



SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI ANTARA CV. BANGSAL
KAYU SARINA DENGAN DEVELOPER VILA RATU MAS
DI DESA TANGKIT KECAMATAN SUNGAI GELAM
KABUPATEN MUARO JAMBI**

**Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

Oleh :

**LEGIO TIMBERSAN
NIM. 1700874201455**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM
2022**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Legio Timbersan
NPM : 1700874201455
Fakultas : Hukum
Program Studi : Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina
Dengan Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit
Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi.

Jambi, 20 Januari 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Iman Hidayat, S.H., M.H.

H. M. Badri, S.H., M.H.

Mengetahui :
Ketua Bagian Hukum Perdata

Hj. Maryati, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Legio Timbersan
NPM : 1700874201455
Fakultas : Hukum
Program Studi : Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi :

Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer
Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam
Kabupaten Muaro Jambi

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Kamis Tanggal 20 Bulan Januari Tahun 2022 Pukul 11.00 WIB
Di Ruang Sidang Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disyahkan oleh :

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

H. Iman Hidayat, S.H., M.H.

H. M. Badri, S.H, M.H.

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Jambi, 20 Januari 2022

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari,

Hj. Maryati, S.H., M.H.

Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama : Legio Timbersan
NPM : 1700874201455
Fakultas : Hukum
Program Studi : Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi :

Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer
Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam
Kabupaten Muaro Jambi

Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji
Pada Hari Kamis Tanggal 20 Bulan Januari Tahun 2022 Pukul 11.00 WIB
Di Ruang Sidang Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H., M.H.	Ketua	
Islah, S.H., M.H.	Penguji Utama	
H. Iman Hidayat, S.H., M.H.	Penguji Anggota	
H. M. Badri, S.H., M.H.	Penguji Anggota	

Jambi, 20 Januari 2022
Ketua Prodi Ilmu Hukum,

Dr. S. Sahabuddin, SH, MH

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Legio Timbersan
NPM : 1700874201455
Tempat/Tgl. Lahir : Sibaruang, 30 Agustus 1997
Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina
Dengan Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit
Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, 20 Januari 2022
Mahasiswa yang bersangkutan,

Materai Rp. 10.000,-

Legio Timbersan

ABSTRAK

Legio Timbersan. 2022. Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi, Skripsi, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, Pembimbing (I) H. Iman Hidayat, SH, MH, (II) H.M. Badri, SH, MH.

Kata Kunci : Penyelesaian Wanprestasi, Jual Beli

Jual beli merupakan suatu kegiatan yang dilakukan diberbagai lapisan masyarakat, baik masyarakat kelas atas, menengah dan bawah. Masyarakat kota hingga masyarakat di pedesaan. Ini berarti bahwa kegiatan jual beli ini adalah tidak terlepas dari berbagai bentuk kegiatan perdagangan, transaksi, bisnis dan kegiatan tukar menukar lainnya. Dalam pembelian rumah di Villa Ratu Mas ini adanya wanprestasi kedua belah pihak, disatu sisi wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bangsal Kayu Sarina terlambatnya pembuatan konsen sedangkan wanprestasi yang dilakukan PT. Solata Usaha sering terlambat pelunasan harga konsen. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam jual beli konsen antara pihak CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan PT. Solata Mitra Usaha, masalah-masalah wanprestasi yang dihadapi oleh para pihak dan upaya apa yang dilakukan dalam menanggulangi masalah.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam rangka penulisan skripsi ini adalah yuridis sosiologis (*empiris*). Sumber hukum primer didapatkan melalui studi dokumen, data lapangan yang didapatkan melalui para responden dengan cara wawancara, kuesioner, sumber hukum sekunder diperoleh melalui perpustakaan, buku-buku, literature dan mengutip yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data-data primer yang diperoleh hasil penelitian lapangan, kemudian dikumpulkan, disusun, diolah dan diklasifikasikan kedalam bagian-bagian tertentu, untuk seterusnya dianalisis. Analisis dilakukan secara kualitatif, disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang bermuara pada kesimpulan.

Berdasarkan hasil akhir disimpulkan bahwa Perjanjian ganti rugi jual beli konsen adalah bila dalam jual beli terjadi kerusakan konsen disaat dalam perundingan, maka pihak CV. Bangsal Kayu Sarina bertanggung jawab atas konsen yang rusak dan cacat, sedangkan perjanjian kontrak pembelian, bila suatu saat pihak developer menarik perjanjiannya, karena itu pihak CV. Bangsal Kayu Sarina mengembalikan uang yang sudah disetor, dan pihak developer berhak meminta denda dari pihak CV. Bangsal Kayu Sarina tersebut. Disarankan hendaknya dalam pelaksanaan pembelian kontrak dengan memakan waktu sekian minggu, maka kedua belah pihak benar-benar mematuhi segala isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga tidak ada perjanjian batal atau putus ditengah jalan.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi”**.

Sebagai dari persyaratan dalam penyelesaian studi guna memperoleh gelar sarjana ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Penulis telah berusaha secara maksimal untuk memenuhi kriteria penulisan sebagaimana yang diharapkan, namun karena keterbatasan kemampuan, pengalaman dan bahan literatur yang penulis miliki sehingga skripsi ini dirasakan masih belum sempurna, baik sistematika penulisan maupun materi pembahasannya. Untuk itu segala kritik dan saran penulis terima dengan senang hati demi kesempurnaannya agar skripsi ini bermanfaat adanya bagi penulis khususnya dan pihak lain yang membutuhkan umumnya.

Atas segala bantuan, bimbingan, petunjuk dan arahan yang diberikan banyak pihak, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Fachruddin Razi, SH, MH, Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, SH, M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

3. Ibu Hj. Maryati, SH, MH, Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Bapak H. Iman Hidayat, SH, MH, Dosen Pembimbing I yang memberi masukan dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak H. M. Badri, SH, MH, Dosen Pembimbing II yang memberi saran dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Warfian Saputra, SH, MH, Pembimbing Akademik yang memberi saran dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
7. Para Bapak dan Ibu Dosen serta staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
8. Teristimewa untuk ayahanda Januar Hutagalung dan ibunda Rohani Nababan tercinta, terima kasih atas do'a, dukungan, ketabahan, pengorbanan, semangat serta dorongan yang tiada henti serta orang-orang terdekat yang penulis sayangi.

Jambi, Januari 2022

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan	2
D. Kerangka Konseptual.....	3
E. Kerangka Teoritis	5
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II. GAMBARAN UMUM TENTANG PERJANJIAN	
A. Pengertian Perjanjian.....	13
B. Macam-macam Perjanjian	23
C. Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
D. Hapusnya Perjanjian	27

BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI	
A. Pengertian Wanprestasi	36
B. Jenis-jenis Wanprestasi	38
C. Unsur-unsur Wanprestasi	55
D. Dasar Hukum Pengaturan Wanprestasi	61
BAB IV. PENYELESAIAN WANPRESTASI ANTARA CV. BANGSAL KAYU SARINA DENGAN DEVELOPER VILA RATU MAS DI DESA TANGKIT KECAMATAN SUNGAI GELAM KABUPATEN MUARO JAMBI	
A. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli	
Konsen Jendela Dan Pintu	63
B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Jual Beli dan Upaya	
Penanggulangannya	69
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli merupakan suatu kegiatan yang dilakukan diberbagai lapisan masyarakat, baik masyarakat kelas atas, menengah dan bawah. Masyarakat kota hingga masyarakat di pedesaan. Ini berarti bahwa kegiatan jual beli ini adalah tidak terlepas dari berbagai bentuk kegiatan perdagangan, transaksi, bisnis dan kegiatan tukar menukar lainnya.¹

Proses penjualan yang diterapkan oleh PT. Solata Mitra Usaha, pengembang perumahan atau biasa juga disingkat (developer). Perumahan Vila Ratu Mas yang dibangun oleh PT. Solata Mitra Usaha pada tahun 2018.

Selanjutnya berdasarkan penelitian penulis dalam pembelian rumah di Villa Ratu Mas ini adanya wanprestasi kedua belah pihak, disatu sisi wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bangsal Kayu Sarina terlambatnya pembuatan konsen sedangkan wanprestasi yang dilakukan PT. Solata Usaha sering terlambat pelunasan harga konsen.

Setiap konsumen perumahan Vila Ratu Mas yang ingin membeli rumah secara kredit dan tunai biasanya akan menanyakan mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh konsumen meliputi daftar angsuran, persyaratan kredit dan ketentuan umum. Dalam pembelian kredit

¹Basu Swastha, *Pengantar Bisnis Modern*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 5.

dan tunai maka dari itu pihak perumahan Vila Ratu Mas sudah menentukan persyaratan kredit dan pembelian tunai melalui bank BTN.

Selanjutnya berdasarkan penelitian pendahuluan tersebut, penulis melakukan penelitian ini untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi apa saja yang dilakukan para pihak.

Dari uraian di atas, penulis membuat skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam jual beli konsen antara pihak CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer Vila Ratu Mas ?
2. Apa masalah-masalah wanprestasi yang dihadapi oleh para pihak ?
3. Bagaimana upaya penanggulangan masalah ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam jual beli konsen antara pihak CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan Developer Vila Ratu Mas.
- b. Untuk mengetahui masalah-masalah wanprestasi yang dihadapi oleh para pihak.
- c. Untuk mengetahui upaya apa yang dilakukan dalam menanggulangi.

2. Tujuan Penulisan

Karakteristik penulisan hukum berusaha memecahkan masalah, dapat diasumsikan bahwa penulisan hukum yang representative dan akurat merupakan faktor strategis bagi berperannya hukum dalam masyarakat yang mendambakan ketertiban, keadilan, kedamaian, dan sejahtera.²

Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan laporan ini adalah:

- a. Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.1) pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
- b. Untuk memperkaya bahan kepustakaan dibidang ilmu hukum umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- c. Hasil penelitian diharapkan akan memberikan manfaat dan berguna kepada para mahasiswa Fakultas Hukum, khususnya jurusan keperdataan.

D. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian

Adalah keadilan yang berupaya mengembalikan keadaan pada kondisi semula, menguntungkan dan memenangkan semua pihak, dan tidak terkungkung pada mekanisme hukum yang kaku dan prosedural.³

2. Wanprestasi

Seseorang dalam suatu perjanjian diharuskan untuk memenuhi prestasinya baik yang berupa berbuat sesuatu atau untuk memeriksa sesuatu.

²Ibid, hal. 166.

³Erdianto Effendi, *Hukum Pidana Adat*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 50.

