

UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM



SKRIPSI

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M. YUNUS
HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN
PERMASALAHANNYA DI KABUPATEN SAROLANGUN**

Diajukan Untuk Mengikuti Ujian Skripsi Pada Program
Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi

Oleh :

M. YUNUS HIDAYAT
NIM. 1700874201298

**Tahun Akademik
2023**

UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : M. YUNUS HIDAYAT
N P M : 1700874201298
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL SKRIPSI :

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M. YUNUS HIDAYAT DENGAN NURYANTO
DAN PERMASALAHANNYA DI KABUPATEN SAROLANGUN

Telah Disetujui Oleh Kedua Pembimbing Pada Tanggal Yang Tertera Di Bawah Ini
Untuk Dipertahankan Di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Batanghari Jambi

Jambi, Maret 2023

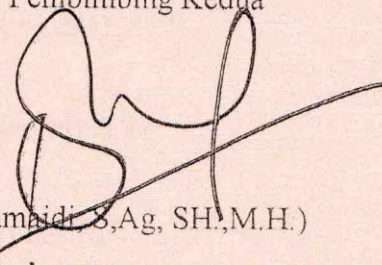
Menyetujui,

Pembimbing Pertama



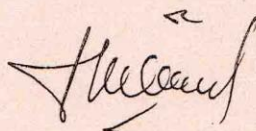
(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

Pembimbing Kedua



(Sumaidi, S.Ag, SH., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata



Syarifa Mahila S.h., M.H.

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

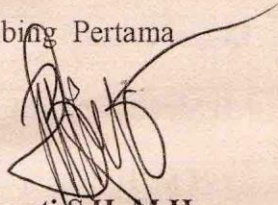
NAMA : M. YUNUS HIDAYAT
NIM : 1700874201298
FAKULTAS : HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : PERDATA

JUDUL SKRIPSI

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M.YUNUS
HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMESALAHANNYA
DIKABUPATEN SAROLANGUN**
(Nomor Kasus : BP/50/VIII/2022/Reserse Kriminal)

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Tanggal, 2023 Pukul Wib
Di Ruang Ujian Fakultas Hukum Universitas Batanghari

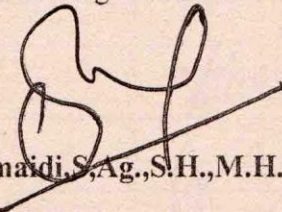
Pembimbing Pertama



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

Disahkan Oleh,

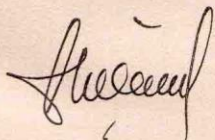
Pembimbing Kedua



Sumaidi, S.Ag., S.H., M.H.

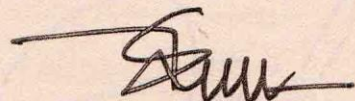
Jambi, Januari 2023

Ketua Bagian Hukum Perdata



Syarifa Mahila, S.H., M.H

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari,



Dr. M. MUSLIH, S.H., M.Hum

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

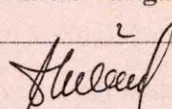
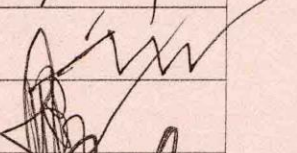
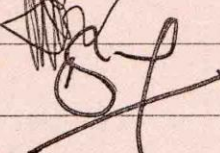
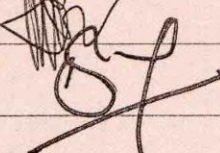
NAMA : M. YUNUS HIDAYAT
NIM : 1700874201298
FAKULTAS : HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : PERDATA

JUDUL SKRIPSI

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M.YUNUS
HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMESALAHANNYA
DIKABUPATEN SAROLANGUN
(Nomor Kasus : BP/50/VIII/2022/Reserse Kriminal)**

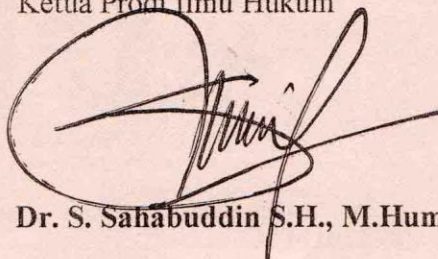
Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Tanggal, 2023 Pukul Wib
Di Ruang Ujian Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Syarifa Mahila, S.H.,M.H	Ketua Sidang	
Iman Hidayat, S.H., M.H	Penguji Utama	
Hj. Maryati, S.H., M.H	Pembimbing Pertama	
Sumaidi, S, Ag., S.H., M.H.	Pembimbing Kedua	

Jambi, Juli 2023

Ketua Prodi Ilmu Hukum


Dr. S. Sahabuddin S.H., M.Hum

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. YUNUS HIDAYAT
Nim : 1700874201298
Fakultas : HUKUM
Program Kekhususan : Perdata
Judul Skripsi : PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M.YUNUS
HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMESALAHANNYA
DIKABUPATEN SAROLANGUN

Menyatakan dengan sesungguhnya :

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 sebenarnya-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, Juli 2023

Saya yang menyatakan



M. YUNUS HIDAYAT
NIM : 1700874201298

KATA PENGANTAR

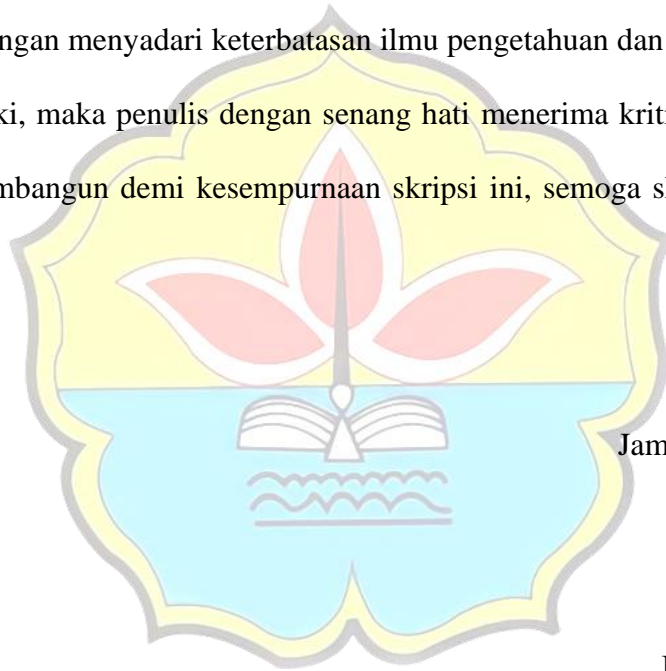
Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat-Nya dan kesempatan yang telah ia berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M. YUNUS HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMASALAHANNYA DI KABUPATEN SAROLANGUN.** Skripsi ini dibuat dan diajukan untuk melengkapi sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Batanghari Jambi.

Selama menyelesaikan skripsi ini penulis banyak menerima masukan, bimbingan dan saran. Tak lupa juga saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Herri, M.B.A Pj. Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu H. Maryati, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi sekaligus Pembimbing Pertama Skripsi yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan-masukan serta saran dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Sumaidi, S.Ag., S.H., M.H., Pembimbing Kedua Skripsi yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan-masukan serta saran dalam penulisan skripsi ini.

6. Dosen Pembimbing Akademik (PA) yang selalu memberi motivasi dan dukungan terhadap penulis.
7. Teman seangkatan yang selalu memberi doa dan dukungan serta motivasi terhadap penulis.
8. Bapak dan Ibu dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mersa jauh dari kesempurnaan mengingat keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Akhirnya dengan menyadari keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki, maka penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini, semoga skripsi ini berguna adanya.



