

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Jual-Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹

2. Unsur dalam Jual Beli

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

1. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm. 243.

KUHPerdata mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdata yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdata sebagaimana berikut:

- a) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdata)
- b) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata).
- c) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdata).

2. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.² Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan

² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1986, hlm. 182.

kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

a). Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

b). Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c). Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent*

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.³

³ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 25.

3. Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.⁴

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

4. Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.⁵ Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1982, hlm. 8.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 257-258.

tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.⁶

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁷ Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah:

- a. Suatu perbuatan.
- b. Antara sekurangnya dua orang.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 sebenarnya kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, yaitu sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari

⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 20.

⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008, hlm. 338.

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali, 2010, hlm. 7-8.

kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara dua pihak.

- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdara sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*).
- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang.⁹ Secara sederhana, pengertian perjanjian adalah apabila

⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya, 2000, hlm.224-225.

dua pihak saling berjanji untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang mereka perjanjikan mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Essentialia, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian.

Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.

- b. Naturalia, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essentialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas

dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”¹⁰

- c. *Accidentalalia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.¹¹

3. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu: tidak terlarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

b. Asas Pelengkap

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta:Liberty, 2009, hlm. 118-119.

¹¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 85-90.

menyimpang dari ketentuan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja.

c. Asas Konsensual

Perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

d. Asas Obligator

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya persetujuan kehendak pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan sehingga tercapai persetujuan antara kedua belah pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 tahun dan tidak di bawah pengampuan.

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang (Causa yang Halal).

Sebab adalah suatu yang menyebabkan atau mendorong seseorang membuat perjanjian. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, melainkan memperhatikan isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.¹²

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.¹³

¹² Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm 339.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 228-232.

5. Akibat Perjanjian yang Sah

Akibat hukum perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUHPdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.¹⁴

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.¹⁵

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subjektif, dan sebagai ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subjektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 97.

¹⁵ *Ibid.*

dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, bukanlah dalam arti unsur subjektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.¹⁶

Perjanjian memiliki kaitan yang erat dengan jual beli, dimana jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari persoalan milik tersebut.

C. Tanggung Jawab akibat Wanprestasi

1. Pengertian Tanggung Jawab dalam Hukum Perdata

Arti tanggung jawab secara kebahasaan adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).¹⁷ Istilah tanggung jawab dapat dibedakan dengan pertanggungjawaban. Menurut kamus besar bahasa indonesia, arti pertanggungjawaban adalah perbuatan

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 99.

¹⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991, hlm. 1006.

bertanggung jawab dan sesuatu yang dipertanggungjawabkan.¹⁸ Dengan demikian pada tanggung jawab lebih ditekankan pada adanya kewajiban untuk menanggung yang dapat dikenakan, sedangkan pertanggungjawaban pada adanya sesuatu yang harus dipertanggungjawabkan, akibat dari dilakukannya suatu perbuatan atau tindakan tertentu.

Tanggung jawab hukum adalah kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Di sini, ada norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab. Ketika ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanngarnya.¹⁹

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan tanggung jawab akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Segala kesalahan atau kelalaian penjual yang dapat menimbulkan kerugian kepada pembeli khususnya, atau kepada masyarakat umumnya haruslah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya ini. Tanggung jawab ini tidak hanya berlaku untuk kerugian barang yang diperdagangkan, tapi juga bertanggung jawab terhadap iklan-iklan barang dan/atau jasa yang diiklankan.²⁰

Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana diperlukan persyaratan tertentu agar si pelanggar hukum dapat dimintai pertanggungjawaban. Bunyi dari Pasal 1365 KUHPerdata yaitu “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan tanggung jawab akibat perbuatan wanprestasi sendiri yaitu merupakan tanggung jawab berdasarkan kontrak. Dalam literatur dan referensi hukum perjanjian selalu dikemukakan

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2007, hlm. 96.