Menurut R. Subekti, wanprestasi seseorang dapat berupa, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan.
 2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
 3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴
3. Pengertian perjanjian yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara dalam Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa “perjanjian adalah suatu persetujuan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.
4. CV. Bangsal Kayu Sarina merupakan salah satu perusahaan persekutuan komanditer yang bergerak di bidang pembuatan konsen pintu dan jendela serta lainnya dengan akta pendirian CV No. 503/09/35/II/DPMPTSP Tahun 2019.
5. PT. Solata Mitra Usaha yang merupakan salah satu perusahaan perseroan terbatas yang bergerak di bidang pengembang perumahan (Real Estate Developer) atau biasa juga disingkat (developer). Perumahan Vila Ratu Mas yang dibangun oleh PT. Solata Mitra Usaha pada tahun 2018 yang berlokasi di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi.

⁴R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Penerbit : Widya Karya, Jakarta, 2015, hal.45.

E. Kerangka Teoritis

1. Teori Perjanjian

Seperti yang telah diketahui bahwa perjanjian timbul karena adanya hubungan diantara dua orang atau lebih, dimana kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang berbeda, pihak yang satu berhak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, pihak inilah yang disebut debitur sedangkan pihak yang satu lagi atau yang berhak atas pemenuhan prestasi disebut kreditur.

Adapun untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai unsur yang terdapat dalam perjanjian tersebut di atas.

Di dalam ketentuan yang terdapat pada pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan adanya empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua diatas disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan

syarat objektif, karena mengenai sendiri atau objeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan itu dan apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya dari semula tidak ada suatu perikatan. Dengan demikian maka tidak ada unsur saling menuntut dimuka hakim.

Untuk mendapatkan keterangan yang lebih jelas mengenai keempat syarat suatu perjanjian tersebut, menurut Subekti bahwa :

Ad. 1. Kesepakatan Para Pihak

Maksudnya adalah kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut haruslah sepakat, setuju dan sekata atas hal-hal yang di perjanjian. Dengan tanpa paksaan (*Dwang*), kekeliruan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Karena itu manakala hal-hal tersebut telah dipenuhi maka kata sepakat dalam suatu perjanjian tersebut dipenuhi.

Ad. 2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Pada hakekatnya setiap orang dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap untuk bertindak dalam hukum. Tetapi pada pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan juga adanya orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah penampungan
3. Wanita dalam hal tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ad. 3. Suatu Hal Tertentu

Didalam suatu perjanjian para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah suatu hal tertentu atau barang yang tertentu cukup jelas. Syarat itu perlu untuk menetapkan kewajiban isteri dari si berhutang jika ada perselisihan. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah ditanganya siberhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

Ad.4. Suatu Sebab Yang Halal

Perkataan sebab berasal dari bahasa Belanda, bahasa latinnya “causa”. Dimaksudkan oleh undang-undang dengan perkataan sebab atau causa ini adalah isi dari perjanjian itu sendiri.

Selanjutnya di dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 1333 KUHPerdara maka jelas pula bahwa :

“Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab/causa atau dibuat dengan suatu causa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.⁵

Perjanjian dinyatakan berakhir atau tidak dapat dilanjutkan lagi dikarenakan adanya kekuatan hukum berupa keputusan hakim. Adapun keputusan hakim ini menghendaki perjanjian yang telah dibuat tersebut oleh kedua belah pihak dibatalkan atau tidak dapat dilanjutkan lagi, biasanya perjanjian yang diputuskan oleh hakim tersebut berupa pembatalan perjanjian dikarenakan perjanjian yang dilakukan mengandung

⁵R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2015, hal. 40.

sesuatu hal yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku baik berupa undang-undang, kebiasaan maupun kesusilaan yang hidup dan tumbuh di tengah-tengah kehidupan masyarakat.

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi dan resiko dalam perjanjian merupakan perjanjian yang kendati tidak diatur dalam KUHPerdara tetapi tetap tunduk pada undang-undang yang diatur dalam KUHPerdara. Oleh karena itu maka mengenai wanprestasi dan resiko pun tetap berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam buku KUHPerdara.

Seorang dalam suatu perjanjian diharuskan untuk memenuhi prestasinya baik yang berupa berbuat sesuatu atau untuk memeriksa sesuatu. Dalam hal ini apabila seseorang tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan bahwa orang tersebut “wanprestasi”. Dalam kaitan ini, bisa juga dikatakan bahwa orang tersebut melanggar atau lalai terhadap perjanjian yang telah dibuatnya.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, seseorang yang melakukan wanprestasi akan memperoleh hukuman atau sanksi yang berupa ancaman hukuman seperti :

1. Membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara)
2. Pembatalan atau pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara)
3. Peralihan resiko (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara)
4. Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di pengadilan.

Berdasarkan akibat-akibat sebagaimana telah disebutkan di atas, maka pihak debitur dapat melihat dari beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu seperti tuntutan pemenuhan perjanjian atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi, atau tuntutan ganti rugi saja atau tuntutan pembatalan perjanjian melalui hakim atau tuntutan pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Yang dikatakan keadaan memaksa atau *force majeure* maupun yang disebut *overmacht* merupakan suatu peristiwa tersebut tidak dapat terjadi, sehingga debitur tidak bisa memenuhi prestasinya.

F. Metode Penelitian

Seperti kita ketahui untuk selesainya studi, mahasiswa harus membuat karya ilmiah skripsi, yang mana karya ilmiah ini harus didahului dengan penelitian yang mempergunakan metodologi.

Untuk keperluan pembuktian dalam pembahasan skripsi ini, maka diperlukan adanya data yang ada relevansinya dengan masalah yang sedang dibahas, adalah sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam rangka penulisan skripsi ini adalah yuridis sosiologis (*empiris*)⁶ yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerja hukum di dalam masyarakat. Penelitian normatif yaitu penelitian yang bertujuan mengkaji

⁶Suryono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press, Jakarta, 2018, hal. 140.

tentang asas-asas hukum sistematika hukum, sinkronisasi hukum perbandingan dan sejarah hukum.

2. Sumber Data

Adapun spesifikasi penelitian yang digunakan penulis untuk penulisan skripsi ini, adalah :

a. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Dalam penelitian lapangan ini, penulis mengumpulkan data yang mempunyai hubungan dengan apa yang menjadi permasalahan. Data tersebut dikumpulkan lalu dibandingkan teori-teori yang diperoleh dari hasil pustaka. Dalam perbandingan tersebut dilakukan penganalisaan kemudian menarik suatu kesimpulan akhir.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang tersedia yang pernah ditulis oleh peneliti sebelumnya, serta mempelajari buku-buku, dan peraturan-peraturan yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti. Penelitian kepustakaan ini datanya disebut data sekunder, yang merupakan landasan teoritis bagi penulisan skripsi ini.

3. Teknik Penentuan Sampel

Tata cara penarikan sampel yang dilakukan secara *purposive sampling*, yakni bahwa responden yang dipilih adalah responden yang memenuhi kriteria yang erat dengan masalah.⁷

Adapun sampel yang diambil penulis adalah sebagai berikut :

- a. Pimpinan CV. Bangsal Kayu Sarinah, 1 orang
- b. Pimpinan PT. Solata Mitra Usaha, 1 orang

4. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian di lapangan adalah menggunakan teknik wawancara, yaitu penulis langsung melakukan tanya jawab kepada responden dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya. Selanjutnya wawancara dilakukan secara tidak terarah (*Nondirectif interview*) yang didasarkan pada daftar pertanyaan yang sebelumnya disusun terlebih dahulu.

G. Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan. Disini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah yang mendorong penulis sehingga tertarik memilih judul ini. Kemudian diikuti dengan mengemukakan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

⁷Suryono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press, Jakarta, 1986, hal. 148

Bab II. Gambaran Umum Tentang Perjanjian. Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang pengertian perjanjian, macam-macam perjanjian, syarat sahnya perjanjian, dan hapusnya perjanjian.

Bab III. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi dan Jual Beli. Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang pengertian jual beli, syarat-syarat dalam pelaksanaan jual beli, ganti rugi dalam perjanjian jual beli, pengertian dan jenis-jenis wanprestasi, serta wanprestasi dalam perjanjian.

Bab IV. Penyelesaian Wanprestasi Antara CV. Bangsal Kayu Sarina Dengan PT. Solata Mitra Usaha Sebagai Pihak Developer Vila Ratu Mas Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi. Disini penulis akan menguraikan tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli konsen jendela dan pintu dan masalah-masalah wanprestasi yang dihadapi oleh para pihak serta upaya penanggulangannya.

Bab V. Dalam bab yang terakhir ini, penulis akan menyajikan beberapa kesimpulan yang didasarkan pada bab yang terdahulu, hasil penelitian yang kemudian dituangkan kedalam skripsi ini dan diakhiri dengan saran-saran yang dianggap perlu.

BAB II

GAMBARAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli Kayu

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Jika kita membicarakan definisi perjanjian, maka pertama-tama harus diketahui ketentuan pengertian-pengertian yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara dalam Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dengan adanya pengertian tentang perjanjian seperti ditentukan di atas, bisa diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama seimbang. Hal ini akan berlainan jika pengertian perjanjian tersebut dibandingkan dengan kedudukan perjanjian kerja.

Akan tetapi jika pengertian mengenai perjanjian seperti tersebut di atas dilihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang luas dan umum sekali sifatnya. Selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat. Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut konsepsi Pasal 1313 KUHPerdara hanya menyebutkan tentang pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat.

Karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga tegas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih sering mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Selanjutnya dalam suatu perjanjian, pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian tersebut biasanya dinamakan dengan optimal law, karena ketentuan dari pasal-pasal yang mengaturnya boleh disingkirkan oleh pihak yang membuat perjanjian.

Menurut R. Subekti, pengertian perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁸

Sedangkan R. Wirjono Prodjodikoro, memberikan pengertian “suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.⁹

Sehubungan kita ketahui bahwa KUHPerdara terdiri dari 4 (empat) buku, dimana buku ketiga itu mengatur mengenai perjanjian atau perikatan, mengenai perjanjian tidak ada kesepakatan atau keseragaman diantara para sarjana, akan tetapi mereka berusaha untuk saling melengkapi. Hal ini dapat terjadi karena para ahli hukum dalam mempergunakan kata-kata yang dimaksud untuk mengemukakan suatu pendapat atau pandangan mereka.

⁸R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, 1989, hal. 1

⁹Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung, 1989, hal. 9

Dari berbagai pengertian di atas, maka penulis dapat mengambil suatu pendapat bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain berdasarkan kesepakatan untuk melakukan sesuatu hal.