Jambi, Maret 2023

PENULIS,

M. Yunus Hidayat
1700874201298

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	3
C. Tujuan Penelitian Dan Penulisan	4
D. Kerangka Konseptual.....	5
E. Landasan Teoritis	6
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II.....	17
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI	17
A. Pengertian Perjanjian Jual Beli	17
B. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli.....	25
C. Bentuk Perjanjian Jual Beli	28
D. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	33
BAB III.....	50
TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI	50
A. Pengertian Wanprestasi	50
B. Bentuk Wanprestasi	53
C. Sebab – Sebab Wanprestasi	55
D. Pengaturan Wanprestasi	60
BAB IV	67
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M. YUNUS HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMASALAHANNYA DI KABUPATEN SAROLANGUN	67
A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun.....	67

B. Permasalahan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun.....	69
C. Upaya Mengatasi Permasalahan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun.....	72
BAB V.....	75
PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Suatu sistem perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan jual beli dalam sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis salah satunya perjanjian dalam suatu jual beli.²

Dalam bentuknya, jual beli itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung kesepakatan atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hubungan jual beli adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber

¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal. 53

² *Ibid*, hal.54

lain. Suatu hubungan jual beli juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu seperti halnya jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto.

Sekalipun M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto bebas melakukan jual beli tanah Di Kabupaten Sarolangun dengan kesepakatan bersama, tetapi kesepakatan bersama haruslah ditepati dengan kepercayaan melalui perjanjian, sedangkan perjanjian yang diadakan tetap harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian itu sendiri sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

”Syarat sahnya suatu persetujuan adalah berupa Sepakat kedua belah pihak, cakap berbuat hukum, Adanya objek tertentu, causa yang halal”.

Dengan telah terikatnya *Yunus Hidayat Dengan Nuryanto* melalui perjanjian jual beli tanah, maka timbullah hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dimana hak disatu pihak merupakan kewajiban di pihak lainnya. Jika dikaitkan dengan perjanjian jual beli tanah, hak yunus hidayat sebagai pembeli adalah mendapatkan tanah yang siap digunakan untuk membangun rumah dengan kewajiban membayar sejumlah uang dan membayar sesuai harga yang telah di tentukan, sedangkan hak *Nuryanto* mendapatkan sejumlah uang atas penjualan sesuai harga yang telah di tentukan, dengan kewajiban menyiapkan dokumen legalitas perjanjian.

Setelah ditentukan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah, maka hak dan kewajiban itulah yang harus dilaksanakan. Pelaksanaan jual beli tanah antara *M. Yunus Hidayat* dengan *Nuryanto* tidak selamanya berjalan lancar, di dalam pelaksanaan jual beli tersebut adanya permasalahan hingga terjadinya suatu wanprestasi.

Pada penelitian awal jual beli tanah yang diadakan, ternyata sebab terjadinya wanprestasi dari pihak *Nuryanto* tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual, yaitu terjadi ketidaksesuaian ukuran tanah seperti tertuang dalam dokumen perjanjiannya setelah menerima uang dari *M. Yunus*. Dengan terjadinya suatu wanprestasi oleh salah satu pihak, jelas akan merugikan, yang berimbas buruknya hubungan antara pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.

Berdasarkan pemaparan di atas, hal inilah yang menarik perhatian penulis untuk membahasnya dengan menuangkan ke dalam bentuk penulisan karya ilmiah Skripsi, dengan judul : **Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Dan Permasalahannya Di Kabupaten Sarolangun.**

B. Permasalahan

Dengan uraian latar belakang di atas dan untuk menghindari kajian yang terlalu luas dan menyimpang dari objek penulisan ini, maka penulis memilih rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun ?
2. Apakah yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun ?
3. Bagaimanakah upaya mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun ?

C. Tujuan Penelitian Dan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun.
- b. Untuk mengetahui dan memahami permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun.
- c. Untuk mengetahui dan memahami upaya mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto di Kabupaten Sarolangun.

2. Tujuan Penulisan

- a. Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

- b. Dapat memperluas wawasan penulis, dalam bidang kajian hukum mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Dan Permasalahannya Di Kabupaten Sarolangun.
- c. Agar peneliti dapat mengetahui lebih jelas dan di harapkan bahan masukan (input) dalam rangka sumbangan pemikiran (kontribusi) mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Dan Permasalahannya Di Kabupaten Sarolangun.

D. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan susunan kontruksi logika terhadap beberapa istilah yang dipakai dalam penelitian, maka peneliti memberikan batasan istilah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi.³

2. Jual Beli

Pengertian jual beli adalah kegiatan perdagangan yang memiliki tujuan dan maksud untuk mencari keuntungan. Aktivitas perniagaan sudah sejak lama menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia.⁴

³ Tim Pustaka Gama, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Tanpa Tahun, hal. 210

⁴ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hal. 13

3. Tanah

Tanah adalah bagian dari kerak bumi yang tersusun dari mineral serta bahan-bahan organik. Tanah memiliki peranan yang sangat vital bagi seluruh kehidupan di bumi, dikarenakan tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan cara menyediakan unsur hara serta air dan sebagai penopang akar tumbuhan. Struktur tanah yang memiliki rongga, menjadikan tanah tempat yang baik untuk akar agar dapat bernapas serta tetap tumbuh dengan subur.

4. Kabupaten Sarolangun

Kabupaten Sarolangun adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jambi, Indonesia. Luas wilayahnya 6.174 km² dengan populasi 301.908 jiwa (2019). Kabupaten ini beribu kota di Sarolangun. Sarolangun resmi berdiri pada tanggal 10 Oktober 1999 yang berdasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 1999 tentang pembentukan kabupaten Sarolangun.⁵

E. Landasan Teoritis

Landasan teoritis merupakan hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi yang dianggap relevan oleh peneliti. Membahas permasalahan dalam Karya ilmiah ini penulis mencoba mengadakan analisis ilmiah menggunakan teori *Agreement* (Perjanjian), teori **Hak Dan**

⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Sarolangun/diakses pada tanggal 08 Maret 2023 Pukul 22.15 WIB

Kewajiban (*Rights And Obligations*) dan teori **Wanprestasi** sebagai berikut:

1. **Agreement** (Perjanjian)

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan. Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: "Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli. Adapun pendapat para sarjana adalah:

a. Abdul Kadir Muhammad

Memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas. Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan di dalam suatu perjanjian minimal harus ada

dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.⁶

b. R. Subekti

Hukum perjanjian pada BW menganut azas konsensualisme artinya hukum perjanjian dari BW itu menyangkut azas yang melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja, dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana yang dimaksud di atas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat. Bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.⁷

Pada peristiwa saling berjanji antara para pihak, timbul suatu hubungan yang dinamakan dengan perikatan, yaitu “suatu hubungan hukum antara satu atau dua pihak, yang berdasarkan mana pihak yang satu menuntut hak dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu”. Bentuk perjanjian yang paling sederhana adalah suatu perikatan dimana pada masing-masing pihak hanya terdapat satu orang sedangkan hanya ada satu prestasi yang seketika juga dapat ditagih pembayarannya.⁸

Kemudian perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi persyaratan berupa:

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hal.6

⁷ Subekti, *Syarat Subjektif Dan Objektif Perjanjian*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hal.56

⁸ *Ibid.*, hal.57

1. Kesepakatan kedua belah pihak;
2. Cakap berbuat hukum;
3. Objek tertentu; dan
4. Sebab atau causa yang halal.⁹

Dari keempat syarat sah nya perjanjian itu, maka syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena mengenai obyek dari hukum yang diperjanjikan.¹⁰

2. Hak Dan Kewajiban (*Rights And Obligations*)

Menurut Prof. Dr. *Notonegoro*, beliau mengungkapkan bahwa hak adalah sebuah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu hal yang memang semestinya diterima atau dilakukan.¹¹ Dalam hal ini, tidak bisa dilakukan atau diterima oleh pihak yang lain. Prof. Dr. *Notonegoro* juga menyatakan kewajiban sebagai sebuah beban memberikan suatu hal yang sudah semestinya diberikan oleh pihak tertentu.¹² Dalam hal ini tidak bisa diberikan oleh pihak yang lain dan sifatnya bisa dituntut secara paksa jika tidak dipenuhi. Kewajiban juga diartikan sebagai suatu hal yang harus dilakukan.

