dengan undang-undang tersendiri.²³

2. Orang Di Bawah Pengampuan

Pasal 452 KUHPerdata pada inisiny menentukan konsekuensi dari pada orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa. Orang dewasa yang dapat ditaruh di bawah pengampuan jika telah memenuhi kriteria Pasal 433 KUHPerdata yakni dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian.

3. Wanita Bersuami

Ketentuan mengenai wanita bersuami tidak cakap untuk melakukan perjanjian telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menentukan

²³ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet Ke 2, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hal 69.

bahwa kehidupan suami istri adalah cakap hukum. tetapi dalam perbuatan hukum tertentu diperlukan persetujuan suami, misal melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta yang diperoleh dalam perkawinan. Sepanjang tidak dibuat perjanjian pra kawin dan wanita bersuami juga boleh melakukan tindakan hukum untuk memberikan persetujuan terhadap tindakan hukum yang dilakukan suami misalnya memberikan persetujuan kepada suami untuk menjaminkan atau menjual harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian memiliki arti bahwa objek perjanjian harus jelas dan ditentukan para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang atau jasa namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu.²⁴ Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUHPerdara menentukan objek perjanjiandiantaranya sebagai berikut:

- 1) Dapat diperdagangkan;
- 2) Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya);
- 3) Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan ;
- 4) Barang tersebut akan ada dikemudian hari
- 5) Bukan suatu warisan yang belum terbuka

²⁴ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, hal 17

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Pentingnya mengenali unsur-unsur dalam perjanjian karena digunakan untuk mengidentifikasi apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan.²⁵ Herlien Budiono memberikan pendapat mengenai unsur-unsur dari perjanjian yakni terdiri atas²⁶

a. Kata Sepakat Dari Dua Pihak atau Lebih

Kata sepakat dari dua pihak atau lebih memiliki arti bahwa perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian dibangun oleh perbuatan beberapa orang. Unsur Pihak disini adalah subjek perjanjian dimana sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang. Antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak harus dibedakan. Perbuatan hukum sepihak adalah pernyataan kehendak dari cukup satu orang saja dan pernyataan ini menimbulkan akibat hukum.

b. Kata Yang Tercapai Harus Bergantung Kepada Para Pihak

Kata sepakat tercapai jika tawaran pihak satu disetujui oleh pihak lain. Jika kehendak tersebut tidak dinyatakan, maka tidaklah menimbulkan akibat hukum. Apabila para pihak saling menyatakan kehendaknya dan adanya kesepakatan diantara para pihak, maka saat itu perjanjian terjadi.

c. Keinginan Atau Tujuan Para Pihak Untuk Timbulnya Akibat Hukum

²⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, Cet Ke IV*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti. 2014. hal. 5

²⁶ *Ibid*, hal. 5-11

Akibat hukum tidak muncul dari semua janji dalam kehidupan sehari-hari. Walaupun janji yang dibuat seseorang dapat memunculkan suatu kewajiban sosial atau kesusilaan, akan tetapi hal itu muncul bukanlah sebagai akibat hukum. Faktor itulah yang perlu dipertimbangkan terkait suatu pernyataan kehendak yang muncul sebagai janji yang akan memunculkan akibat hukum atau sekedar kewajiban sosial dan kemasyarakatan semata. Ada kemungkinan para pihak tidak sadar bahwa janji yang dibuatnya berakibat hukum dan itu tergantung pada keadaan dan kebiasaan didalam masyarakat.

d. Akibat Hukum Untuk Kepentingan Pihak

Akibat hukum tidak selalu muncul dari keinginan para pihak. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain diperlukan untuk membentuk suatu perjanjian. Akibat hukum suatu perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga karena tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

e. Dibuat Dengan Mengindahkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Bentuk atau Format perjanjian pada prinsipnya ditentukan secara bebas oleh para pihak. Namun beberapa perjanjian diharuskan dalam bentuk atau format tertentu, sebagaimana ditetapkan undang-undang. Bentuk atau format yang ditetapkan oleh undang-undang

mengakibatkan bahwa akta menjadi syarat mutlak untuk terjadinya perbuatan hukum tersebut.

4. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam menyusun suatu perjanjian atau kesepakatan, baik pengertian tersebut bersifat timbal balik dan multilateral atau suatu kesepakatan dalam lingkup nasional, teritorial, dan dunia, harus didasarkan pada standar dan klausul tertentu yang sah. Dalam hukum yang saling menghormati, ada beberapa standar mendasar yang harus dihubungkan dalam membuat suatu perjanjian agar terhindar dari komponen-komponen yang dapat merugikan para pihak yang membuat suatu kesepakatan yang telah disepakati. Standar dan klausul yang disinggung adalah sebagai berikut:

a) Asas Kebebasan Berperjanjian

Asas kebebasan berperjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.²⁷ Asas kebebasan berperjanjian adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) Membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian
- b) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

²⁷ Salim, *Op.cit.* hal 9

- c) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- d) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- e) Asas Konsensualitas

Suatu kesepakatan muncul ketika ada kesepakatan atau keselarasan kehendak di antara para pihak. Dengan kata lain, beberapa waktu belakangan ini tercapai pemahaman, pemahaman itu tidak mengikat. Perjanjian ini tidak harus dipatuhi dalam hal salah satu pihak melakukan pemaksaan, pemerasaan atau terjadi blunder sehubungan dengan masalah kesepakatan.²⁸

Konsensualisme berasal dari kata latin *agreement* yang berarti setuju. Arti dari pedoman konsensualisme adalah bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang muncul sejak itu telah lahir sejak saat perjanjian itu dibuat. Dengan kata lain, pemahaman itu substansial jika telah menyetujui banyak hal dan tidak ada kebiasaan yang diperlukan.²⁹ Perjanjian/Pemahaman menurut KUHPdata sebagian besar bersifat konsensual, tetapi untuk pemahaman tertentu yang merupakan pemahaman asli atau formal.

Sebenarnya Perjanjian merupakan suatu persetujuan yang seolah-olah terjadi ketika kesepakatan. Kasus pemahaman yang benar adalah hutang, penyewaan barang, dan penyimpanan barang dagangan.

²⁸ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT Raja Gafindo Persada, 2006), hal 5

²⁹ *Ibid*, hal 15

Suatu perjanjian dalam perkembangannya dapat berubah suka sama suka menjadi nyata, misalnya perjanjian jual beli menurut KUHPerdota pada hakikatnya adalah perjanjian suka sama suka. Tetapi, perjanjian jual beli tanah menurut hukum agraria saat ini adalah perjanjian yang nyata.³⁰

f) Asas mengikatnya perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Suatu perjanjian dibuat oleh setiap orang, maka akan terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi serta mengikat para pihak sebagai mengikat menurut hukum. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.³¹

g) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum kontrak. Ketentuan mengenai itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dibuat dengan itikad baik. Sementara itu, Arres H.R, pemberian peran itikad baik paling tinggi pada tahap pra-perjanjian, bahkan kesalahan ditempatkan di bawah prinsip itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.³²

³⁰ *Ibid*, hal 16

³¹ Ahmad Miru, *Op.Cit.* hal. 5

³² *Ibid.* hal. 7

5. Lahirnya Perjanjian

Pasal 1233 KUHPerdota menentukan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan maupun undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dibagi menjadi dua yakni sebagai berikut:

- a. Perikatan yang lahir karena undang-undang terdiri dari
 - 1) Perikatan yang menimbulkan kewajiban antara pemilik pekarangan yang saling bertentangan (Pasal 625 KUH Perdata)
 - 2) Perikatan yang menimbulkan kewajiban mendidik dan mengasuh anak (Pasal 104 KUHPerdota)
- b. Perikatan yang lahir karena undang-undang, namun melalui perbuatan orang, terdiri dari sebagai berikut:
 - 1) Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) (Pasal 1356 KUHPerdota)
 - 2) Perbuatan menurut hukum (*Rechmatige daad*) terdiri dari:
 - a) Mewakili urusan orang lain secara sukarela atau *Zaakwarneming* (Pasal 1354 KUHPerdota)
 - b) Pembayaran yang tidak diwajibkan (Pasal 1359 KUHPerdota)
 - c) Perikatan bebas yang secara sukarela dipenuhi atau *Naturlijke Verbintennissen* (Pasal 1359 KUHPerdota)