Seperti yang telah dikatakan, bahwa perjanjian timbul karena adanya hubungan diantara dua orang atau lebih, dimana kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang berbeda, pihak yang satu berhak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, pihak inilah yang disebut debitur sedangkan pihak yang satu lagi atau yang berhak atas pemenuhan prestasi disebut kreditur.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, di dalam suatu perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu :

1. Adanya pihak-pihak
2. Ada persetujuan antara para pihak
3. Ada tujuan yang akan dicapai
4. Ada bentuk tertentu
5. Ada syarat tertentu.¹⁰

Adapun untuk mendapat gambaran yang lebih jelas mengenai unsur yang terdapat dalam perjanjian tersebut di atas, di bawah ini akan penulis uraikan satu persatu.

a. Adanya pihak-pihak

Pihak-pihak ini disebut dengan subjek hukum atau pendukung hak dan kewajiban dari pada perjanjian itu. Sebagaimana halnya dengan subjek

¹⁰Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 77

hukum, maka subjek perjanjian bila seorang manusia atau pribadi dan juga satu badan hukum.

b. Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan ini timbul apabila salah satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau setelah para pihak itu saling mengikatkan dirinya.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai

Tujuan baru akan dicapai apabila pihak-pihak telah melakukan prestasi atau kewajiban-kewajiban yang diberikan kepada mereka. Tujuan dari suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum serta kesusilaan, tujuan yang hendak dicapai itu haruslah mencerminkan sikap atau perilaku yang mengadakan perjanjian.

d. Adanya prestasi yang harus dilakukan

Prestasi merupakan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan atau dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

e. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan dibuat suatu angka dihadapan pejabat yang berwenang.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “Suatu perjanjian atau persekutuan yang sah adalah mengikat sebagai suatu undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan

sebagai suatu perjanjian yang sah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya perjanjian tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk apa yang dijanjikan.¹¹

B. Macam-macam Perjanjian Jual Beli Kayu

Dari ketentuan yang menyatakan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya para pihak diberi kesempatan untuk mengadakan berbagai macam perjanjian, asal saja tidak bertentangan dengan ketertiban umum, undang-undang dan kesusilaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, Hartono Hadisoeparto, SH memberikan pula beberapa macam bentuk perjanjian yang antara lain sebagai berikut :

- a. Perjanjian Konsensuil
- b. Perjanjian Formil
- c. Perjanjian Timbale Balik
- d. Perjanjian Sepihak
- e. Perjanjian Obligatoir

¹¹Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi Ke-1, Cet. 4, 2011, hal. 3.

- f. Perjanjian Zakenlijk
- g. Perjanjian Pokok
- h. Perjanjian Accessoir
- i. Perjanjian Bernama
- j. Perjanjian Tak Bersama.¹²

Adapun pengertian dari macam-macam perjanjian di atas, adalah sebagai berikut :

Ad. 1. Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah kalau ada *consensus* diantara para pihak yang membuat perjanjian, dengan kata lain perjanjian tersebut untuk sahnya tidak memerlukan bentuk yang tertentu.

Ad. 2. Perjanjian Formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang harus diadakan dengan bentuk tertentu, seperti harus diadakan bentuk tertentu, seperti harus dibuat dengan Akte Notaris, jadi perjanjian ini dianggap sah kalau dibuat dengan Akte Notaris, tanpa itu perjanjian dianggap tidak pernah ada. Missal perjanjian pemisahan harta peninggalan harus dalam bentuk Akte Notaris.

Ad. 3. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang membedakan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya perjanjian tukar menukar dan lain-lainnya.

¹²Hartono Hadisoeparto, SH, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Hukum Perikatan*, Liberty Yogyakarta, 1979, hal. 35.

Ad. 4. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dengan mana pihak hak dan kewajiban hanya ada pada satu pihak saja. Misalnya dalam perjanjian menghibahkan atau pemberian, maka dalam hal itu yang dibebani kewajiban hanya sepihak yang member, sedangkan pihak yang menerima tidak dibebani kewajiban untuk berprestasi kepada pihak pemberi.

Ad. 5. Perjanjian Zekenlijk

Perjanjian zekenlijk adalah suatu perjanjian menyerahkan benda yang menyebabkan seseorang yang memperoleh itu menjadi mempunyai hak milik atas benda yang bersangkutan.

Ad. 6. Perjanjian obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian yang hanya membebani kewajiban kepada para pihak sehingga dengan perjanjian disini harus menimbulkan perikatan. Misalnya pada perjanjian jual beli, maka dengan sahnya perjanjian jual beli itu belum menyebabkan beralihnya benda yang dijual. Tetapi dari perjanjian itu harus menimbulkan perikatan, yaitu bahwa pihak penjual baru menimbulkan perikatan, yaitu bahwa pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang dan pihak pembeli diwajibkan membayar harganya.

Ad. 7. Perjanjian Pokok

Perjanjian pokok adalah suatu perjanjian yang dapat berdiri sendiri tanpa tergantung dari perjanjian lain, misalnya perjanjian kredit.

Ad. 8. Perjanjian Accessoir

Perjanjian accessoir adalah suatu perjanjian yang adanya tergantung dari perjanjian pokok, dengan demikian perjanjian accessoir tidak akan berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok tadi. Misalnya perjanjian gadai, perjanjian jaminan dan lain-lain.

Ad. 9. Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara atau dalam KUHD, seperti perjanjian pemberian kuasa, perjanjian asuransi dan lain-lainnya.

Ad. 10. Perjanjian Tak Bersama

Perjanjian tak bersama adalah suatu perjanjian yang tidak disebut dan diatur dalam KUHPerdara dan KUHD, antara lain perjanjian penyerahan hak milik sebagai jaminan.

C. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Kayu

Agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikuti kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan adanya empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dari keempat syarat sahnya perjanjian dapat dibedakan atas adanya syarat-syarat subjektif yang merupakan syarat yang berkenaan dengan orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dan adanya syarat-syarat objektif yang berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Syarat pertama dan kedua di atas disebut dengan syarat Subjektif, karena mengenai orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena mengenai sendiri atau objeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan itu dan apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya dari semula tidak ada suatu perikatan. Dengan demikian tidak ada dasar saling menuntut dimuka hakim.

Yang merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut bervariasi

mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut:¹³

1. Batal demi hukum (*nietig, null and void*), misalnya dalam hal dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat objektif tersebut adalah :
 - a. Perihal tertentu, dan
 - b. Sesuatu yang halal
2. Dapat dibatalkan (*vernigbaar, voidable*), misalnya dalam hal tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat subjektif tersebut adalah :
 - a. Kesepakatan kehendak, dan
 - b. Kecakapan berbuat.

Walaupun demikian, terkait dengan syarat subjektif kecakapan berbuat diatur juga dalam Pasal 446 KUHPerdara, yang menentukan bahwa :

“Pengampuan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang yang ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat”.

Dengan demikian tidak semua ketidak-cakapan berbuat berakibat dapat dibatalkannya perjanjian, tapi juga dapat batal demi hukum.

Untuk mendapatkan keterangan yang lebih jelas mengenai keempat syarat suatu perjanjian tersebut, di bawah ini akan penulis uraikan :

¹³Munir Fuady, *Hukum Perjanjian, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet. 2, 2001, hal. 34.

Ad. 1. Kesepakatan para pihak

Maksudnya adalah kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut haruslah sepakat, setuju dan sekata atas hal-hal yang diperjanjikan. Dengan tanpa paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Karena itu manakala hal-hal tersebut telah dipenuhi maka kata sepakat dalam perjanjian tersebut dipenuhi.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan itu dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:¹⁴

1. Dengan cara tertulis
2. Dengan cara lisan
3. Dengan simbol-simbol tertentu, bahkan
4. Dengan berdiam diri

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak ada perjanjian. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau

¹⁴Achmadi Miru, *Op. Cit.*, hal. 14.

yang biasa disebut cacat kehendak sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.

Cacat kehendak dalam hal ini dapat terjadi karena terjadinya hal-hal diantaranya :

1. Ancaman
2. Penipuan, dan
3. Penyalahgunaan keadaan

Secara sederhana ketiga hal yang menyebabkan terjadinya cacat kehendak tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

Ancaman (*bedreiging*) terjadi apabila seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dengan menggunakan cara yang melawan hukum mengancam akan menimbulkan kerugian pada orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga dan kebendaan milik pihak ketiga.¹⁵

Penipuan (*bedrog*) terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan, sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.

¹⁵Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 98.

Ad. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada hakikatnya setiap orang dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap untuk bertindak dalam hukum. Untuk mengadakan perjanjian, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum umur 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampunan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros. Tetapi pada Pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan juga adanya orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
3. Wanita dalam hal tertentu yang ditetapkan oleh Undang-undang khusus mengenai kriteria tiga yaitu bagi seorang wanita seperti disebutkan di atas, dengan telah berlakunya undang-undang yang mengatur mengenai perkawinan yaitu Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 dalam Pasal 31 ayat (1) bahwa “Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”. Ayat (2) “Masing-masing pihak berhak untuk

melakukan perbuatan hukum”. Ketentuan ini diperkuat lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963, yang menganggap bahwa seorang istri bisa melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap didepan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, karena itu ketentuan di atas sudah tidak berlaku lagi.

Ad. 3. Suatu hal tertentu

Di dalam suatu perjanjian para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah suatu hal tertentu atau barang yang tertentu cukup jelas. Syarat itu perlu untuk menetapkan kewajibannya dari si berhutang jika ada perselisihan. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah ditangannya diberhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

Ad. 4. Suatu sebab yang halal

Perkata sebab berasal dari bahasa Belanda, bahasa latinnya “*Causa*”. Dimaksudkan oleh undang-undang dengan perkataan sebab atau *cuasa* ini adalah isi dari perjanjian itu sendiri.

Selanjutnya di dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 1333 KUHPerdara maka jelas pula “Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab/cuasa atau dibuat dengan suatu cuasa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.

Kemudian suatu sebab/cuasa tidak diperbolehkan, apabila bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan.

Sebab causa yang dibuat dalam suatu perjanjian dianggap bertentangan dengan undang-undang, misalnya dimana satu pihak berjanji menyanggupi melakukan suatu kejahatan. Yang bertentangan kesesuaian misalnya suatu pihak harus meninggalkan suatu agamanya untuk memeluk agama lain.

D. Hapusnya Perjanjian Jual Beli Kayu

Suatu perjanjian yang telah disepakati bersama antara pihak-pihak tertentu berakhir apabila semua hak dan kewajiban telah dilaksanakan sebagaimana telah disepakati. Namun di samping itu perjanjian juga dapat dihapus pada saat tertentu yang disebabkan oleh salah satu pihak.

Cara hapusnya perjanjian berbeda dengan cara hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian. Kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus. Sebaliknya jika perjanjian berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari perjanjian tersebut juga menjadi berakhir atau hapus.