Sedangkan menurut *Soerjono Soekanto* membedakan hak menjadi dua pengertian yaitu hak searah atau relatif dan hak jamak arah atau absolut.

⁹ *Ibid.*, hal.58

¹⁰ *Ibid.*, hal.59

¹¹ Satjipto Raharjo, *Op Cit*, hal. 131

¹² *Ibid*, hal.132

Hak searah merupakan hak yang ada dalam hukum perjanjian. Contohnya adalah hak menagih yang artinya sudah ada perjanjian atau ikatan untuk ditagih.¹³ Sementara itu hak jamak arah terdiri dari 4 (empat) jenis hak. Pertama, hak dalam hukum tata negara. Kedua, hak kepribadian atas tubuh dan kebebasan. Ketiga, hak kekeluargaan atas suami, orang tua, dan anak. Keempat, hak cipta dan hak atas merek atau paten.¹⁴

3. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹⁵

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁶

¹³ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hal.104

¹⁴ *Ibid*, hal.105

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2017, hal. 96

¹⁶ *Ibid*, hal.97

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.¹⁷

Sedangkan menurut A. *Qirom Syamsudin Meliala* wanprestasi itu dapat berupa Tidak memenuhi prestasi sama sekali Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi, Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹⁸

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 2011, hal. 11

¹⁸ A. *Qirom Syamsudin Meliala*, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2015, hal.63

F. Metode Penelitian

Agar penulisan skripsi ini dapat memiliki kualitas yang diinginkan secara objektif dan ilmiah, maka digunakanlah metode penelitian yang baku, logis dan sistematis, yaitu:

1. Tipe Penelitian

Mengingat penelitian ini lebih memfokuskan pada pencaharian data Primer, sedangkan data Sekunder lebih bersifat menunjang, maka tipe penelitian ini lebih bersifat *Yuridis Empiris* suatu penelitian dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh terhadap fakta fakta hukum yang terjadi dilapangan¹⁹ yaitu melihat Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Dan Permasalahannya Di Kabupaten Sarolangun.

2. Pendekatan Penelitian

Mengingat penelitian ini lebih memfokuskan pada pencaharian data Primer, sedangkan data Sekunder lebih bersifat menunjang, maka pendekatan penelitian ini lebih bersifat *Socio-Legal Research*.²⁰ Dengan melakukan pendekatan terhadap masalah dengan menelaah dan menganalisis tentang prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian sejauh mana peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut diterapkan dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015, hal.10

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hal. 72

Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Dan Permasalahannya Di Kabupaten Sarolangun.

3. Sumber Data

Sumber data dalam skripsi ini, diperoleh melalui :

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Sebagai tindak lanjut dari penelitian kepustakaan di atas, maka dilakukan juga penelitian lapangan, untuk mendapatkan data primer yang berguna dalam mendeskripsikan masalah dalam pembahasan Skripsi ini.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku karangan para ilmuwan, ahli dan sarjana, juga terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan pokok bahasan skripsi. Hasil dari mempelajari buku-buku dan lainnya itu diambil intisarinnya sebagai data sekunder, yang berguna dalam merumuskan dan menyusun kerangka teori skripsi ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data primer di lapangan, digunakan alat pengumpul data, yaitu :

- a. Observasi, yaitu dengan mengadakan pengamatan langsung kelapangan kepada objek yang diteliti, dengan melakukan pencatatan segala gejala atau kejadian-kejadian yang diamati.

- b. Interview, dengan mengadakan wawancara secara terstruktur, dimana terlebih dahulu dipersiapkan pedoman pertanyaan yang diajukan kepada responden.
- c. Studi dokumen, yaitu dengan mengambil data-data yang sudah diolah dan disusun secara sistematis.

5. Tehnik Penarikan Sampel

Tehnik penarikan sampel yang dipergunakan adalah secara *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan menentukan kriterianya terlebih dahulu. Kriteria dimaksud berdasarkan pertimbangan bahwa sumber sumber data yang di dapat berkaitan dengan materi yang diteliti, adalah :

- a. Pihak M. Yunus.
- b. Pihak Nuryanto.

6. Analisa Data

Data-data primer yang diperoleh hasil penelitian lapangan, kemudian dikumpulkan, disusun, diolah, dan diklasifikasikan kedalam bagian-bagian tertentu, untuk seterusnya dianalisis. Dalam analisis data digunakan metode kualitatif, dengan menggambarkan deskripsi masalah yang diteliti dalam bentuk uraian kalimat-kalimat yang dipisah-pisahkan menurut kategorisasi seperti tergambar dalam Bab IV pembahasan Skripsi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah didalam pembahasan, skripsi ini ditulis kedalam 5 (lima) bab dan tiap-tiap bab dirinci lagi kedalam sub-sub bab dan sub-sub bab dibagi lagi dalam bagian-bagian terkecil sesuai dengan keperluan. Dengan sistematika penulisan terdiri dari :

Bab I sebagai bab Pendahuluan akan disajikan beberapa persoalan yang lebih baku diantaranya yaitu tentang sub bab latar belakang, sub bab permasalahan, sub bab tujuan penelitian dan penulisan, sub bab kerangka konseptual, sub bab landasan teoritis, sub bab metode penelitian dan ditutup dengan sub bab sistematika penulisan. Pembahasan dalam bab Pertama ini dimaksudkan sebagai pengantar dan atau pedoman dasar untuk pembahasan bab-bab berikut.

Selanjutnya **Bab II** disajikan tinjauan umum tentang perjanjian jual beli yang terdiri dari sub-sub bab yaitu pengertian perjanjian jual beli, syarat sahnya perjanjian jual beli, bentuk perjanjian jual beli, berakhirnya perjanjian jual beli.

Kemudian **Bab III** disajikan tinjauan umum tentang wanprestasi yang terdiri dari sub-sub bab yaitu pengertian wanprestasi, bentuk wanprestasi, sebab-sebab wanprestasi, pengaturan wanprestasi.

Pada **Bab IV** akan disajikan kerangka hasil penelitian yang terkait dengan Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun, Permasalahan dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten

Sarolangun, Upaya mengatasi permasalahan dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun.