²⁰ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012, hlm. 204-205.

bahwa kontrak merupakan perjanjian dalam bentuk tertulis. Perjanjian atau kontrak merupakan indikator adanya interaksi dan transaksi antarpihak. Sehingga tidak ada kontrak, maka tidak ada hubungan hukum. Logika hukum semacam inilah yang menjadi landasan atau dasar diakui dan diterimanya asas *privity of contract* dimana disyaratkan adanya hubungan hukum terlebih dahulu dari pihak-pihak, tanpa itu berarti tidak dapat memiliki hak atau menjadi pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum.²¹

2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur.²²

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena:

1. Kesengajaan;
2. Kesalahan;
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).²³

Wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini

²¹ Wahyu Sasongko, *Op.Cit.*, hlm. 108-109.

²² *Ibid.*, hlm. 203.

²³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 88

menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”²⁴

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi yang disebut somasi. Somasi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian Pengadilan Negeri dengan perantara Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur, yang disertai berita acara penyampaian. Peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut “*ingebreke stelling*”.²⁵

²⁴Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm 323.

²⁵Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 204.

3. Macam-Macam Bentuk Wanprestasi

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan tersebut yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.²⁶

Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” (*Substansial Performance*). Yang dimaksud dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (*material breach*).²⁷

Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exception non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Akan tetapi tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak

²⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Bandung: PT Alumni, 1999, hlm 122.

²⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Op.Cit., hlm. 89-90.

secara substansial. Untuk kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan.²⁸

Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut:

- (1) *Strict performance rule*; atau
- (2) *Full performance rule*; atau
- (3) *Perfect tender rule*.

Jadi, berdasarkan doktrin pelaksanaan kontrak secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang dengan tidak sesuai (dari segala aspek) dengan kontrak, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut.²⁹

4. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Apabila perikatan itu untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkenankan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.³⁰

D. Ganti Rugi karena Wanprestasi

Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan juga kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi. Persyaratan-Persyaratan yang ditetapkan oleh KUHPerdara sehingga terjadinya kerugian adalah sebagai berikut:

1. Komponen Kerugian

Komponen kerugian yang dapat diberikan berdasarkan pasal 1246 KUHPerdara terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni :

- (1) Ongkos-ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan (*cost*), misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
- (2) Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (*damages*). Kerugian disini adalah sungguh-sungguh diderita, misalnya busuknya buah-buahan karena kelambatan penyerahan, ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusak perabot rumah tangga, lenyapnya barang karena terbakar.
- (3) Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya. Dalam ganti kerugian itu

³⁰Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 203-205.

tidak senantiasa ketiga unsur itu harus ada. Minimal ganti kerugian itu adalah kerugian yang sesungguhnya diderita oleh kreditur.³¹ Meskipun debitur telah melakukan wanprestasi dan diharuskan membayar sejumlah ganti kerugian, undang-undang masih memberikan pembatasan-pembatasan yaitu: dalam hal ganti kerugian yang sebagaimana seharusnya dibayar oleh debitur atas tuntutan kreditur. Pembatasan-pembatasan itu diberikan undang-undang sebagai bentuk perlindungan terhadap debitur dari perbuatan kesewenang-wenangan kreditur.

2. Mulai Diwajibkannya Ganti Rugi

Mulai diwajibkannya sesuatu pembayaran ganti rugi atau *starting point* pembayaran ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata adalah:

- (a) Sejak dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibannya, atau
- (b) Terhadap sesuatu yang harus dibuat atau diberikan, sejak saat dilampauinya tenggang waktu di mana debitur dapat membuat atau memberikan tersebut.

Berdasarkan pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut :³²

- (a) Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya.
- (b) Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 40.

³² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1465 BW*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 13.

3. Kerugian Bukan karena Alasan *Force Majeure*

Terhadap debitur baru dapat dimintakan ganti rugi jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong ke dalam *force majeure*, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut:

(1) Karena sebab-sebab yang tidak terduga

Menurut Pasal 1244, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk ke dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, di mana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

(2) Karena keadaan memaksa

Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa. Lihat Pasal 1245 KUHPerdara.