R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus, karena :

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu.
2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara).
3. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j KUHPerdara).
4. Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa menyewa.
5. Karena putusan hakim

6. Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan.
7. Dengan persetujuan kedua belah pihak.¹⁶

Sumber hukum perikatan selain undang-undang adalah perjanjian. Jadi, logis bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan merefleksikan berakhirnya atau hapusnya perjanjian. Sehubungan dengan itu, Pasal 1381 KUHPerdata memuat ketentuan normatif bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum, peristiwa hukum atau putusan hukum, yang menimbulkan akibat hukum berakhirnya atau hapusnya perikatan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan.
- c. Karena pembaharuan hutang.
- d. Karena perjumpaan hutang dan kompensasi
- e. Karena pencampuran hutang
- f. Karena pembebasan hutang.
- g. Karena musnahnya barang terhutang
- h. Karena pembatalan atau kebatalan
- i. Karena berlakunya syarat batal
- j. Karena lewat waktu

Pada dasarnya surat perjanjian dapat pula terjadi jika berakhirnya ketetapan waktu dan meninggalnya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian dalam hal tertentu. Hal ini ditegaskan oleh R. Subekti, bahwa :

¹⁶R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal. 68.

Masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketentuan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian. Seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh debitur itu sendiri dan tidak oleh orang lain.¹⁷

Untuk lebih jelasnya mengenai cara berakhirnya suatu perikatan atau perjanjian, dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Karena pembayaran

Menurut R. Subekti yang mengemukakan hal :

Pembayaran dimaksud sebagai pemenuhan perjanjian secara sukarela dalam arti yang sangat luas ini tidak saja pihak pembeli pembayar uang harga pembelian, tetapi pihak penjual juga dikatakan membayar jika ia menyerahkan barang yang dijualnya.¹⁸

Adapun yang mempunyai hak untuk melakukan pembayaran, selain debitur itu sendiri, tetapi juga oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asalkan orang tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utang si debitur, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, tetapi ia tidak menggantikan hak-hak si debitur.

Suatu pembayaran barulah sah apabila orang yang melakukan pembayaran adalah pemilik dari barang yang dibayarkan dan mempunyai kekuasaan untuk memindahtangkannya. Pembayaran harus dilakukan kepada si kreditur atau orang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada

¹⁷R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1970, hal. 72

¹⁸R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 152

seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi kreditur.

2. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Hal ini dilakukan jika siberhutang menolak pembayaran cara ini dilakukan dengan menawarkan uang dan atau barang yang akan dibayar itu, secara resmi oleh notaris atau juru sita Pengadilan

3. Pembaharuan hutang

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1413 KUHPerdara ada 3 (tiga) cara untuk melaksanakan pembaharuan :

- a. Jika seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang mengutangkannya, yang menggantikan hutang lama yang dihapus karenanya.
- b. Jika seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang hutang lama yang oleh si berhutang dibebaskannya dari ikatannya.
- c. Jika sebagai akibat dari suatu perjanjian baru, seorang kreditur ditunjuk untuk menggantikannya, terhadap siapa berpiutang dibebaskan dari ikatannya.

4. Perjumpaan hutang atau kompensasi

Suatu cara penghapusan hutang dengan cara memperhitungkan hutang piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.

5. Pencampuran hutang

Pencampuran hutang dapat terjadi, jika kedudukan orang yang berhutang berkumpul pada satu orang maka terjadilah pencampuran hutang piutang.

6. Pembebasan hutang

Terjadi jika si berhutang dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak menginginkan lagi prestasi dari si berhutang dan melepaskan haknya untuk menerima pembayaran atau pemenuhan perjanjian.

Dalam Pasal 1438 KUHPerdara, pembebasan hutang tidak boleh dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Pengembalian surat tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditur kepada debitur. Menurut Pasal 1439 KUHPerdara, adalah suatu bukti terjadinya pembebasan hutang, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berhutang secara tanggung menanggung.

7. Musnahnya barang yang berhutang

Terjadi jika barang yang menjadi objek perjanjian musnah atau hilang sehingga sama sekali tidak dapat diketahui dengan barang tersebut sedangkan barang itu musnah atau hilang di luar tanggung jawab debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan juga seandainya si debitur lalai menyerahkan barang, maka ia pun akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh

keadaan memaksa (*overmacht*) atau kejadian yang terjadi di luar kekuasaannya.¹⁹

Hal ini berdasarkan pada Pasal 1444 KUHPerdara yang menentukan bahwa :

“Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya”.

“Bahkan meskipun si berhutang lalai menyerahkan sesuatu barang sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga. Perikatan hapus jika barangnya akan musnah secara yang sama di tangan si berpiutang, seandainya sudah diserahkan kepadanya”.

“Debitur diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukan itu”.

“Dengan cara bagaimanapun sesuatu barang, yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang ini tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya untuk mengganti barangnya”.

8. Pembatalan

Perjanjian dapat dibuat batal demi hukum jika objeknya tidak memenuhi persyaratan dan dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jika persyaratan subjeknya tidak dipenuhi.

9. Berlakunya syarat batal

Jika dalam suatu perjanjian, ditentukan suatu persyaratan bahwa perjanjian itu akan batal jika terjadi suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu terjadi.

¹⁹Muhammad Syarifuddin, *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatis dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 433.

10. Lewat waktu

Sesuai dengan Pasal 146 KUHPerdara yang disebutkan sebagai kadaluarsa atau lewat waktu ialah “Suatu upaya hukum untuk memperoleh sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat ditentukan oleh Undang-undang.

Selain itu R. Setiawan, menyebutkan pula sebagai berikut yaitu persetujuan dapat dihapuskan karena :

1. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan akan berlaku untuk waktu tertentu.
2. Undang-undang menentukan batas waktunya suatu persetujuan. Misalnya menurut Pasal 1066 ayat (3) bahwa para ahli waris dapat mengadakan persetujuan untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu persetujuan tersebut oleh ayat (4) pasal 1066 KUHPerdara dibatasi berlakunya hanya untuk lima tahun.
3. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian menjadi hapus.
4. Karena keputusan hakim.
5. Tujuan telah tercapai
6. Pernyataan menghentikan persetujuan dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara, misalnya :
 - Persetujuan kerja
 - Persetujuan sewa menyewa
7. Dengan persetujuan para pihak²⁰

Dari isi Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapatlah diketahui mengenai berakhirnya suatu perjanjian. Sedangkan berakhirnya suatu perjanjian menurut C. S. T Kansil adalah :

1. Setelah lampau waktunya
2. Telah tercapainya tujuannya
3. Dinyatakan berhenti

²⁰R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Penerbit, Percetakan Bina Cipta Bandung, 1994, hal. 69

4. Dicabut kembali
5. Diputuskan oleh Hakim.²¹

Dari pendapat C. S. T. Kansil tersebut diatas mengenai berakhirnya suatu perjanjian dikarenakan oleh lima sebab, sebagaimana penulis uraikan sebagai berikut :

1. Telah lampau waktunya

Perjanjian dapat berakhir apabila waktu perjanjian yang telah disepakati tersebut telah melewati waktu atau telah daluarsa. Telah lampau waktu ini merupakan suatu cara untuk memperoleh atau dibebaskan dari suatu perjanjian apabila dengan lewat waktu tertentu dan syarat yang ditentukan oleh UU.

2. Tercapainya tujuan

Perjanjian akan berakhir apabila tujuan yang dikehendaki dalam perjanjian telah mencapai sesuatu dengan isi perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak.

3. Dinyatakan berhenti

Apabila kedua belah pihak mengadakan perjanjian menginginkan perjanjian yang mereka buat tersebut dihentikan atau dinyatakan berhenti, maka berakhirilah perjanjian tersebut. Dan perjanjian dapat berakhir apabila salah satu pihak menyatakan agar perjanjian yang dibuat dihentikan dan pihak lain menerima pernyataan itu.

²¹C. S. T. Kansil, *Pengantar Ilmu hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 10

4. Dicabut kembali

Perjanjian akan berakhir apabila perjanjian yang telah dicabut disebut dicabut kembali oleh salah satu pihak dikarenakan pada perjanjian yang diadakan itu mengandung sesuatu cacat hukum dan pihak lain menerima pencabutan tersebut.

5. Diputuskan oleh Hakim

Perjanjian dinyatakan berakhir atau tidak dapat dilanjutkan lagi oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian dikarenakan adanya kekuatan hukum berupa keputusan hakim. Adapun keputusan hakim ini menghendaki perjanjian yang telah dibuat tersebut oleh kedua belah pihak dibatalkan atau tidak dapat dilanjutkan lagi, biasanya perjanjian yang diputus oleh hakim tersebut berupa pembatalan perjanjian dikarenakan perjanjian yang dilakukan mengandung sesuatu hal yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku baik berupa Undang-undang kebiasaan maupun kesusilaan yang hidup dan tumbuh ditengah-tengah kehidupan masyarakat.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI

A. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²² Wanprestasi (*breach of contract*) adalah pelanggaran atau kegagalan untuk melaksanakan ketentuan kontrak atau perjanjian yang mengikat secara hukum.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian selalu terjadi, karena adanya suatu pelanggaran-pelanggaran terhadap isi perjanjian atau kesepakatan yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Salah satunya melakukan pengingkaran isi perjanjian tersebut, dalam masalah perjanjian jual beli maka antara pihak penjual dan pembeli harus memperhatikan suatu isi perjanjian, sehingga tidak melakukan pelanggaran perjanjian atau wanprestasi, karena itu perlu benar-benar disepakati bersama isi perjanjian tersebut.

Dalam kaitan dengan permasalahan tersebut di atas, sebagai gambaran untuk mendapatkan suatu pengertian dari wanprestasi ini, ada baiknya penulis kutip beberapa pendapat para ahli/sarjana diantaranya adalah sebagai berikut :

²²Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Cet. Ke 3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal. 49.

Wanprestasi ini berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian, atau pelaksanaan janji untuk perkataan prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk perkataan wanprestasi.²³

Selain itu, M. Yahya Harahap, SH mengemukakan juga sebagai berikut :

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak menurut selayaknya, kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dia melakukan dalam pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau di dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatut/selayaknya.²⁴

Sedangkan Abdulkadir Muhammad, SH, menyatakan juga bahwa:

Wanprestasi ini berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda wanprestasi, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan/ditentukan di dalam suatu perikatan, baik itu perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.²⁵

Berdasarkan pendapat yang telah dikemukakan oleh para ahli/pakar tersebut di atas, apabila secara seksama menunjukkan bahwa apa yang dikemukakan oleh R. Subekti Prodjodikoro, lebih menitikberatkan pada batasan pengertian wanprestasi secara makro (garis besarnya) saja, yang tidak menerangkan secara rinci. Disini wanprestasi hanya diartikan sebagai pernyataan lalai/alpa ataupun ketiadaan melaksanakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian.

Namun lain halnya dengan pendapat yang telah dikemukakan oleh M. Yahya dan Abdulkadir Muhammad, dimana mereka lebih menekankan pada batasan pengertian wanprestasi secara spesifik (detail). Wanprestasi adalah

²³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1989, hal. 48.