Pada **Bab V** terakhir yaitu penutup akan disajikan beberapa kesimpulan dan beberapa saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Suatu sistem perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan jual beli dalam sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian jual beli itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²¹

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian jual beli adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama

²¹ Subekti, *Op Cit*, hal. 185

undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "undang-undang".²²

Kemudian perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang diterangkan disitu dapat dilihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan. Kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat

²² Purwahid Patrik, *Definisi Perjanjian*, Bina Aksara, Jakarta, 2012, hal.42

dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni. Disamping bentuk yang paling sederhana itu, hukum perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yaitu sebagai berikut :²³

1. Perikatan bersyarat

Suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, demikianlah Pasal 1265 KUHPerdata. Dengan demikian syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

2. Perikatan dengan ketentuan waktu.

Berlainan dengan suatu syarat, suatu ketentuan waktu (*termijn*) tidak menanggihkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya

²³ R. Soeroso, S.H., *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Sinagrafika, Jakarta, 2011, hal. 67

menangguhkan pelaksanaannya atau pun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan.

Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang. Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tidak dapat diminta kembali.

3. Perikatan mana suka (alternatif).

Dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya, hak memilih ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada berpiutang.

4. Perikatan tanggung menanggung atau solider.

Dalam perikatan jenis ini, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat dipihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh hutang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang.

Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula

pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Dalam hal si berutang berhadapan dengan beberapa orang kreditur, maka terserah kepada si berutang, untuk memilih kepada kreditur yang mana ia hendak membayar utangnya selama ia belum digugat oleh salah satu.

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi.

Adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidka boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu.

Dapat dibagi menurut sifatnya, misalnya suatu perikatan untuk menyerahkan sejumlah barang atau sejumlah hasil bumi. Sebaliknya tidak dapat dibagi kewajiban untuk menyerahkan seekor kuda, karena kuda tidak dapat dibagi tanpa kehilangan hakekatnya.

Adalah mungkin bahwa barang yang tersangkut dalam prestasi menurut sifatnya dapat dipecah-pecah, tetapi menurut maksudnya perikatan tidak dapat dibagi, misalnya perikatan untuk membuat suatu jalan raya antara dua tempat, menurut sifatnya dapat dibagi, misalnya kalau jarak antara tempat tersebut 200 Km, adalah mungkin untuk membagi pekerjaan yang telah diborong itu dalam dua bagian, masing-masing 100 Km. Tetapi menurut maksud perjanjian jelas pekerjaan tersebut harus dibuat seluruhnya,

jika tidak demikian tujuan pemborong itu tidak akan tercapai. Oleh karena itu perikatan tadi adalah suatu perikatan yang tak dapat dibagi.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya. Pengganti kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Ia mempunyai dua maksud. Pertama; untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. Kedua; untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya.

Sebab berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang.

Dalam perjanjian-perjanjian dengan ancaman hukuman atau denda ini lazimnya ditetapkan hukuman yang sangat berat, kadang-kadang terlampau berat. Menurut pasal 1309, hakim diberikan wewenang untuk mengurangi atau meringankan hukuman itu apabila perjanjiannya telah sebagian dipenuhi. Dengan demikian, asal debitur sudah mulai mengerjakan kewajibannya, hakim leluasa untuk meringankan hukuman, apabila itu dianggapnya terlampau berat.

Dalam perikatan dikenal dua macam sistem yaitu sebagai berikut: sistem terbuka dan azas konsensualisme dalam hukum perjanjian. Dikatakan bahwa hukum benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya yang dimaksud dengan tertutup macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Memang tepat sekali nama hukum pelengkap itu, karena benar-benar pasal-pasal dari hukum perjanjian itu dapat dikatakan melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu Perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengungkapkan perjanjian adalah suatu

peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁴

Sementara pengertian kredit menurut para ahli Achmad Anwari memberikan arti kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa berupa biaya).²⁵ Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam KUHPerdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian itu juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPerdata dibentuk.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari perkataan latin consensus yang

²⁴ Subekti, *Op Cit*, hal. 37

²⁵ Achmad. Anwari, *Op Cit*, hal. 75

berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Ini sudah semestinya! Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal.

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak-lah diperlukan sesuatu formalitas.²⁶

Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya "*konsensuil*". Ada kalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian yang lain, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat. Apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.²⁷

B. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Dalam sistem suatu perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal jual beli. Dari peristiwa ini,

²⁶ Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal.86

²⁷ *Ibid*, hal. 86-87

timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Untuk mengetahui apakah seseorang berhadapan dengan perjanjian jual beli atau bukan, kita perlu mengenali syarat sah perjanjian jual beli. syarat Sah perjanjian tersebut terdiri: ²⁸

1. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih.

Unsur atau ciri pertama dari perjanjian adalah adanya kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang. Artinya, perjanjian jual beli hanya dapat timbul dengan kerja sama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang. Karenanya, perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.

2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak.

Kata sepakat tercapai jika pihak yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya. Dengan kata lain, para pihak saling menyetujui. Namun, kehendak para pihak saja tidaklah cukup. Kehendak tersebut harus pula dinyatakan. Kehendak saja dari para pihak tidak akan menimbulkan akibat hukum. perjanjian terbentuk setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan adanya kesepakatan di antara mereka.

3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.

Tidak semua janji di dalam kehidupan sehari-hari membawa akibat hukum. Memang janji yang dibuat seseorang dapat memunculkan

²⁸ R. Soeroso, S.H., *Op Cit*, hal. 76

kewajiban sosial atau kesusilaan. Akan tetapi, hal itu muncul bukan sebagai akibat hukum. apakah maksud para pihak menentukan muncul tidaknya akibat hukum dari suatu janji ? ada kemungkinan para pihak tidak sadar bahwa janji yang dibuatnya tidak berakibat hukum. kesemua itu bergantung pada keadaan dan kebiasaan di dalam masyarakat. Faktor itulah yang harus diperhitungkan untuk mempertimbangkan apakah suatu pernyataan kehendak yang muncul sebagai janji akan memunculkan akibat hukum atau sekedar kewajiban sosial dalam kemasyarakatan.

4. Keinginan atau kemauan para pihak saja tidaklah cukup untuk memunculkan akibat hukum.

Untuk terbentuknya perjanjian diperlukan pula unsur bahwa akibat hukum tersebut adalah untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain atau bersifat timbal balik. Perlu diperhatikan, akibat hukum perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga, lagi pula tidak dapat membawa kerugian. Ini merupakan asas umum dari hukum kontrak dan juga termuat di dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdato jo. Pasal 1340 KUHPerdato yang menetapkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Bentuk perjanjian pada umumnya bebas ditentukan para pihak. Namun, undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan demikian oleh undang-undang mengenai bentuk yang diwajibkan mengakibatkan bahwa akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut.

C. Bentuk Perjanjian Jual Beli

Bentuk perjanjian jual beli dapat dibedakan menurut berbagai cara.

Perbedaan tersebut adalah sebagai jenis perjanjian berikut :

1. Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. (Misalnya perjanjian jual beli).

2. Perjanjian Cuma-Cuma.

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

3. Perjanjian Atas Beban.

Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian di mana prestasi dari pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

4. Perjanjian Bernama.

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi

sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

5. Perjanjian Publik.

Perjanjian Publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah Pemerintah dan pihak lainnya adalah swasta. Misalnya perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang pemerintahan.