(3) Karena perbuatan tersebut dilarang

Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 KUHPerdara).

4. Kerugian dapat Diduga

Untuk dapat diberikan ganti rugi kepada debitur berdasarkan Pasal 1247 KUHPerdara, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sedianya sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.

5. Kerugian Merupakan Akibat Langsung

Ganti rugi dapat dimintakan oleh kreditur dari debitur yang melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1248 KUHPerdara terhadap suatu kontrak hanya sebatas kerugian dan kehilangan keuntungan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi tersebut, sungguh pun tidak terpenuhinya kontrak itu terjadi karena adanya tindakan penipuan oleh pihak debitur.

6. Ganti Rugi yang Ditetapkan dalam Kontrak

Apabila dalam suatu kontrak ada provisi yang menentukan jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak debitur jika debitur tersebut wanprestasi, maka pembayaran ganti rugi tersebut hanya sejumlah yang ditetapkan dalam kontrak tersebut. Tidak boleh dilebihi atau dikurangi berdasarkan pada Pasal 1249 KUHPerdara.

7. Ganti Rugi terhadap Perikatan tentang Pembayaran Sejumlah Uang

Terhadap pembayaran ganti rugi yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan karena keterlambatan pemenuhan prestasi oleh

pihak debitur berdasarkan Pasal 1250 KUHPerdara, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (a) Ganti rugi hanya terdiri dari bunga yang ditetapkan oleh undang-undang, kecuali ada perundang-undangan khusus yang menentukan sebaliknya;
- (b) Pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan tanpa perlu membuktikan adanya kerugian terhadap kreditur;
- (c) Pembayaran ganti rugi tersebut dihitung sejak dimintakannya di pengadilan oleh kreditur, kecuali jika ada perundang-undangan yang menetapkan bahwa ganti rugi terjadi karena hukum.

E. Gugatan Melalui Pengadilan

1. Pengertian Gugatan

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui pengadilan. Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak Penggugat dan Tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya karena pihak Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak Penggugat. sengketa yang dihadapi oleh para pihak apabila tidak bisa diselesaikan secara damai di luar persidangan umumnya perkaranya diselesaikan oleh para pihak melalui persidangan pengadilan untuk mendapatkan keadilan.³³

³³ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 31.

2. Isi Gugatan dan Posita atau Fundamentum Petendi

Suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat agar dapat diterima oleh pengadilan haruslah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan RBg (*Rechtsglement Buitengewesten*), antara lain sebagai berikut:³⁴

a. Syarat Formal

(1) Tempat dan Tanggal Pembuatan Surat Gugatan

Pembuatan surat permohonan gugatan harus mencantumkan tempat di mana surat permohonan gugatan dibuat. yang dimaksud tempat di sini adalah tempat tinggal atau domisili pembuat surat permohonan gugatan.

(2) Materai

Surat permohonan gugatan dibubuhi materai sebesar Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) dan di atas materai diberi tanggal, bulan, dan tahun sesuai dengan tanggal pembuatan surat permohonan, sedangkan tanda tangannya harus dikenakan pada bagian materai yang ditempel di atas nama Penggugat atau kuasa hukumnya.

(3) Tanda Tangan

Surat permohonan gugatan harus ditandatangani oleh pihak Penggugat atau kuasa hukumnya yang telah diberi surat kuasa khusus sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR.

b. Syarat Substansial

(1) Identitas Para Pihak Yang Berperkara

³⁴ *Ibid.*, hlm. 32-33.

Suatu gugatan harus disebutkan dengan jelas identitas para pihak yang bersengketa atau subjek hukumnya yang menyangkut tentang nama lengkap, pekerjaan, dan alamat tempat tinggal atau domisili para pihak yang bersengketa secara detail yang berguna untuk menentukan kewenangan relatif, yaitu yaitu pengadilan mana yang berhak menangani suatu perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR jo. Pasal 142 ayat (1), (2), dan (3) RBg. Apabila dalam hal Penggugat atau gugatannya terdiri dari perseorangan, badan hukum, badan usaha dan negara, maka harus jelas disebutkan siapa yang berhak mewakilinya menurut anggaran dasarnya.

Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR:

- (1) Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam, atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.
- (2) Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika Tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai pertuang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat (2) dari Pasal 6 dari *Reglemen* tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (RO).³⁵

Pasal 142 ayat (1), (2), dan (3) RBg:

- (1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seseorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat atau jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 58-59

- (2) Dalam hal ada beberapa Tergugat yang tempat tinggalnya tidak terletak di dalam wilayah satu pengadilan negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berada di wilayah salah satu di antara Para Tergugat menurut pilihan Penggugat. Dalam hal Para Tergugat berkedudukan sebagai debitur dan penanggungnya, maka sepanjang tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan termuat dalam ayat (2) Pasal 6 *Reglemen* susunan kehakiman dan kebijaksanaan mengadili di Indonesia (selanjutnya disingkat RO) gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal orang yang berutang pokok (debitur pokok) atau seorang di antara para debitur pokok.³⁶
- (3) Apabila tempat tinggal Tergugat tidak dikenal dan juga tempat kediamannya yang sebenarnya tidak dikenal atau Tergugat tidak dikenal maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah satu dari Para Penggugat.

Sedangkan Posita atau Fundamentum Petendi adalah dalil-dalil yang digunakan dalam surat permohonan gugatan yang merupakan alasan-alasan dari adanya suatu tuntutan dari pihak Penggugat. Surat permohonan gugatan posita-nya harus secara jelas menyebutkan tentang objek perkara, fakta hukum, kualifikasi perbuatan Tergugat, uraian kerugian, bunga dan denda, serta petitum (tuntutan pokok). Surat permohonan gugatan juga harus mempunyai alasan-alasan yang kuat. Apabila dalam gugatan yang diajukan tidak mempunyai alasan-alasan yang kuat, maka gugatannya dalam persidangan akan berakibat dinyatakan tidak dikabulkan oleh hakim yang memeriksa perkaranya.³⁷

3. Putusan Hakim

Putusan hakim adalah putusan akhir dari suatu pemeriksaan persidangan di pengadilan dalam suatu perkara. Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sangsi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan. Sangsi hukuman ini dapat dipaksakan kepada pihak yang melanggar hak berupa

³⁶ *Ibid.*, hlm. 58-59.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 54-56.

pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan.³⁸

4. Akibat Hukum Putusan

Putusan hakim bersifat memaksa (*dwingend*), artinya jika ada pihak yang tidak mematuhi hakim dapat memerintahkan pihak yang bersangkutan supaya mematuhi dengan kesadaran sendiri. Putusan hakim menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