²⁴M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 60.

²⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 20.

pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya ataupun tidak menurut sepatut/selayaknya yang timbul baik dari perjanjian maupun menurut undang-undang.

Sementara itu, apabila kita telaah dan hubungkan pendapat para ahli/sarjana yang satu dengan yang lainnya, maka dapatlah kita ketahui unsur-unsur yang terkandung di dalam batasan pengertian wanprestasi itu, sebagai berikut :

1. Adanya salah satu pihak atau lebih yang lalai, ingkar janji, tidak menepati janji, ataupun tidak melaksanakan prestasi/kewajiban kepada pihak yang lainnya.
2. Pernyataan lain, ataupun tidak menepati janji itu, karena terlambat waktu ataupun tidak pantas/selayak-layaknya yang timbul karena perikatan yang lahir menurut perjanjian ataupun menurut undang-undang.

Bertitik tolak dari uraian di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa apa yang dimaksud dengan pengertian “wanprestasi”, adalah pernyataan lalai, ingkar janji, tidak menepati janji ataupun tidak melaksanakan kewajiban/prestasi yang sepatut/selayaknya baik yang timbul perikatan yang lahir karena perjanjian ataupun karena undang-undang.

B. Jenis-jenis Wanprestasi

Ada dua jenis wanprestasi yaitu, 1) Wanprestasi total (*total breach*), Pada wanprestasi total, pelaksanaan kontrak sudah tidak mungkin dilaksanakan, 2) Wanprestasi parsial (*partial breach*), pada wanprestasi

parsial pelaksanaan kontrak masih mungkin. Selain itu juga, bentuk keadaan wanprestasi ada dua macam: 1) Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali, 2) Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan, 3) Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan, 4) Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi. Seorang kreditur baru dikatakan wanprestasi apabila dia telah diberikan somasi dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah kreditur wanprestasi atau tidak.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat terwujud dalam beberapa jenis yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁶

Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, pasti mengakibatkan terjadinya suatu kerugian yang sangat tidak diharapkan oleh kreditur dari kelalaian debitur tersebut.

Ketidaklaksanaan debitur terhadap kewajiban yang harus dilakukan olehnya dapat terwujud dari kesengajaan maupun karena kelalaian debitur. Oleh karena itu, maka tidak selayaknyalah jika demi hukum seorang debitur yang telah wanprestasi tidak dimungkinkan untuk memenuhi kembali perjanjian yang tidak dilaksanakannya, atau yang telah dilaksanakan tetapi

²⁶*Ibid.*, hal. 45.

tidak sesuai dengan yang telah ditentukan, atau telah lalai untuk melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan. Terhadap hal yang demikian, kreditur diwajibkan untuk menegur atau memerintahkan debitur atau untuk sekedar mengingatkan debitur akan kewajibannya yang sudah harus dilakukan olehnya. Dalam hal debitur masih juga tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dilaksanakan olehnya, maka dengan ini sesungguhnya dapat dikatakan bahwa debitur tidak bermaksud untuk melaksanakannya.²⁷

Terhadap debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi), maka pihak yang berhak (kreditur) dapat memberikan peringatan (*sommatie*) kepada debitur yang lalai tersebut untuk melaksanakan kewajibannya. Sommasi dapat berupa surat resmi atau otentik dari juru sita dan surat biasa. Sommasi tidak bisa dilakukan secara lisan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Sommasi harus menyebutkan waktu tertentu untuk tenggang waktu pelaksanaan perjanjian karena bila tidak ada tenggang waktu maka debitur dianggap belum lalai. Sommasi dari kreditur tidak diperlukan lagi apabila ada surat pengakuan dari debitur itu sendiri bahwa ia sudah dalam keadaan lalai atau telah menolak untuk melakukan prestasi. Apabila debitur tetap tidak melakukan prestasinya walaupun sudah

²⁷Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Azas-azas Hukum Perdata Bagian A*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2014, hal. 72.

diberi peringatan (*sommatie*), maka terhadapnya dapat dituntut melalui pengadilan.

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi, maka terhadap debitur yang telah lalai atau alpha dalam melaksanakan kewajibannya, dapat dikenakan beberapa sanksi atau hukuman. Adapun hukuman atau akibat tersebut antara lain :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur berupa ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁸

Menurut Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, akibat dari wanprestasi antara lain :

- a. Pemenuhan perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi
- c. Ganti rugi
- d. Pembatalan perjanjian timbal balik
- e. Pembatalan dengan ganti rugi.²⁹

Lebih lanjut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa akibat dari adanya wanprestasi adalah :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243).

²⁸*Ibid.*

²⁹*Ibid.*, hal. 4.

- b. Apabila perjanjian itu adalah perjanjian timbal balik, kreditur dapat menuntut perhitungan/pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266).
- c. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2)).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267).³⁰

Ganti rugi ini terperinci dalam tiga unsur, yaitu biaya, rugi dan bunga (*kosten, schaden en interesten*). Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Sedangkan yang dimaksudkan dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winsderving*) yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.³¹

Code Civil (dalam bahasa Perancis) terperinci ganti rugi itu dalam dua unsur, yaitu *dommages et interests*. *Dommmages* meliputi apa yang dinamakan biaya dan rugi sebagaimana disebutkan di atas, sedangkan *interests* adalah sam dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan.

Menurut ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru dimulai jika debitur telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetapi melalaikan sesuatu apa yang seharusnya dilakukan atau diberikannya haruslah melampaui

³⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni, Bandung, 2016 (selanjutnya disingkat Abdulkadir Muhammad II), hal. 45.

³¹*Ibid.*, hal. 47.

tenggang waktu yang telah ditetapkan. Kerugian disini adalah kerugian yang timbul karena debitur telah wanprestasi.³²

Penggantian kerugian yang dapat dituntut menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah berupa *kosten, schaden en interssen*. Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).³³

Pengganti kerugian untuk kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi, menurut pendapat umum dapat diganti dengan uang karena uang adalah bentuk pengganti kerugian yang paling sedikit menimbulkan perselisihan.

Kalau pihak-pihak telah menentukan sendiri jumlah pengganti kerugian atau undang-undang dengan tegas menentukan lain, maka jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian besarnya sehingga keadaan kekayaan dari kreditur harus sama seperti kalau debitur telah memenuhi kewajibannya. Kerugian yang harus diganti misalnya harga pembelian barang, biaya pengiriman barang dan laba yang layak diterimanya.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Kerugian tersebut ialah kerugian yang dapat diduga terlebih dahulu atau seharusnya dapat diduga lebih dulu pada waktu perikatan

³²J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 62.

³³P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Cet. II, Djmbatan, Jakarta, 2005, hal.142.

itu muncul dan kerugian yang merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi.

Ketentuan mengenai adanya pembatasan-pembatasan terhadap pengganti kerugian dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Kerugian harus dapat diduga terlebih dahulu dan merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi. Syarat dapat diduga akan dihapus apabila ada kesengajaan (*arglist*) dari debitur.
- b. Apabila kerugian yang timbul disebabkan oleh wanprestasi dan juga kesalahan dari kreditur, maka debitur hanya wajib mengganti sebagian kerugian.
- c. Kerugian wajib untuk membatasi kerugian itu sepanjang dimungkinkan dan patut dapat diharapkan dari padanya.

Penggantian biaya, rugi dan bunga oleh debitur dengan prestasi memberikan sesuatu atau berbuat sesuatu dapat dituntut bila ada wanprestasi dengan pembuktian sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berupa :

- a. Ada teguran atau peringatan pernyataan lalai (*sommasi*) dan debitur tetap melalaikannya.
- b. Karena kelalaian secara hukum (*mora ex re*), yaitu kelalaian yang terjadi karena adanya tenggang waktu yang fatal atau tenggang waktu yang tidak dapat diperpanjang (tenggang waktu mengikat atau *time is the essence*).

Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, menetapkan “si

berhutang (debitur) adalah wajib memberi ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang (kreditur), bila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaan atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu juga menetapkan : “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu bila si berhutang (debitur) tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberi penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Ada kalanya debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan, hal demikian merupakan “keadaan memaksa” yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Keadaan memaksa menunjukkan bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Seorang debitur yang mengalami hal ini, dibebaskan untuk mengganti biaya rugi dan bunga.³⁴

Keadaan memaksa sebagai alasan pembenar bagi seorang debitur untuk tidak melakukan penggantian atas biaya, kerugian dan bunga, meskipun debitur tidak memenuhi perjanjian pada waktu yang telah ditetapkan tersebut menunjuk pada suatu keadaan yang merupakan kejadian yang berada di luar kekuasaan manusia, dan bukan hanya berada di luar kekuasaan debitur sendiri.

³⁴*Ibid*, hal. 19

Dalam hal ini dapat ditunjukkan dengan peristiwa banjir, gempa bumi, tanah longsor ataupun pernyataan atau keputusan pemerintah dalam suatu bidang tertentu yang berlaku umum, dengan pengertian tidak bersifat individual.³⁵

Keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*) ada yang bersifat mutlak (*absoluut*), yaitu dalam hal sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya, tetapi ada juga yang bersifat tidak mutlak (*relatief*), yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari pihak si berhutang, misalnya harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual membubung sangat tinggi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bentuk kerugian itu terdiri dari tiga unsur yaitu :

- a. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya biaya pengiriman barang dan lain sebagainya.
- b. Kerugian sesungguhnya karena kerusakan atau kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur, misalnya rusaknya buku karena ditempatkan pada tempat yang lembab sebelum proses pengiriman barang yang tersebut dilakukan.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan karena piutang terlambat diserahkan.³⁶

³⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan-perikatan Pada Umumnya*, Cet. I, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, (Selanjutnya disingkat Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja II), hal. 96.

³⁶*Ibid.*, hal. 208.

Lebih lanjut di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa kerugian yang harus dibayar karena debitur wanprestasi antara lain seperti yang disebutkan dalam beberapa pasal di bawah ini :

Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhi perikatan itu disebabkan karena tipu daya yang dilakukan olehnya.

Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Bahkan jika hal tidak dipenuhi perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhi perikatan.

Pasal 1249 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang dari pada jumlah itu.

Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga yang disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang

ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.

Penggantian biaya, rugi dan bunga tersebut wajib dibayar dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang. Penggantian biaya, rugi dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai dari diminta di muka pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa itu berlaku demi hukum.³⁷

Wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian hubungan sehari-hari, baik yang dilakukan oleh orang perorangan maupun yang dilakukan oleh badan-badan hukum dapat bermacam-macam bentuknya.