6. Perjanjian Obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).

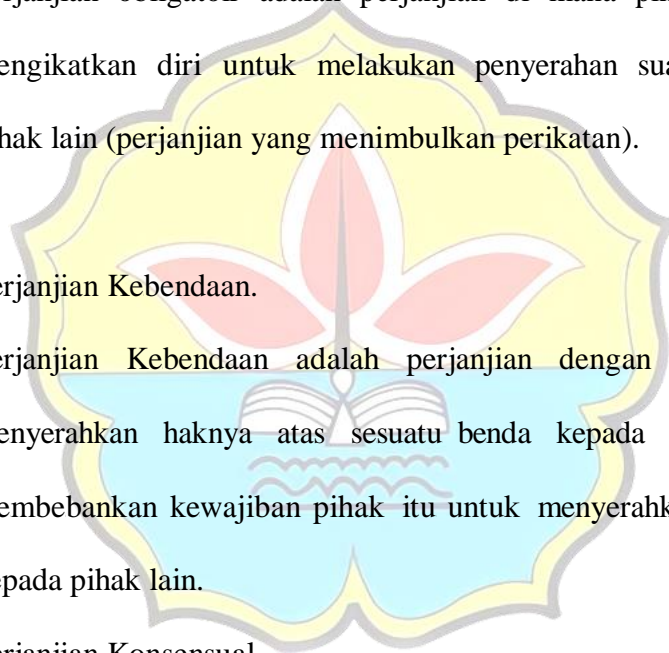
7. Perjanjian Kebendaan.

Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

8. Perjanjian Konsensual.

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

9. Perjanjian Riil.



Di dalam KUHPerdara ada juga perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Perjanjian ini dinamakan perjanjian riil. Misalnya perjanjian penitipan barang, pinjam pakai.

10. Perjanjian Liberatoir.

Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya perjanjian pembebasan hutang.

11. Perjanjian Pembuktian.

Perjanjian Pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

12. Perjanjian Tidak Bernama (*onben oemde overeenkomst*).

Perjanjian Tidak Bernama *onbenoemde overeenkomst* adalah perjanjian perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama. Di dalam prakteknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

13. Perjanjian Untung-untungan.

Perjanjian Untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian. Misalnya perjanjian asuransi.

14. Perjanjian Campuran.

Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian. Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar

(sewa menyewa) tetapi menyajikan pula makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.²⁹

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu Perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengungkapkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁰

Sementara pengertian kredit menurut para ahli Achmad Anwari memberikan arti kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa berupa biaya).³¹

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³²

²⁹ Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal.98

³⁰ Subekti, *Op Cit*, hal. 37

³¹ Achmad Anwari, *Op Cit*, hal. 75

³² *Ibid*, hal. 207

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "Undang-Undang".³³

Kesimpulan dari pembicaraan kita di atas, bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang diterangkan disitu dapat dilihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan. Kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya.

³³ Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal. 142

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.

D. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya suatu perjanjian jual beli Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian atau dalam loan agreement, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan. Hal-hal yang

mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah Karena pembayaran, Karena penawaran, Karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan, Karena perjumpaan utang atau kompensasi, Karena percampuran utang, Karena pembebasan utang, Karena musnahnya barang yang terutang, Karena kebatalan dan pembatalan, Karena berlakunya syarat batal, Karena lewat waktu (Kadaluarsa).³⁴

Para pihak yang melaksanakan perikatan dapat menimbulkan akibat tersendiri yang secara sah dijamin oleh undang-undang dalam suatu pelaksanaan kontrak. Hal ini yang menyebabkan suatu perikatan dapat berakhir atau hapus bagi para pihak. Akibat dari terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam kontrak yang menjadi sebab berakhirnya suatu kontrak.³⁵ Sehubungan dengan itu, BW juga membahas berakhirnya atau hapusnya perikatan disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum, peristiwa hukum, diantaranya sebagai berikut :³⁶

1. Jangka Waktu Berlakunya Kontrak Berakhir.

Berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak, para pihak dapat menentukan sendiri jangka waktu berlakunya kontrak yang mereka buat berdasarkan pertimbangan yang rasional bahwa mereka akan dapat memperoleh manfaat ekonomis dari kontrak yang mereka laksanakan

³⁴ Setiawan, *Op Cit*, hal. 282

³⁵ *Ibid*, hal. 283

³⁶ *Ibid*, hal. 284

dalam jangka waktu tersebut. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 1646 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa “persekutuan berakhir dengan lewatnya jangka waktu untuk mana persekutuan telah diadakan”. Untuk menentukan berapa lama jangka waktu yang diperlukan, bisa kita lihat ketentuan dalam Pasal 1066 BW yang menyatakan bahwa “Persetujuan yang sedemikian hanyalah mengikat untuk selama lima tahun, namun setelah lewatnya tenggang waktu ini, dapatlah persetujuan itu diperbaharui.

2. Pembuat Kontrak Meninggal Dunia.

Suatu kontrak dapat berakhir atau hapus, apabila salah satu pihak maupun kedua belah pihak sebagai subjek yang membuat kontrak itu meninggal dunia. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 1646 ayat (4) BW yang menyatakan bahwa “Persekutuan berakhir jika salah seorang sekutu meninggal dunia atau ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit”.

3. Pembuat Kontrak Mengakhiri Kontrak

Kontrak yang dibuat para pihak dapat berakhir atau hapus, dikarenakan satu diantara dua pihak ataupun kedua belah pihak sebagai subjek hukum yang membuat kontak itu menyatakan mengakhiri kontrak, meskipun jangka waktu berlakunya kontrak yang ditentukan oleh para pihak dalam kontrak yang ditentukan oleh undang-undang belum berakhir. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 1603 huruf n BW yang

menyatakan bahwa “masing-masing pihak dapat mengakhiri hubungan kerjanya tanpa pemberitahuan penghentian atau mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk pemberitahuan-pemberitahuan penghentian atau apabila ia mengakhiri hubungan kerja secara demikian itu karena suatu alasan yang mendesak yang seketika diberitahukan kepada pihak lawan”.³⁷

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu Perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengukapkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sementara pengertian kredit menurut para ahli Achmad Anwari memberikan arti kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa berupa biaya).³⁸

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu :

- 1) Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru;
- 2) Kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam siklus usaha dengan jangka waktu

³⁷ *Ibid*, hal. 286

³⁸ Subekti, *Op Cit*, hal. 137

maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara pihak yang bersangkutan;

- 3) Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan.³⁹

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.⁴⁰

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. "edua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.⁴¹

³⁹ *Ibid*, hal. 138-139

⁴⁰ *Ibid*, hal. 140

⁴¹ *Ibid*, hal. 141

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. sedangkan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan *revenue* dan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan materiil dan berfungsi sebagai *second way out*.⁴²

Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*. Perjanjian Jaminan yaitu, sebagai berikut :

1. Perjanjian jaminan adalah perjanjian yg timbul karena adanya perjanjian pokok.
2. Sifat perjanjian jaminan adalah bersifat aksesoir.
3. Sifat Aksesoir karena timbulnya perjanjian jaminan dikarenakan adanya perjanjian pokok, sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tdk ada perjanjian pokok.⁴³

Asas-Asas Hukum Jaminan, sebagai berikut :

Asas Publisitet yaitu semua hak, Fidusia, Hipotik Harus Didaftarkan. Pendaftaran Dimaksudkan Supaya Pihak Ketiga Mengetahui Jaminan Dalam Kuhperdata.⁴⁴

Jaminan Dalam Kuhperdata yaitu, sebagai berikut :