Selain perikatan yang lahir karena undang-undang, perikatan juga dapat lahir dari perjanjian atau kontrak. Moch Isnaeni berpendapat bahwa istilah kontrak dan perjanjian adalah identik, tanpa perlu dibedakan, dan dapat dipergunakan secara bersama-sama sesuai dengan alasan Bab kedua,

buku III BW yang secara harfiah berjudul *Tentang Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak Atau perjanjian*.³³ Tapi, para ahli hukum perdata pada umumnya sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1233 KUHPerdata kurang lengkap.³⁴ Perjanjian juga merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan.³⁵ Melalui perjanjian pihak-pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan-batasan yang sudah ditentukan oleh undang-undang, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contract vrijheid*) maka subjek-subjek perikatan berhak mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, istilahnya adalah perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*). Perjanjian tidak hanya terikat dengan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana yang tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdata.³⁶

Perikata yang lahir dari perjanjian pada prinsipnya memiliki kekuatan yang sama dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata adalah dasar hukum dari lahirnya suatu perikatan karena perjanjian yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

³³ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT, Cet. II, Citra*. Bandung: Aditya Bakti, 2014, hal. 62.

³⁴ Mariam Darius Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 2001, hal. 9.

³⁵ R. Subekti II, *Op. Cit.*, hal. 122

³⁶ *Ibid*, hal. 125

membuatnya. Para pihak dapat mengatur apapun dalam perjanjian tersebut (*cath all*) sebatas, yang tidak dilarang oleh undang-undang, yurisprudensi atau kepatutan.³⁷

Asas kebebasan berkontrak pada perinsipnya menentukan para pihak bebas membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- (a) memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, dan
- (b) tidak dilarang oleh undang-undang, dan
- (c) sesuai kebiasaan yang berlaku, dan
- (d) sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.³⁸

Perjanjian bisa dilakukan secara lisan atauun tertulis, jika dibuat secara tertulis, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan dikemudian hari. Perjanjian memerlukan suatu komitmen yang artinya secara moral komitmen tersebut harus dilaksanakan, padahal tanpa suatu komitmen tersebut, tidak ada kewajiban moral untuk melaksanakan kewajiban yang bersangkutan.³⁹ Agar kepastian dan jaminan hukum bagi para pihak tercapai, maka seyogyanya suatu perjanjian dibuat tertulis.

³⁷ Munier Fuady I, *Op, Cit.* hal. 14.

³⁸ *Ibid*, hal 30

³⁹ *Ibid*, hal 11

6. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUHPerdata telah menentukan berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang. Hapusnya perikatan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1381 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaharuan hutang;
- d. Penjumpaan hutang;
- e. Pencampuran hutang;
- f. Pembebasan hutang;
- g. Musnahnya barang atau terutang;
- h. Kebatalan atau pembatalan;
- i. Berlakunya syarat batal yang diatur dalam KUHPerdata;
- j. Lewat waktu

Pokok-pokok Hukum Perikatan R. Setiawan menegaskan bahwa perjanjian dapat hapus karena.⁴⁰

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa

⁴⁰ R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 69

para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUHPerdara dibatasi hanya selama 5 (lima) tahun.

c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus, misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:

- 1) Persetujuan perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara)
- 2) Persetujuan pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara)
- 3) Persetujuan kerja (Pasal 1603 KUHPerdara)

d. Pernyataan penghentian persetujuan (*Opzegging*). Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya persetujuan kerja dan persetujuan sewa menyewa.