Menurut R. Subekti, menyebutkan bahwa :

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur berbentuk 3 macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.³⁸

Dalam kesempatan lain, Wirjono Prodjodikoro, SH mengemukakan juga sebagai berikut :

Wanprestasi pada dasarnya dapat kita bedakan pembagiannya atas tiga bentuk kelalaian/kealpaan :

1. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji.
2. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya.
3. Pihak berwajib melaksanakan, tetapi tidak secara yang semestinya dan/atau tidak sebaik-baiknya.³⁹

³⁷*Ibid.*, hal. 17.

³⁸Subekti, *Loc. Cit.*, hal. 18.

³⁹Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit.*, hal. 20.

Sedangkan Abdulkadir Muhammad, SH membagi pula bentuk dari wanprestasi ini kedalam dua bagian, yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik karena sengaja maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, jadi di luar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah.⁴⁰

Berangkat dari pendapat di atas, menunjukkan bahwa apa yang dikemukakan oleh R. Subekti mempunyai pula kesamaan (identik) dengan pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, dengan membagi macam-macam bentuk wanprestasi itu apabila dilihat dari segi kemampuan (*capability*) debitur, ada tiga macam bentuk yaitu :

- a. Tidak melakukan sesuatu kewajiban/prestasi

Tidak melaksanakan sesuatu prestasi, maksudnya disini adalah debitur sama sekali tidak melakukan prestasinya dengan baik pada pihak lain, misalnya dalam perjanjian hutang piutang uang, pihak debitur sudah diberikan teguran dan peringatan secara tertulis akan tetapi belum juga mau membayar hutang uang tersebut. Bahkan sampai pada batasan pengadilan pihak debitur masih tetap tidak membayar hutang yang dimaksud. Berarti disini debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajiban/prestasinya.

- b. Melaksanakan sesuatu prestasi, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Maksud dari melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian itu, adalah bahwa pelaksanaan prestasi itu dilakukan oleh pihak

⁴⁰Abdulkadir Muhammad, *Loc. Cit.*, hal. 20.

debitur, tetapi hanya sebagian apa yang dapat dipenuhi, atau tidak secara utuh/keseluruhan dari isi yang telah diperjanjikannya, misalnya dalam perjanjian jual beli tanah, pihak debitur dalam isi perjanjian telah menyanggupi membayar seharga lima juta rupiah untuk sebidang tanah dengan cicilan. Walaupun ditegur dan diperingatkan bahkan sampai kepada pengadilanpun, pihak debitur masih tetap tidak membayar cicilannya sebesar dua juta rupiah tersebut. Dalam hal ini berarti pihak debitur telah melakukan prestasi, namun prestasi yang ia berikan tidaklah sesuai dengan isi perjanjian.

c. Melaksanakan prestasi akan tetapi terlambat

Melaksanakan prestasi akan tetapi terlambat, artinya pihak debitur melakukan kewajiban/prestasi yang telah diperjanjikan itu secara utuh sesuai dengan isi perjanjian. Namun pelaksanaannya saja yang terlambat atau mengalami penundaan waktu, misalnya dalam perjanjian kredit, pihak debitur berjanji kepada bank untuk melunasi pinjaman dan bunga dalam jangka waktu tiga bulan lamanya, akan tetapi karena salah satu sebab dan adanya masalah yang dihadapi debitur, sehingga pelunasan pinjaman itu baru dapat dikembalikan dalam jangka waktu lima bulan. Berarti disini pihak debitur melaksanakan prestasi, akan tetapi prestasi yang diberikan itu terlambat waktunya.

Sedangkan pendapat yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad, apabila dilihat dari segi perbuatan/tindakan yang dilakukan debitur, maka ada dua macam bentuk dari wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi karena kesalahan debitur

Wanprestasi karena kesalahan debitur disini dibedakan ada yang karena unsur sengaja dan ada karena kelalaian dari pihak itu sendiri. Unsur sengaja berarti dari sejak awal timbul dan lahirnya perikatan sudah ada maksud dari debitur untuk mengingkari isi perjanjian, berarti sudah ada indikasi buruk. Sedangkan karena kelalaian, hal ini tidak ada sejak dari awal lahirnya perikatan, akan tetapi karena kurang hati-hati dan teliti serta waspada, sehingga ia lupa atau alpa/lalai dalam memenuhi janjinya.

2. Wanprestasi karena keadaan memaksa (*overmacht*)

Wanprestasi karena keadaan memaksa, artinya wanprestasi terjadi bukan karena adanya niat dan unsur sengaja ataupun kelalaian, melainkan terjadi karena di luar batas kemampuan dan kemauannya, seperti tertimpa bencana alam, gempa bumi, banjir, terbakar dan lain-lainnya, misalnya benda yang menjadi objek perjanjian terbakar hangus dan lenyap. Keadaan memaksa ini, dapat pula kita bedakan atas dua bagian, keadaan memaksa yang bersifat objektif dan keadaan memaksa yang bersifat subjektif.

Keadaan memaksa yang bersifat objektif, artinya pihak debitur sama sekali tidak dapat melaksanakan kewajiban/prestasinya, misalnya rumah yang menjadi objek perjanjian terbakar musnah dilalap api. Hal ini berarti tidak mungkin lagi pihak debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat subjektif, disini pihak debitur masih bisa melakukan kewajiban/prestasinya, akan tetapi harus mengeluarkan biaya-biaya yang cukup besar, misalnya jalan yang

menghubungkan kota Padang dengan Jambi, tanahnya mengalami longsor dan jembatan menjadi rusak sehingga terputus hubungan untuk sementara waktu, agar dapat memasukkan semen padang ke kota Jambi, terpaksa truk-truk angkutan melalui jalan keliling melalui kota Riau, dan hal ini tentu akan mengeluarkan biaya yang cukup besar dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi/kewajibannya. Karena itu dalam suatu aturan-aturan perjanjian harus jelas, sehingga tidak menimbulkan/terjadinya wanprestasi.

Selanjutnya dengan adanya suatu perjanjian antara para pihak, tentu ada suatu hal yang dijadikan obyek perjanjian. Obyek perjanjian itu disebut dengan istilah prestasi.

Suatu perjanjian yang sah berarti bahwa kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu bila tidak dipenuhi dapat dipaksakan pelaksanaannya. Apabila pihak yang berkewajiban tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan menyatakan wanprestasi yaitu seseorang (*debitur*) dikatakan ingkar janji (*wanprestasi*) apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena suatu keadaan memaksa. Apabila salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.⁴¹

⁴¹*Ibid.*, hal. 43.

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa wanprestasi itu adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁴² Tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut antara lain :

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht force majeure*) yang terjadi di luar kemampuan dan kekuasaan debitur (debitur tidak dapat disalahkan).

Lebih lanjut Subekti menyatakan bahwa wanprestasi itu adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diwajibkan atau dijanjikannya, ia alpha atau lalai atau ingkar janji. Dapat juga ia melanggar perjanjian bila dia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dan resiko dalam perjanjian merupakan perjanjian yang kendati tidak diatur dalam KUHPerdara tetapi tetap tunduk pada aturan-aturan yang diatur dalam KUHPerdara. Oleh karena itu maka mengenai wanprestasi dan resiko pun tetap berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Buku KUHPerdara.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang wanprestasi, keadaan memaksa dan resiko akan penulis uraikan seperti di bawah ini :

1. Wanprestasi

Seseorang dalam suatu perjanjian diharuskan untuk memenuhi prestasinya baik yang berupa berbuat sesuatu atau untuk memeriksa

⁴²*Ibid.*, hal. 203.

sesuatu. Dalam hal ini apabila seseorang tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan bahwa orang tersebut “wanprestasi”. Dalam kaitan ini, bisa juga dikatakan bahwa orang tersebut melanggar atau lalai terhadap perjanjian yang telah dibuatnya.

Menurut R. Subekti, wanprestasi seseorang dapat berupa sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴³

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, seseorang yang melakukan wanprestasi akan memperoleh hukuman atau sanksi yang berupa ancaman hukuman seperti :

1. Membayar ganti rugi (Pasal 1234 KUHPerdata)
2. Pembatalan atau pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdata)
3. Peralihan resiko (Pasal 1237 KUHPerdata)
4. Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di Pengadilan.

Berdasarkan akibat-akibat sebagaimana telah disebutkan di atas, maka pihak debitur dapat melihat dari beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu seperti tuntutan pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi, atau tuntutan ganti rugi saja atau tuntutan pembatalan perjanjian melalui hakim atau tuntutan pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

⁴³R. Subekti, SH, Op Cit, hal. 45

2. Keadaan memaksa dan resiko

Yang dikatakan keadaan memaksa atau *force majeure* maupun yang disebut *overmacht* merupakan suatu peristiwa yang timbul atau terjadi diluar kesalahan salah satu pihak dan peristiwa tidak dapat terjadi, sehingga debitur tidak bisa memenuhi prestasinya.

C. Unsur-unsur Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁴⁴ Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.⁴⁵

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya

⁴⁴Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi, Jakarta, 2007, hal. 74.

⁴⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Aditya Bhakti, Bandung , 1992, hal. 71.

sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur:⁴⁶

Menurut Sri Soedewi Masyoehon Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.⁴⁷

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.⁴⁸

Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat "*constitutief*" dan tidak "*declaratoir*". Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan "*discretionair*" artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitur. Apabila

⁴⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 69.

⁴⁷Sri Soedewi Masyoehon Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal.15

⁴⁸C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal. 246-247.

kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.⁴⁹

1. Adanya Unsur Kesalahan

Untuk memahami lebih lanjut tentang bagaimana seseorang atau debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, perlu memahami ketentuan pasal 1235 KUH Perdata:

“Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab bersangkutan.”⁵⁰

Kata penyerahan sesuatu atau benda dalam pasal di atas dalam sebuah perikatan atau perjanjian dapat berbentuk penyerahan benda secara nyata dan ada pula penyerahan secara yuridis. Menurut pasal 1236 KUH Perdata kewajiban penyerahan benda tersebut berupa ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya. Penjelasan pasal tersebut dilakukan apabila adanya unsur “kesalahan” debitur yang menyebabkan ia tidak mampu lagi menyerahkan kebendaanya (prestasi) kepada kreditur.

⁴⁹Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 1982, hal. 148.

⁵⁰Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal. 110.

J. Satrio menafsirkan bahwa kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1236 Perdata tersebut adalah kesalahan di mana (debitur) dalam keadaan tidak mampu memenuhi kebendaan atau sehingga benda prestasinya tidak dapat terhindar dari kerugian. Intinya terpenuhinya unsur salah (*schulds*) dalam arti luas. Schul yang dimaksud adalah meliputi kesalahan yang dibuat oleh debitur atau seseorang yang terjadi karena adanya unsur kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*) atau karena keadaan memaksa (*force majeure*).