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Op Cit*, hal. 224

⁴³ *Ibid*, hal. 225

⁴⁴ *Ibid*, hal. 226

1. Dalam KUHPerdota jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hak benda yang diatur dalam Buku II KUHPerdota.
2. Dilihat dari sistematika KUHPerdota maka seolah-olah hukum jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, karena pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam buku II tentang benda, sedangkan perjanjian jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheids rechten, personal guaranty*) seperti perjanjian penangungan (*borgtocht*) di dalam KUHPerdota merupakan salah satu jenis perjanjian yg diatur dlm buku III tentang perikatan.
3. Sebenarnya baik perjanjian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan keduanya timbul dari perjanjian, hanya dalam sistematika KUHPerdota dipisahkan letaknya, maka seakan-akan hanya jaminan kebendaan yg merupakan obyek hukum jaminan.⁴⁵

Pengertian Jaminan Kebendaan yaitu, sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan adalah adanya benda tertentu yang diikat secara khusus.
2. Sedangkan Jaminan perorangan adalah adanya kesanggupan pihak ke tiga untuk memenuhi kewajiban (utang) debitur apabila debitur wanprestasi.⁴⁶

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁷

⁴⁵ *Ibid*, hal. 227

⁴⁶ *Ibid*, hal. 228

⁴⁷ Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal. 142

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁴⁸

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "undang-undang".⁴⁹

Kesimpulan dari pembicaraan kita di atas, bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang diterangkan disitu dapat dilihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan. Kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat

⁴⁸ *Ibid*, hal. 143

⁴⁹ *Ibid*, hal. 144

melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya.⁵⁰

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.⁵¹

Disamping bentuk perikatan yang paling sederhana itu tentunya berhubungan dengan jaminan. Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan

⁵⁰ *Ibid*, hal. 144-145

⁵¹ Setiawan, *Op Cit*, hal. 219

memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas/kredit. Azas hukum jaminan :⁵²

1. Jaminan Umum yaitu jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditur. Maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.
2. Jaminan Khusus yaitu bahwa setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu. Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang lembaga hipotek dan jaminan lainnya ,yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli tahun 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan.⁵³

⁵² *Ibid*, hal. 220

⁵³ *Ibid*, hal. 220

Pengertian hukum jaminan dari berbagai pendapat para ahli Prof. Sri Soedewi Masjhon Sofwan Hukum jaminan adalah hukum mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.⁵⁴ Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu lama dan bunga yang relatif rendah. Sebenarnya apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhon Sofwan ini merupakan suatu konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Sedangkan saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan.⁵⁵

3. Jaminan Bersyarat

Suatu jaminan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukhan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hukum perjanjian, pada

⁵⁴ *Ibid*, hal. 221

⁵⁵ *Ibid*, hal. 224

asasnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, demikianlah Pasal 1265 KUHPerdara. Dengan demikian syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

4. Jaminan dengan ketetapan waktu

Berlainan dengan suatu syarat, suatu ketetapan waktu (termijn) tidak menanggukkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya atau pun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang. Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tidak dapat diminta kembali.

5. Jaminan mana suka (alternatif)

Dalam jaminan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima

sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya, hak memilih ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada berpiutang.

6. Jaminan tanggung menanggung atau solider

Dalam perikatan jenis ini, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat dipihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh hutang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Dalam hal si berutang berhadapan dengan beberapa orang kreditur, maka terserah kepada si berutang, untuk memilih kepada kreditur yang mana ia hendak membayar utangnya selama ia belum digugat oleh salah satu.

7. Jaminan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangannya, pembagian mana tidka boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya

prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu.

Dapat dibagi menurut sifatnya, misalnya suatu perikatan untuk menyerahkan sejumlah barang atau sejumlah hasil bumi. Sebaliknya tidak dapat dibagi kewajiban untuk menyerahkan seekor kuda, karena kuda tidak dapat dibagi tanpa kehilangan hakekatnya. Mungkin bahwa barang yang tersangkut dalam prestasi menurut sifatnya dapat dipecah-pecah, tetapi menurut maksudnya perikatan tidak dapat dibagi, misalnya perikatan untuk membuat suatu jalan raya antara dua tempat, menurut sifatnya dapat dibagi, misalnya kalau jarak antara tempat tersebut 200 Km, adalah mungkin untuk membagi pekerjaan yang telah diborong itu dalam dua bagian, masing-masing 100 Km.

8. Ancaman Hukuman, ditentukan bahwa si berutang untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya. Pengganti kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Ia mempunyai dua maksud. Pertama; untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. Kedua; untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau

besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang.⁵⁶

Dalam perjanjian-perjanjian dengan ancaman hukuman atau denda ini lazimnya ditetapkan hukuman yang sangat berat, kadang-kadang terlampau berat. Menurut pasal 1309, hakim diberikan wewenang untuk mengurangi atau meringankan hukuman itu apabila perjanjiannya telah sebagian dipenuhi. Dengan demikian, asal debitur sudah mulai mengerjakan kewajibannya, hakim leluasa untuk meringankan hukuman, apabila itu dianggapnya terlampau berat. Dalam perikatan dikenal dua macam sistem yaitu sebagai berikut: sistem terbuka dan azas konsensualisme dalam hukum perjanjian.⁵⁷

Dikatakan bahwa hukum benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya yang dimaksud dengan tertutup macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁵⁸

Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh

⁵⁶ *Ibid*, hal.220-225

⁵⁷ *Ibid*, hal. 226

⁵⁸ *Ibid*, hal. 227

disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Memang tepat sekali nama hukum pelengkap itu, karena benar-benar pasal-pasal dari hukum perjanjian itu dapat dikatakan melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam KUHPerdara lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁵⁹ Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari perkataan latin consensus yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Ini sudah semestinya! Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal. Arti asas konsensualisme ialah pada

⁵⁹ Subekti, *Op Cit*, hal. 110-111

dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁶⁰

Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya "*konsensuil*". Ada kalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu pengecualian yang lain, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat.⁶¹



⁶⁰ *Ibid*, hal. 112

⁶¹ *Ibid*, hal. 113

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI

A. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁶² Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁶³

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.

⁶² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op Cit*, hal. 96

⁶³ *Ibid*, hal.97

4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁶⁴

Sedangkan menurut A. *Qirom Syamsudin Meliala* wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.⁶⁵

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.⁶⁶

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi 2 (dua) yaitu:

1. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.

⁶⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op Cit*, hal. 11

⁶⁵ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Op Cit*, hal.63

⁶⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal.117

2. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.⁶⁷

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*In Grebeke Stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

1. Surat perintah Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”
2. Akta sejenis Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.
3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

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

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.

⁶⁷ *Ibid*, hal.118

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.⁶⁸

B. Bentuk Wanprestasi

Adapun Bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut :⁶⁹

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli sepeda. A sudah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran sepeda, tapi B tidak juga menyerahkan sepeda miliknya kepada A. Sebab sepeda tersebut sudah dijualnya ke orang lain. Dalam hal ini B telah wanprestasi karena dia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan yaitu menyerahkan sepedanya kepada A sebagaimana yang sudah disepakati/diperjanjikan.

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli kursi. A memesan/membeli kursi berwarna biru dari B. tapi yang dikirim atau yang diserahkan B bukan kursi warna biru tapi warna hitam. Dalam hal ini B sudah wanprestasi karena melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya.