- 1) Persetujuan hapusan karena putusan hakim.
- 2) Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- 3) Dengan persetujuan para pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang wanprestasie

1. Pengertian wanprestasie

Wanprestie berasal dari bahasa Belanda *wanprestie* yang berarti tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan bagi

pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian maupun perikatan yang timbul karena hukum.⁴¹

Hal kelalaian seorang debitur tidak dapat melakukan tindakan yang ditentukan dalam kontrak. Hal yang sama juga berlaku untuk kasus non-kinerja atau non-pemenuhan tindakan wajib seperti kelalaian. Kewajiban yang ditentukan dalam kontrak antara kreditur dengan debitur.⁴²

Debitur dikatakan lalai jika tidak memenuhi kewajibannya, atau menunda kewajibannya tetapi tidak memenuhi akad. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasia adalah tidak adanya penegakan hukum kontrak, yaitu harus dilakukan sebagai bagian dari kontrak. Mungkin dalam bahasa Indonesia istilah "janji yang dibuat untuk fakta dan tidak ditepati adalah janji wanprestasi"⁴³

Dikarenakan kelalaiannya sendiri debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, dan debitur wanprestasi atau pailit. Kata-kata bersalahnya sangat penting. Karena debitur tidak sepenuhnya memenuhi perjanjian, bukan karena kelalaiannya.⁴⁴

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang

⁴¹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Bandung: Alumni, 1986, hal. 60

⁴² Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hal 74

⁴³ Wirjono Prodjoko, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka, 2012, hal 17

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum perikatan dalam KUH perdata buku ketiga, yurisprudensi, doktrin, serta penjelasan*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2015. hal. 41

seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara.⁴⁵

Wanprestie terkait erat dengan panggilan pengadilan. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari singkatan. Penampilan luar itu diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUH Perdata. Wanprestie akan sering terjadi. Artinya, Wanprestie baru akan terjadi jika obligor dinyatakan tidak mampu melakukan. Dengan kata lain, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia wanprestasi karena atau karena kelalaiannya. Jika pelaksanaan tugas belum ditentukan, obligor menganggap perlu untuk memperingatkan atau menegur obligor untuk melaksanakan kewajibannya.⁴⁶

Jika prosedur dibawa oleh kreditur atau manajer, debitur baru akan gagal. Panggilan telah diajukan setidaknya tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Jika Anda tidak mendengarkan panggilan, kreditur berhak untuk pergi ke pengadilan. Pengadilan kemudian memutuskan apakah debitur akan Wanprestie.⁴⁷

Jika debitur diperintahkan untuk melaksanakan, debitur harus memberitahukan secara tertulis bahwa ia terikat untuk menyelesaikan kinerja dalam batas waktu yang ditentukan. Jika debitur tidak membayar pada saat ini, debitur ditentukan secara Wanprestie. Peringatan tertulis dapat dikeluarkan secara resmi oleh pengadilan negeri yang berwenang

⁴⁵ *Ibid.* hal.19

⁴⁶ Sakim H.S., *Op. Cit*, hal. 98.

⁴⁷ *Ibid.* hal. 201

melalui direktur jenderal. Pelaksana, disertai dengan berita acara penyerahan, mengirimkan teguran tertulis kepada debitur. Bisa juga bersifat informal, misalnya dengan surat tercatat, telegram, atau kreditur mengirimkannya kepada debitur sendiri dengan tanda terima.⁴⁸

2. Jenis-Jenis wanprestasie

Ada berbagai model pihak yang tidak memenuhi prestasinya meskipun sebelumnya telah disepakati untuk dilaksanakan. Model Wanprestie adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestie berupa tidak memenuhi kinerja
- b. Wanprestie berupa terlambat memenuhi prestasi
- c. Wanprestie berupa pemenuhan prestasi yang tidak sempurna⁴⁹

Sementara itu, dalam bukunya kompilasi perikatan menceritakan tentang beberapa bentuk tidak terpenuhinya perjanjian, ada 3 (tiga) bentuk tidak terpenuhinya perikatan, yaitu:⁵⁰

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur salah atau tidak layak untuk memenuhi perikatan

Pada kenyataannya sangat sulit untuk menentukan kapan debitur dikatakan gagal memenuhi perikatan, karena seringkali pada saat mengadakan suatu perjanjian para pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan dalam suatu perjanjian/

⁴⁸ *Ibid*, hal. 99.