2. Kesalahan Karena Disengaja

Dalam pasal 1453 KUH Perdata digunakan istilah “apabila ada kesalahan untuk itu”, pitlo berpendapat bahwa hal tersebut diartikan kalau ada unsur kesengajaan dari pihak lawan janjinya yang intinya membuat kerugian terhadap kreditur. Unsur kesengajaan disini adalah jika kerugian yang ditimbulkan diniatkan dan memang dikehendaki oleh debitur, sedangkan unsur kelalaian adalah peristiwa di mana seseorang atau debitur seharusnya dalam kondisi objektif tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Memang disini debitur belum tahu apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya ia tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut.⁵¹

⁵¹Hatta Ali, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hal. 110.

3. Kesalahan Karena Kelalaian

Dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi, yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu, apabila telah lewat batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi.

Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut dengan somasi.

Ada beberapa sebab yang mengakibatkan seorang debitur tidak memenuhi prestasinya. Secara garis besar menurut J. Satrio sebab tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

- 1) Dikarenakan kesengajaan, dan
- 2) Dikarenakan kelalaian dari debitur

Kedua sebab tersebut mengandung unsur “salah” dalam arti luas atau karena debitur menghadapi keadaan memaksa. Kelalaian (*ingebreke*) merupakan faktor yang dapat membawa implikasi hukum yang penting, yaitu mengatakan debitur telah wanprestasi dan berakibat hukum yang fatal, diantara ganti rugi dan sebagainya.

Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa debitur tidak dapat dikatakan lalai jika hanya bersandarkan kepada belum adanya penyerahan

wanprestasi meskipun sudah lewatnya waktu perikatan kecuali kalau perikatan atau perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur menentukan lain di mana debitur harus dianggap lalai jika sudah melewati batas waktu yang ditentukan.

Menurut J.Satrio, pasal 1270 KUH Perdata mempunyai arti bahwa kreditur tidak boleh menuntut prestasi kepada debitur sebelum waktu yang telah ditentukan sehingga dengan lewatnya waktu saja belum berarti seorang debitur sudah dalam keadaan lalai. Artinya, dalam perjanjian yang memuat batas waktu dimana seseorang dapat dikatakan lalai, maka dengan lewatnya waktu tersebut saja sudah menjadi debitur wanprestasi sehingga dalam kasus seperti ini tidak diperlukan lagi somasi untuk atau agar seseorang dapat dinyatakan lalai.

4. Pernyataan Lalai dan Somasi (Teguran)

Dalam perjanjian yang tidak ditentukan kapan seorang dikatakan dapat dinyatakan lalai, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, bahwa seorang debitur lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis yang menyebabkan ia (debitur) lalai dimana dengan surat atau akta tersebut debitur diperintahkan atau diminta agar melakukan kewajibannya.

Teguran atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk melaksanakan kewajibannya dalam waktu tertentu. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan tidak resmi. Peringatan tertulis secara

resmi dilakukan melalui pihak perbankan/ kreditur yang berwenang, yang disebut somasi (sommatie).⁵²

Adapun substansi teguran atau peringatan yang diberikan kreditur kepada debitur harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi.
- 2) Dasar teguran
- 3) Adanya tanggal batas waktu paling lambat untuk memenuhi prestasi.

Dengan adanya penetapan waktu tersebut dapat menjadi tolak ukur kapan debitur dalam keadaan lalai untuk selanjutnya dapat ditetapkan telah melakukan wanprestasi.

Perlu menjadi catatan, teguran adalah adanya ketetapan waktu (batas waktu) dalam tegurannya kepada debitur. Jika ternyata dalam somasi tidak ditentukan waktu kapan batas akhir bagi debitur melakukan kewajibannya, maka tidak dapat dikatakan debitur lalai sekalipun di somasi ribuan kali.

D. Dasar Hukum Pengaturan Wanprestasi

Karena ada hubungannya dengan kerjasama bisnis, wanprestasi adalah sesuatu yang juga diatur dalam hukum. Hal tersebut pastinya dilakukan untuk menghilangkan niat-niat orang tidak bertanggung jawab. Juga untuk memberikan efek jera berupa sanksi pada pelaku. Adapun regulasi terkait hukum wanprestasi adalah sebagai berikut :

⁵²Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 292.

1. 1238 KUHPerdara menyatakan kondisi wanprestasi adalah saat “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bisa perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”
2. Pasal 1239 dan 1267 KUHPerdara tentang hak jika debitur dinyatakan wanprestasi menyatakan bahwa kreditur dapat menuntut (1) pemenuhan perikatan, (2) ganti rugi, (3) pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, (4) pemutusan perikatan, dan (5) pemutusan perikatan dengan ganti rugi
3. Pasal 1243 BW tentang kewajiban mengganti rugi yang telah dialami oleh salah satu pihak dalam hubungan tersebut
4. Pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggungan biaya perkara di pengadilan.

BAB IV

PENYELESAIAN WANPRESTASI ANTARA CV. BANGSAL KAYU SARINA DENGAN DEVELOPER VILA RATU MAS DI DESA TANGKIT KECAMATAN SUNGAI GELAM KABUPATEN MUARO JAMBI

A. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Konsen Jendela dan Pintu

Dalam kegiatan perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat adalah sesuai pula dengan Pasal 612 KUHPerdara, bahwa penyerahan barang bergerak dilakukan dengan menyerahkan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya. Termasuk dalam Pasal 1476 bahwa “biaya penyerahan harus dipikul oleh si penjual barang yang diperjual-belikan itu berada, pada waktu ditutupkannya perjanjian jual beli tersebut”. Sehingga proses kegiatan perjanjian jual beli konsen jendela dan pintu juga berdasarkan aturan-aturan undang-undang, sekalipun disisi lain dalam pelaksanaannya masih belum sempurna. Dalam kaitan dengan kegiatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli konsen jendela dan pintu, maka ada beberapa proses yang harus dilakukan para pihak CV. Bangsal Kayu Sarina dengan PT. Solata Mitra Usaha antara lain adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Sebelum dilakukan penyerahan barang dan penetapan barang yang diperjual-belikan, maka kedua belah pihak harus terlebih dahulu sepakat untuk melakukan akad jual beli.

Setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka pihak penjual membawa barang tersebut kepada pihak pembeli, termasuk dalam masalah kualitas barang yang dijual tersebut.

Wawancara dengan Eddy, penjual “dalam jual beli konsen jendela dan pintu, maka sebelumnya dilakukan kesepakatan oleh kedua belah pihak, apakah adanya kepastian untuk membeli atau tidak, jangan barang sudah dibawa, ternyata pihak pembeli ingkar janji (tidak jadi membeli), jadi ini penting”.⁵³

Dengan demikian, jelas bahwa kesepakatan kedua belah pihak merupakan proses jual beli yang pertama dan penting, sehingga pihak pembeli tidak merasa dirugikan terhadap barang yang akan dibelinya, sebaliknya pihak penjual tanpa kesepakatan maka suatu saat dapat dibatalkan begitu saja, dan ini pihak penjual yang dirugikan. Kesepakatan disini meliputi tentang :

a. Pengangkutan barang ke pihak pembeli

Setelah konsen dilakukan proses produksi dari awal pengambilan, kemudian dilakukan pengepakan, maka pihak penjual

⁵³Wawancara pribadi dengan Bapak Eddy, *Pihak Penjual CV. Bangsal Kayu Sarina*, Tanggal 2 Juni 2021.

langsung mengantarkan konsen tersebut kepada pihak pembeli, sebagai tindak lanjut hasil kesepakatan pelaksanaan jual beli.

Bapak Eddy, penjual berkata “setelah dilakukan proses pengeringan dan pengepakan, penjual langsung melakukan pengangkutan konsen kepada pihak PT. Solata Mitra Usaha”.⁵⁴

Karena itu dalam pelaksanaan jual beli dilakukan melalui cara-cara tertentu, dimana pihak penjual setelah mempersiapkan konsen, yaitu lalu diantar ke PT. Solata Mitra Usaha. Biaya pengangkutan tetap ditanggung oleh pihak penjual.

b. Penetapan harga

Setelah dilakukan pengangkutan dan pengantaran konsen kepada pihak pembeli atau PT. Solata Mitra Usaha, maka pihak penjual dengan pembeli menetapkan harga jual dalam setiap konsen. Harga dalam 1 konsen selalu berubah-ubah dan tidak menetap, tergantung permintaan pasar.

Hal ini sebagaimana dikemukakan Bapak Eddy yang mengatakan bahwa :

Penetapan harga yang dilakukan setelah adanya pengangkutan konsen tersebut, setelah adanya kesepakatan harga, maka pembeli dapat menerima harga yang telah ditetapkan oleh penjual”.⁵⁵

⁵⁴Wawancara pribadi dengan Bapak Eddy, *Penjual Konsen CV. Bangsal Kayu Sarina*, Tanggal 3 Juni 2021.

⁵⁵Wawancara pribadi dengan Bapak Eddy, *Penjual Konsen CV. Bangsal Kayu Sarina*, Tanggal 3 Juni 2021.

Dengan demikian, penetapan harga ini ditentukan oleh kondisi pasar, setelah harga disepakati, maka dilanjutkan dengan transaksi atau pembayaran uang dari pihak pembeli kepada pihak penjual.

c. Penyerahan barang dari pihak penjual kepada pembeli

Setelah penetapan harga dalam kegiatan jual beli konsen, maka pihak penjual langsung menyerahkan konsen tersebut. Hal ini sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Eddy, mengatakan bahwa “penyerahan barang berupa konsen setelah dilakukan negosiasi perundingan tentang harga, maka barang diserahkan dan menjadi hak pembeli”.⁵⁶

Dari hasil wawancara dengan para pihak penjual konsen tentang hasil penetapan harga tersebut, hal ini untuk menghindari segala kemungkinan yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, karena bila barang tidak segera diserahkan maka bisa saja terjadinya jual beli tidak kontan atau nanti barangnya tidak diserahkan.

2. Pembelian Dengan Sistem Borongan

Cara-cara pembelian yang dilakukan oleh masyarakat di daerah ini adalah melalui cara borongan, artinya pihak pembeli membeli langsung secara memborong banyaknya konsen tersebut, pembelian secara borongan yaitu :

⁵⁶Wawancara pribadi dengan Bapak Eddy, *Pihak Penjual CV. Bangsal Kayu Sarina*, Tanggal 8 Juni 2021.

a. Jangka waktu

Jangka waktu pembelian bervariasi, ada yang selama seminggu dan sebulan. Bila sudah ada kesepakatan bersama, kemudian ditentukan harga borongan tersebut, dan dilakukan pembayaran.

Dalam perjanjian kontrak pembelian tersebut, dilakukan melalui perjanjian lisan yang isi perjanjiannya disepakati oleh kedua belah pihak.