3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat

⁶⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op Cit*, hal. 99

⁶⁹ Subekti, *Op Cit*, hal.36

Misalnya A membeli sepeda dari B, dan B berjanji akan menyerahkan sepeda yang dibeli A tersebut pada tanggal 1 May 2010 tapi faktanya B malah menyerahkan sepeda tersebut kepada A tanggal 10 May 2010 yang artinya sudah telat 9 hari dari yang diperjanjikan. Dalam hal ini B sudah wanprestasi yaitu melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat.

4. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan

Misalnya A menyewakan rumahnya kepada B, di dalam perjanjian sewa disepakati bahwa B dilarang menyewakan lagi rumah A tersebut ke orang lain. faktanya B menyewakan rumah A yang ia sewa itu ke pihak ketiga/orang lain. Dalam hal ini B sudah wanprestasi karena melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Masing-masing pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan pihak lain berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Dasar hukumnya Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Pasal 1243 *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”*

Pasal 1244 *“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak*

terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur 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 yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan 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 disebut dengan somasi.

C. Sebab – Sebab Wanprestasi

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut :⁷⁰

- a. Adanya Kelalaian Debitur (Nasabah)

⁷⁰ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Op Cit*, hal.78

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

1. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
2. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
3. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.⁷¹

b. Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

⁷¹ *Ibid*, hal. 79

2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.⁷²

Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum atau sangsi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1) Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara, yang terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini

⁷² *Ibid*, hal. 80

dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

2) Pembatalan perjanjian

Sebagai sangsi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sangsi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

Menurut KUHPerdara pasal 1266: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

3) Peralihan risiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan

leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya. Unsur kesengajaan ini, timbul dari pihak itu sendiri. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktornya adalah:

1. Tidak memiliki itikad baik, sehingga prestasi itu tidak dilakukan sama sekali
2. Faktor keadaan yang bersifat general
3. Tidak disiplin sehingga melakukan prestasi tersebut ketika sudah kedaluwarsa
4. Menyepelkan perjanjian.⁷³

c. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*).

Biasanya, *force majeure* terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga. Contohnya seperti kecelakaan dan bencana alam. Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.⁷⁴

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya swbagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsure salah padanya, maka seperti telah

⁷³ Subekti, *Op Cit*, hal.41

⁷⁴ *Ibid*, hal. 42

dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya.

Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1236 dan 1243 dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya pasal 1237 mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbale balik, maka berdasarkan pasal 1266 sekarang kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

D. Pengaturan Wanprestasi

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.

2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.
4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.⁷⁵

Dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan. Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya. Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.

⁷⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hal.120

- c. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
- d. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁷⁶

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan. Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁷

Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang

⁷⁶ *Ibid*, hal. 121

⁷⁷ *Ibid*, hal. 122

mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁷⁸

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:⁷⁹

1. Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
2. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
3. Asas Fakta Sunt Servanda, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
4. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
5. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.⁸⁰

⁷⁸ *Ibid*, hal. 123

⁷⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op Cit*, hal. 101

⁸⁰ *Ibid*, hal. 102

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut di atas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:⁸¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun ke atas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
3. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

⁸¹ *Ibid*, hal. 103

4. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Suatu asas hukum yang penting berkaitan dengan perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketetapan umum, dan kesusilaan.

Dalam hukum kontrak dikenal beberapa asas, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Asas Konsensualisme, artinya bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah kontrak.
2. Asas kebebasan berkontrak, artinya memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:
 - a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
 - b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
 - c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
 - d. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan
 - e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁸²
3. Asas mengikatnya kontrak, artinya setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.
4. Asas iktikad baik, merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal

⁸² Subekti, *Op Cit*, hal.52

1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁸³



⁸³ *Ibid*, hal. 53

BAB IV

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH ANTARA M. YUNUS HIDAYAT DENGAN NURYANTO DAN PERMASALAHANNYA DI KABUPATEN SAROLANGUN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun

Hubungan jual beli adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu hubungan jual beli juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu seperti halnya jual beli tanah antara M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto*. Sekalipun M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto* bebas melakukan jual beli tanah Di Kabupaten Sarolangun dengan kesepakatan bersama, tetapi kesepakatan bersama haruslah ditepati dengan kepercayaan melalui perjanjian, sedangkan perjanjian yang diadakan tetap harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian itu sendiri sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi "Syarat sahnya suatu persetujuan adalah berupa Sepakat kedua belah pihak, cakap berbuat hukum, Adanya objek tertentu, causa yang halal".

Dengan telah terikatnya *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto* melalui perjanjian jual beli tanah, maka timbullah hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dimana hak disatu pihak merupakan kewajiban di pihak lainnya sebagai mana tertuang pada dokumen surat keterangan perjanjian jual beli tanah dimana hak dan kewajiban antara lain:

1. Dengan ini pihak pertama (*Nuryanto*) mengaku dengan sesungguhnya bahwa benar telah menjual sebidang tanah beserta isinya kepada pihak kedua (*M. Yunus Hidayat*) yang terletak di Talang Sako kelurahan gunung kembang dengan luas \pm 1. 4824 m dengan harga Rp. 140.000.000 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah).
2. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah : Kuswanto/H. Yusup
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah : Anak Sungai
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah : Anak Sungai
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah : Yakkup

Jika dikaitkan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, hak yunus hidayat sebagai pembeli adalah mendapatkan tanah yang siap digunakan untuk membangun rumah dengan kewajiban membayar sejumlah uang dan membayar sesuai harga Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) yang telah di tentukan, sedangkan hak *Nuryanto* mendapatkan sejumlah uang atas penjualan sesuai harga yang telah di tentukan, dengan kewajiban menyiapkan dokumen legalitas perjanjian.

Setelah ditentukan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah, maka hak dan kewajiban itulah yang harus dilaksanakan. Selanjutnya berdasarkan point perjanjian jual beli tanah antara *M. Yunus Hidayat* dengan *Nuryanto*, penulis menilai pelaksanaan jual beli tersebut secara tertulis sudah berjalan baik sebagaimana mestinya, hal ini dapat dilihat bahwa para pihak menyetujui dan membuat segala persiapan legalitasnya. Sebelum terjadinya jual beli tentunya para pihak telah sepakat dalam bentuk perjanjian, perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸⁴

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁸⁵

B. Permasalahan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun

Pelaksanaan jual beli tanah antara M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto tidak selamanya berjalan lancar, di dalam pelaksanaan jual beli tersebut adanya permasalahan hingga terjadinya suatu wanprestasi. Menurut pihak M. Yunus selaku pembeli tanah menjelaskan :

“Memang pada pelaksanaan jual beli tanah yang diadakan tidak berjalan sesuai yang di harapkan, adanya wanprestasi dalam jual beli tersebut, adapun sebab terjadinya wanprestasi dari pihak Nuryanto tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual, yaitu terjadi ketidaksesuaian ukuran tanah seperti tertuang dalam dokumen

⁸⁴ Subekti, *Op Cit*, hal.6

⁸⁵ *Ibid*, hal. 7

perjanjiannya setelah menerima uang dari M. Yunus. Dengan terjadinya suatu wanprestasi oleh salah satu pihak, jelas akan merugikan, yang berimbas buruknya hubungan antara pihak yang mengadakan jual beli itu sendiri”.⁸⁶

Kemudian menurut pihak Nuryanto selaku penjual tanah mengatakan :

“Adapun ketidaksesuaian ukuran tanah merupakan patok yang telah di geser tanpa sepengetahuan pembeli dan penjual yang justru dilakukan oleh pak Yakup yang memiliki tanah bersebelahan dengan tanah Pak *Nuryanto*”.⁸⁷

Berdasarkan kedua wawancara tersebut penulis berpendapat terjadinya kesalahpahaman atas klaim wanprestasi oleh pihak M. Yunus selaku pembeli. sehingga kesalahpahaman atas klaim wanprestasi yang di lontarkan oleh M. Yunus selaku pembeli tersebut menjadi suatu permasalahan di awal dalam pelaksanaan jual beli tanah. Kemudian penulis menilai sudah semestinya kedua belah pihak menyelesaikan permasalahan tersebut agar hubungan antara pihak yang mengadakan pelaksanaan jual beli itu sendiri tetap berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan kerugian pada satu pihak.