⁴⁹ Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014. hal. 89

⁵⁰ Mariam Darius Badruzaman, *Op, Cit*, hal. 18

perikatan yang ditentukan waktu pelaksanaan prestasinya, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah ditentukan ketika debitur tidak memenuhi perikatan adalah perikatan untuk tidak melakukan sesuatu. Jika orang tersebut melakukan perbuatan yang dilarang, maka ia tidak memenuhi perikatan.

Subekti menyatakan bahwa wanprestasie (kelalaian atau kelalaian) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan apa yang mampu dicari
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai kesepakatan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kesepakatan tidak dapat dilakukan⁵¹.

Wanprestasie berupa tidak tercapainya prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal suatu doktrin yang dianggap doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yg mengajarkan bahwa meskipun salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya dengan tepat, namun Bila beliau telah melaksanakan prestasinya secara substansial, maka pihak lain jua harus melaksanakan kinerjanya menggunakan sempurna. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka disebut tidak melaksanakan perjanjian secara materiil.

Sesuai hal tadi, apabila telah dilakukan aplikasi substansial atas perjanjian yang bersangkutan, maka doktrin *exceptiono non adimpleti contractus* tak berlaku lagi, yaitu doktrin yang mengajarkan bahwa Jika

⁵¹ R. Subekti, I, *Op.Cit.*, hal. 23

galat satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat jua tidak melaksanakan prestasinya.

Perbuatan yang dikatakan wanprestasie ialah perbuatan yang ingin dihindari semua pihak pada perjanjian sebab akan mengurangi pertarungan yang muncul dan menghindari perselisihan di antara para pihak.

3. Akibat Hukum wanprestasie

Menurut hukum kontrak, debitur dianggap pailit jika debitur tidak menyetujuinya. Jika debitur lalai, lalai, ingkar janji, atau melakukan sesuatu yang bukan wewenang debitur, atau melanggar akad. Ketika suatu pihak dipaksa untuk mengingkari janji, seringkali tidak tepat janji, sehingga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang telah lalai atau lupa.⁵²

Di pengadilan, kreditur harus membuktikan bahwa pihak lain (debitur) adalah wanprestasi, bukan dalam keadaan force majeure. Seperti halnya debitur, debitur meyakinkan hakim dengan pembelaan seperti fakta-fakta yang meyakinkan yang menunjukkan bahwa kreditur telah melepaskan haknya atau kelalaian kreditur jika kelalaian tersebut tidak terjadi, harus menjadi milik Anda. Berbagai sanksi atau hukuman telah diancamkan terhadap kelalaian atau kelalaian debitur (debitur atau debitur sebagai badan yang wajib melakukan sesuatu). Ada empat jenis hukuman atau konsekuensi bagi debitur yang lalai:⁵³

a. Mengalami kerugian pembayaran, atau hanya disebut ganti rugi.

⁵² *Ibid.* hal. 45

⁵³ Yahya Harahap, *Op,Cit*, hal. 56

- b. Juga dikenal sebagai pembatalan kontrak atau pelanggaran kontrak.
- c. Saluran transfer risiko
- d. Jika dibawa di depan hakim, anda akan membayar biaya pengadilan.