Seperti dikemukakan Wijaya, bahwa :

Pembelian secara borongan konsen ini biasanya dilakukan selama 1 minggu atau 1 bulan, untuk pembangunan perumahan.⁵⁷

Dari hasil wawancara di atas, dapat dipahami bahwa kontrak pembelian dengan jangka waktu yang lama, dilakukan jika ada pembangunan rumah.

b. Penyerahan konsen kepada pihak pemilik

Bila pembelian borongan tersebut sudah habis sesuai dengan jangka waktunya, pihak pembeli akan memperpanjang kontraknya, dan harus dilakukan perjanjian baru kembali. Akan tetapi bisa atau tidaknya kelanjutan kontrak pembelian tersebut, tergantung pihak CV. Bangsal Kayu Sarina dan PT. Solata Mitra Usaha.

Berdasarkan penelitian penulis, wanprestasi yang terjadi antara CV. Bangsal Kayu Sarina dengan PT. Solata Mitra Usaha yaitu adanya

⁵⁷Wawancara pribadi dengan Bapak Wijaya, *Pihak Pembeli Secara Borongan*, Tanggal 8 Juni 2021.

keterlambatan biaya, keterlambatan mengantar konsen pesanan PT. Solata Mitra Usaha, karena banyaknya pembeli konsen, begitu juga dari pihak PT. Solata Mitra Usaha, wanprestasinya berupa keterlambatan melunasi pembayaran pesanan konsen karena dana belum ada.

Dalam kegiatan dan pelaksanaan pengadaan konsumsi konsen antara pihak penjual dan pembeli tidak dilakukan suatu perjanjian yang lebih khusus, dan bahkan tidak ada perjanjian yang mengikatkan diri baik pihak penjual maupun pihak pembeli.

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Wijaya, pihak pembeli mengatakan bahwa “Perjanjian dalam pengadaan konsen biasa tidak ada, karena dalam sistem jual beli hanya dilandasi kesepakatan bersama, misalnya penjual minta harga mahal, sementara pembeli tidak mau, kemudian masalah kualitas barang pembeli tidak mau, pembayaran dilakukan pada saat kesepakatan dilakukan, dalam masalah seperti ini keduanya bisa membatalkan jual beli, sedangkan pembelian secara kontrak adanya perjanjian”.⁵⁸

Dapat dibuat kesimpulan, dalam pelaksanaan pengadaan konsen antara pihak tidak adanya perjanjian, sehingga tidak adanya keterikatan dalam masalah jual beli. Penjual berhak menjual kepada siapa saja, sehingga tidak terikat dalam satu orang saja, karena tidak adanya kontrak dan pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan bersama.

⁵⁸Wawancara dengan Bapak Wijaya, *Pihak Pembeli*, Tanggal 8 Juni 2021.

Karena itu bagi pihak pembeli tidak merasa terbebani, dan tidak adanya keterikatan sehingga mereka bebas melakukan kegiatan jual beli dengan siapa saja dan pihak manapun juga.

B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Jual Beli dan Upaya Penanggulangan.

1. Kendala-kendala

Pelaksanaan jual beli konsen yang dilakukan antara pihak penjual CV. Bangsal Kayu Sarina dan pihak pembeli PT. Solata Mitra Usaha, tentunya menimbulkan beberapa kendala maupun permasalahan.

Hasil penelitian disini ada beberapa kendala dalam kegiatan jual beli konsen, antara lain adalah :

a. Kurangnya berproduksi kayu bulian

Langkanya kayu bulian tentunya akan menjadi beban atau masalah terutama penjual, karena pendapatan CV. Bangsal Kayu Sarina juga akan berkurang. Faktor berkurangnya kayu bulian ini dipengaruhi oleh waktu, karena bila jangka waktu belum memenuhi syarat untuk dipanen, maka hasilnya akan sangat berkurang, karena tidak setiap panen itu tetap atau meningkat, adakalanya kayu bulian kurang/langkanya dan meningkat, hal ini akan menjadi problem dan masalah bagi penjual dan juga pihak pembeli itu sendiri.

Wawancara dengan Bapak Eddy :

Kayu bulian yang langka akan menjadi masalah bagi CV. Bangsal Kayu Sarina, karena tidak selamanya produksi

kayu bulian itu akan meningkat dan tetap, bisa terjadinya penurunan, baik karena faktor musim maupun faktor harga dipasaran.⁵⁹

Menurunnya produksi kayu bulian akan sangat berpengaruh terhadap masakan, karena kurangnya kayu bulian ini akan sangat mempengaruhi tingkat penjualan konsen.

Untuk pihak penjual bahwa kelangkaan kayu bulian dipasaran, maka akan semakin meningkatnya harga konsen, sehingga pembeli juga akan sangat berkurang. Para pembeli tentunya akan melakukan pembelian ke bangsal kayu lain karena di daerahnya sendiri produksi kayu bulian sangat menurun dan berkurang.

b. Meningkatnya harga kayu bulian dipasaran

Untuk masalah meningkatnya harga kayu bulian ini yang menjadi masalah adalah pihak developer, dimana kondisi ini akan sangat mempengaruhi hasil pembelian, sementara CV. Bangsal Kayu Sarina atau penjual yang mengetahui keadaan pasar, maka mereka akan menaikkan harga ini hingga mencapai 40-50%, apalagi bila permintaan pasar dan kurangnya produksi kayu bulian ini, akan sangat berpengaruh terhadap harga kayu bulian meningkat.

Hal ini sebagaimana dikemukakan Bapak Wijaya, pembeli atau developer yang mengatakan bahwa :

Pembeli akan sangat berpengaruh terhadap tingkat stock barang, sehingga para pihak pembeli terbatas modal, sehingga dalam melakukan pembelian tidak bisa banyak, sementara

⁵⁹Wawancara pribadi dengan Bapak Eddy, *Penjual Konsen Jendela Kayu dan Pintu*, Tanggal 14 Juni 2021.

permintaan pasar semakin meningkat, dan inilah yang menjadi permasalahan bagi pihak pembeli.⁶⁰

Meningkatnya harga kayu bulian dipasaran, akan menjadi permasalahan bagi pihak pembeli, karena harga kayu bulian sudah terlalu tinggi, sementara masalah ini terbatas modal yang dimiliki developer.

2. Upaya-upaya Penanggulangannya

Diperlukan suatu upaya-upaya yang harus dilakukan pihak CV.Bangsal Kayu Sarina dalam meraih peluang pasar yang sebanyak-banyaknya antara lain melalui :

a. Peningkatan kualitas kayu bulian

Peningkatan kualitas tentunya yang utama bagi CV. Bangsal Kayu Sarina, karena untuk meningkatkan penjualan dan minat para pembeli termasuk masalah harga melalui peningkatan kualitas produk tersebut. Sehingga dalam kualitas produk tidak ada kelas yang paling bawah.

b. Melakukan kerjasama

Melakukan kerjasama dalam arti untuk lebih memperlancar kegiatan pemasaran konsen. Baik kerjasama dengan pihak instansi pemerintah dan swasta.

⁶⁰Wawancara pribadi dengan Bapak Wijaya, *Pihak Pembeli/Developer*, Tanggal 9 Juni 2021.

c. Harga yang bersaing

Artinya masalah harga sangat menentukan sekali dalam melakukan penjualan di pasaran, karena kayu bulian tidak hanya didatangkan dari Jambi, akan tetapi didatangkan dari luar daerah (Padang), sehingga masalah harga dapat menyesuaikan dengan kayu bulian yang ada di daerah lain.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses jual beli konsen yang dilakukan CV. Bangsal Kayu Sarina adalah melalui kesepakatan kedua belah pihak, penyerahan konsen tersebut, penetapan harga yang telah disepakati melalui sistem pembelian kontrak dengan jangka waktu tertentu. Dalam pelaksanaan jual beli konsen antara kedua belah pihak tidak adanya perjanjian, sehingga tidak adanya keterikatan dalam masalah jual beli. Penjual berhak menjual kepada siapa saja, sehingga tidak terikat dalam satu orang saja, karena tidak adanya kontrak dan pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan bersama, bila salah satu pihak tidak setuju maka jual beli tidak jadi.
2. Perjanjian ganti rugi jual beli konsen adalah bila dalam jual beli terjadi kerusakan konsen disaat dalam perundingan, maka pihak CV. Bangsal Kayu Sarina bertanggung jawab atas konsen yang rusak dan cacat, sedangkan perjanjian kontrak pembelian, bila suatu saat pihak developer menarik perjanjiannya, karena itu pihak CV. Bangsal Kayu Sarina mengembalikan uang yang sudah disetor, dan pihak developer berhak meminta denda dari pihak CV. Bangsal Kayu Sarina tersebut.
3. Kendala-kendala pelaksanaan jual beli konsen adalah dipengaruhi oleh faktor kurangnya pembeli itu sendiri, menurunnya harga kayu bulian

dipasaran, karena faktor politik, kondisi krisis ekonomi, meningkatnya kayu bulian dipasaran, karena kayu bulian diimpor dari daerah lain.

B. Saran-saran

Ada beberapa saran dalam rangka penulisan dan penyusunan skripsi ini, antara lain adalah :

1. Pelaksanaan jual beli konsen harus dilakukan secara transparan, tidak adanya barang yang tidak jelas, seperti kayu bulian bahwa masalah kualitas dan wujud barang harus diperiksa dan diteliti oleh calon pembeli.
2. Hendaknya dalam pelaksanaan pembelian kontrak dengan memakan waktu sekian minggu, maka kedua belah pihak benar-benar mematuhi segala isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga tidak ada perjanjian batal atau putus ditengah jalan.
3. Dalam kegiatan jual beli konsen antara pihak CV. Bangsal Kayu Sarina dan developer benar-benar memahami harga dipasaran, sehingga bisa terjadi seragaman harga dipasaran, sehingga ini tidak akan merusak sistem pemasaran kayu bulian.
4. Untuk mempertahankan harga kayu bulian lebih tinggi, maka khusus CV.Bangsal Kayu Sarina dapat memperhatikan kualitas kayu bulian tersebut, dengan melakukan penjualan dalam jangka waktu yang cukup lama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2013.
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi Ke-1, Cet. 4, 2011.
- Basu Swastha, *Pengantar Bisnis Modern*, Yogyakarta : Liberty, 2002.
- Erdianto Effendi, *Hukum Pidana Adat*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017.
- Hartono Hadisoeparto, SH, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Hukum Perikatan*, Liberty Yogyakarta, 2010.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- Muhammad Syarifuddin, *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatis dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Perjanjian, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet. 2, 2001.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Penerbit, Percetakan Bina Cipta Bandung, 2014.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 2015.
- _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Widya Karya, 2015.
- Suryono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press, Jakarta, 2018.
- Widjono Prodjodikoro, *Tindak-tindakan Pidana Tertentu di Indonesia*, PT.Refika Aditama, Bandung, Cet. Ke-5, 2002.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)