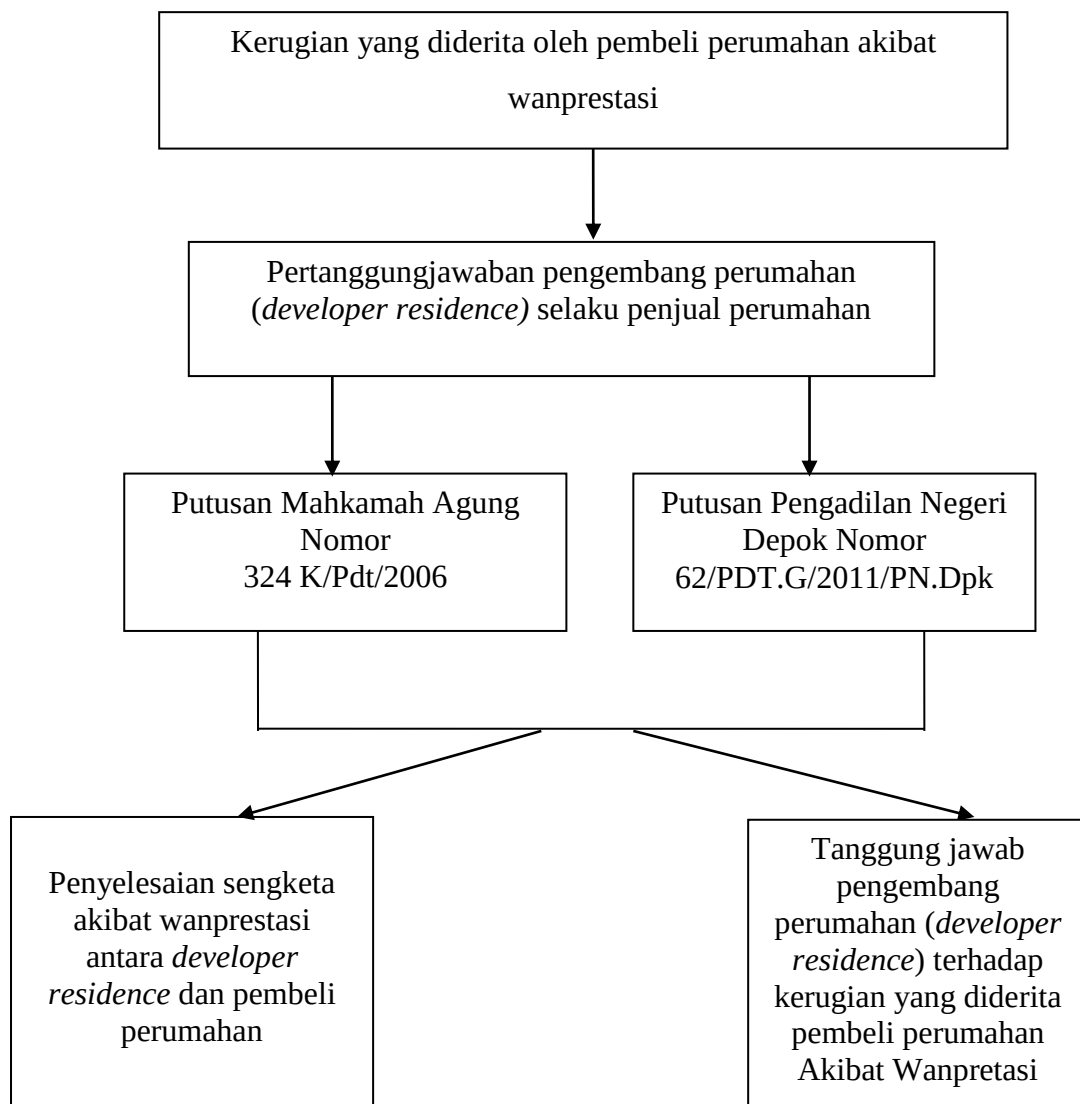
Akibat hukum dapat berwujud:

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.³⁹

³⁸ *Ibid.*, hlm. 211.

³⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2011, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 295-296.

F. Kerangka Pikir



Keterangan:

Berdasarkan kerangka pikir tersebut, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

Kerugian yang diderita oleh pembeli perumahan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer residence*) selaku penjual perumahan mengakibatkan pertanggungjawaban oleh pihak yang merugikan dalam hal ini yakni pengembang perumahan (*developer residence*). Tanggung jawab tersebut dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 324

K/Pdt/2006 dan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 62/PDT.G/2011/PN.Dpk yang memuat perkara wanprestasi pelaku usaha pengembang perumahan (*developer residence*) terhadap kerugian yang diderita oleh pembeli perumahan. Berdasarkan kedua putusan tersebut, terdapat hal-hal yang menarik untuk dianalisis, yaitu tanggung jawab pengembang perumahan (*developer residence*) selaku penjual perumahan terhadap kerugian yang diderita pembeli perumahan akibat wanprestasi dan penyelesaian sengketa akibat wanprestasi antara *developer residence* dan pembeli perumahan.