Salah satu aspek terpenting dari pelanggaran kontrak adalah bahwa obligee dapat menuntut ganti rugi atas biaya, kerugian dan bunga yang ditimbulkan. Dengan menghapus kewajiban untuk mengganti kerugian debitur, undang-undang mengatur bahwa debitur harus dinyatakan terlebih dahulu secara tidak bertanggung jawab. wanprestasi biasanya kelalaian debitur, tetapi debitur yang dituduh lalai tidak dapat sepenuhnya lalai, yaitu ia dapat membela diri karena kelalaian itu tidak sepenuhnya di pihak debitur.⁵⁴

Ada tiga jenis pertahanan, artinya, pengajuan klaim harus menyediakan kerugian dan jumlah kerugian. Sebaliknya, hubungan sebab akibat harus ada antara kondisi kedua, Wanprestie dan kerugian. Jika tidak, tidak perlu mengganti kebocoran. Kreditur yang meminta harus hadir dan dapat membuktikan bahwa debitur wanprestasi dan telah merugikan kreditur. Menurut pasal 12 KUHPerdara, seorang debitur dapat dibebaskan dari tanggung jawabnya jika ia dapat membuktikan bahwa wanprestasinya disebabkan oleh suatu kejadian yang tidak terduga dan tidak dapat dikaitkan dengannya.⁵⁵

Tujuan mengidentifikasi salah satu pihak yang wanprestasi yang terkandung dalam kontrak bukanlah untuk melakukan tindakan tersebut.

Dalam hal akad penyerahan barang atau sertipikat, harus diterbitkan faktur

⁵⁴ *Ibid.* hal. 58

⁵⁵ *Ibid.* hal. 59

di muka jika akad tersebut tidak mencantumkan jangka waktu yang dianggap oleh debitur lalai karena keterlambatan. Debitur harus diberitahu bahwa kreditur ingin melaksanakan kontrak. Misalnya, jika seorang penjual sudah menjual suatu produk dan realisasinya segera, maka realisasi ini tentu saja dapat segera dilanjutkan. Jika realisasi tidak dapat segera dicapai, debitur harus diselesaikan tepat waktu. Misalnya, membeli atau menjual barang yang tidak dimiliki penjual atau melunasi pinjaman.⁵⁶

Cara memperingatkan seorang debitur supaya dia tidak memenuhi peringatan atau dikatakan lalai, maka diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau menggunakan perbuatan yang serupa, atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur wajib diklaim lalai menggunakan berlalunya saat yg dipengaruhi." Jika seseorang debitur telah diperingatkan atau sudah ditagih secara tegas atas janjinya sebagaimana tersebut pada atas, maka Jika beliau tetap tidak melaksanakan prestasinya, beliau pada keadaan lalai atau lalai serta terhadapnya dikenakan hukuman-hukuman sebagaimana tadi di atas, yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, serta pengalihan risiko.⁵⁷

⁵⁶ *Ibid.* hal. 61

⁵⁷ *Ibid.* hal. 62

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Sesuai permasalahan yg dikaji oleh penulis, maka penulis menggunakan metode penelitian aturan normatif serta realitas, yg intinya artinya perpaduan antara pendekatan hukum normatif menggunakan penambahan banyak sekali unsur empiris. Metode penelitian hukum normatif biasa diklaim dengan penelitian aturan doktrinal atau penelitian kepustakaan. disebut penelitian hukum doktrinal sebab penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sebagai akibatnya penelitian ini sangat erat kaitannya menggunakan perpustakaan sebab akan membutuhkan data sekunder di perpustakaan, serta menyelidiki norma-istiadat dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian aturan empiris adalah metode penelitian aturan yg berfungsi buat melihat hukum dalam arti yang sebenarnya serta menyelidiki bagaimana hukum itu bekerja pada rakyat. sebab pada penelitian ini mengkaji manusia pada hubungan kehidupan dalam warga, maka metode penelitian aturan empiris dapat dikatakan menjadi penelitian hukum sosiologis.⁵⁸

B. Pendekatan Penelitian

Ada tiga pendekatan digunakan untuk melihat masalah, yaitu:⁵⁹

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

⁵⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012, hal, 45

⁵⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hal. 93

Pendekatan perundang-undangan adalah tindakan menanyakan tentang Undang-undang, yang berkaitan dengan jaminan sahnya Ketenagakerjaan yang bersumber pada UU, buku, laporan, dan sumber lainnya.⁶⁰

2. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus, untuk lebih spesifik mengatur penyidikan memiliki maksud menguji penerapan standar atau aturan yang sah dilakukan secara sah. Cara seperti ini biasanya digunakan untuk kasus-kasus yang sudah beredar. Kasus-kasus ini memiliki sentralitas eksperimental, tetapi dalam pertimbangan pengaturan, kasus-kasus ini dapat diperiksa untuk mendapatkan diagram pengaruh pengukuran norma dalam menjalankan penegakan hukum secara hukum, serta memanfaatkan hasil pemeriksaan untuk masukan dalam klarifikasi yang sah.⁶¹

3. Pendekatan Sosiologis (*Sosiologis approach*)

Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan yang dapat memperjelas aturan menjadi keajaiban sosial, memperjelas korelasi antara aturan dan perilaku sosial, hubungan antara hukum dan perilaku sosial, hubungan antara aturan dan aktualitas sosial.

C. Jenis dan Sumber Data/Bahan Hukum

1. Jenis data

Macam-macam informasi yang digunakan dalam pembahasan ini antara lain:

⁶⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hal, 93

⁶¹ *Ibid*, hal, 93

- a. Informasi penting adalah sumber utama, yaitu informasi spesifik yang diperoleh dari wawancara khusus dengan narasumber dan responden.
- b. Informasi tambahan adalah informasi yang diperoleh dari laporan resmi, laporan, buku, dll.

2. Sumber Bahan Hukum

Informasi tambahan yang terdiri dari bahan-bahan penting yang sah, bahan-bahan hukum tambahan dan bahan-bahan sah tersier, untuk lebih khusus:⁶²

a. Bahan Hukum Utama

Dokumen hukum utama adalah dokumen hukum yang dapat diandalkan berupa norma hukum. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu Pasal 1313 KUHPperdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Dokumen hukum sekunder berupa pendapat atau teori hukum yang diperoleh dari dokumen hukum, hasil penelusuran artikel ilmiah, website yang berkaitan dengan dokumen hukum sekunder terutama dokumen hukum primer. Bersamaan dengan dokumen hukum sekunder, investigasi membantu Anda memahami atau menganalisis dokumen hukum primer. Ini termasuk dokumen hukum sekunder, yang memberikan deskripsi dokumen hukum primer, termasuk buku, jurnal, artikel dan dokumen terkait.

⁶² Achmad, Yulianto dan Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian hukum Normatif Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, hal. 67

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu memberikan saran dan penjelasan untuk dokumen hukum tersier, terutama dokumen hukum primer dan sekunder. Termasuk kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan banyak lagi.

D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

Teknik pengumpulan data dan bahan hukum dalam penelitian ini antara lain:

1. Studi Pustaka

Teknik serta alat pengumpulan bahan hukum, yaitu menggunakan mencari dan mengumpulkan dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur, serta pendapat pakar terkait menggunakan materi pembahasan yg dibahas.

2. Wawancara

Teknik dan alat pengumpulan data dan wawancara dilakukan melalui komunikasi langsung antara responden dan informan. “Wawancara adalah situasi tatap muka di mana seseorang berpikir pewawancara mengajukan pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh tanggapan terkait dengan responden dan penyedia pertanyaan penelitian.

E. Analisa Data dan Bahan Hukum

Metode analisis yang dipergunakan artinya analisis naratif kualitatif, yaitu analisis hukum berdasarkan bahan pustaka dan hasil wawancara menggunakan responden atau informan, kemudian dianalisis buat

memperoleh data yang sesuai menggunakan data yg dibutuhkan serta tersaji dalam bentuk rangkaian istilah. Penelitian naratif merupakan penelitian yang bertujuan buat menyusun ilustrasi atau potret suatu duduk perkara wacana pola dan problematikanya. Penulis menerapkan data yang telah diperoleh dari hasil penelitian di lapangan melalui wawancara serta studi kepustakaan, tidak hanya wawancara, tetapi yang akan terjadi wawancara (praktik lapangan) penulis berkaitan dengan referensi baik asal buku maupun undang-undang. sehingga hasilnya dapat dijadikan pedoman dalam memecahkan problem yg diteliti.⁶³



⁶³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.* hal. 112