Hal tersebut sejalan dengan yang dikemukakan oleh *Yahya Harahap*, ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi. Kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak debitur. Lebih lanjut dibahas oleh Harahap, kalau begitu dapat kita ambil suatu rumusan, besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang “wajar” sesuai

⁸⁶ Wawancara M. Yunus Selaku Pembeli Tanah. Pada Rabu, 08 Maret 2023 Pukul 10.00 WIB

⁸⁷ Wawancara Nuryanto Selaku Penjual Tanah. Pada Rabu, 08 Maret 2023 Pukul 12.30 WIB

dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibanding dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi. *Grotius* berpendapat bahwa Asas *Pacta Sunt Servanda* timbul dari premis bahwa perjanjian yang terjadi secara alami, sifatnya sudah mengikat berdasarkan dua alasan yaitu :

1. Sifat kesederhanaan bahwa seseorang harus bekerjasama dan berinteraksi dengan orang lain, yang berarti orang tersebut harus saling mempercayai yang pada akhirnya memberikan kejujuran dan kesetiaan.
2. Bahwa setiap individu memiliki hak ,yang paling mendasar adalah hak milik yang dapat dialihkan ,apabila seseorang yang memiliki hak kemudian melepaskan hak miliknya sendiri, maka tidak ada alasan untuk mencegah dia melepaskan haknya tersebut,khususnya melalui kontrak.⁸⁸

Di Indonesia *Pacta sunt servanda* tersebut diwujudkan dalam hukum nasional Indonesia yaitu dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum perdata (BW) yang menyatakan bahwa :

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak ,atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang.⁸⁹

Pacta sunt servanda disebut juga sebagai asas kepastian hukum yang berkaitan dengan akibat perjanjian dan asas tersebut juga menyatakan bahwa hakim ataupun pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya Undang-undang, mereka

⁸⁸ Subekti, *Op Cit*, hal.50

⁸⁹ *Ibid*, hal. 51

tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi yang dibuat oleh para pihak tersebut.

C. Upaya Mengatasi Permasalahan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Antara M. Yunus Hidayat Dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun

Memang pada dasarnya setiap pelaksanaan jual beli tanah tentunya tidak pernah terlepas dengan adanya risiko ataupun permasalahan yang di hadapi, baik dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja. Selain melakukan perjanjian, kedua belah pihak yaitu M. Yunus Hidayat dengan Nuryanto Di Kabupaten Sarolangun semestinya menyelesaikan permasalahan sebagai tanggung jawab. Wujud tanggung jawab yang harus dipenuhi adalah sesuai dengan hubungan perjanjian yang telah disepakati.

Menurut pihak M. Yunus selaku pembeli tanah menjelaskan :

“Sebagai upaya mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah dengan pak Nuryanto sebagai penjual Di Kabupaten Sarolangun, terkait adanya ketidaksesuaian ukuran tanah seperti tertuang dalam dokumen perjanjiannya maka kami meminta pak Nuryanto sebagai penjual untuk kembali menyesuaikan ukuran tanah sesuai dengan luas tanah yang di nyatakan pada dokumen perjanjian tersebut”.⁹⁰

Kemudian menurut pihak Nuryanto selaku penjual tanah mengatakan :

“Saya selaku penjual tanah juga melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara bertemu dengan pak Yakup yang memiliki tanah bersebelahan dengan tanah saya yang patoknya telah di geser tanpa sepengetahuan pembeli dan saya, agar

⁹⁰ Wawancara M. Yunus Selaku Pembeli Tanah. Pada Rabu, 08 Maret 2023 Pukul 10.00 WIB

permasalahan dengan bapak M. Yunus dapat di selesaikan tanpa terjadinya konflik di kemudian hari”.⁹¹

Berdasarkan wawancara tersebut penulis berpendapat bahwa melakukan upaya dengan berkomunikasi dan mediasi terkait permasalahan jual beli tanah merupakan upaya terbaik mengatasi permasalahan atas terjadinya wanprestasi tersebut. Menurut pendapat ahli Subekti *Good Fait* (Asas Itikad Baik) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya *Sub ekti* berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjjjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional.⁹²

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata

⁹¹ Wawancara Nuryanto Selaku Penjual Tanah. Pada Rabu, 08 Maret 2023 Pukul 12.30 WIB

⁹² Subekti, *Op Cit*, hal.56

ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat.⁹³



⁹³ *Ibid*, hal. 64

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan jual beli tanah antara M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto*

Di Kabupaten Sarolangun secara tertulis memang sudah berjalan dengan baik sebagai mana tertuang pada dokumen perjanjiannya, hal ini terbukti dengan di sepakatinya perjanjian jual beli tanah tersebut oleh kedua belah pihak. Selain itu ditentukan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang mengadakan pelaksanaan jual beli tanah, maka hak dan kewajiban itulah yang harus dilaksanakan dalam pelaksanaannya.

2. Terdapat permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto* Di Kabupaten Sarolangun hingga terjadinya suatu wanprestasi antara lain terjadi ketidaksesuaian ukuran tanah seperti tertuang dalam dokumen perjanjiannya setelah menerima uang dari M. *Yunus*. Dengan terjadinya suatu wanprestasi oleh salah satu pihak, jelas akan merugikan yang berimbas buruknya hubungan antara pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.

3. Adapun upaya mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah antara M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto* Di Kabupaten Sarolangun ialah melakukan upaya berkomunikasi dan mediasi terkait perjanjian jual beli tanah tersebut.

B. Saran

Agar tidak terjadinya permasalahan atas klaim wanprestasi yang dilontarkan oleh pihak pembeli M. *Yunus Hidayat* Dengan *Nuryanto* selaku penjual tanah, hendaknya para pihak menyelesaikan permasalahan tersebut agar hubungan pelaksanaan jual beli itu sendiri tetap berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan kerugian pada satu pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2015
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 2011
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017
- Purwahid Patrik, *Definisi Perjanjian*, Bina Aksara, Jakarta, 2012
- R. Soeroso, S.H., *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Sinargrafika, Jakarta, 2011
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2017
- Subekti, *Syarat Subjektif Dan Objektif Perjanjian*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014
- Tim Pustaka Gama. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Tanpa Tahun

B. Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republic Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata).

C. Jurnal

Defri. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jual Beli Tanah Kavling Pada Cv.Karya Indah Asri Pekanbaru*. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. 2014.

Syarif Muhammad Maulana. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jual Beli Tanah Kavling Antara Pembeli Dengan Pihak Cv. Inti Alam Sejahtera Di Kabupaten Kubu Raya*. E - Journal Fatwa Hukum Faculty Of Law, Tanjungpura University. Volume 4, Nomor 1, 2021.

D. Website

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Sarolangun

