

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan umum tentang perjanjian

2.1.1 Pengertian perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat kan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹ Arthur S.Hartkamp dan Marianne M.M Tillema² menjelaskan defenisi kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain.

Subekti³ menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dalam hal ini adalah dapat menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan ini dilanggar maka ada akibat hukumnya.

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Burgerlijk Wetboek, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 39, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2008, Pasal 1313.

² Arthur S. Hartkamp and Marianne M.M. Tillema, *Contract Law in the Netherlands* (The Hague: Kluwer Internasional, 1995, hlm. 33, dikutip dari Ridwan Khirandy II, Op.Cit., hlm. 60.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1984, hlm. 36.

2.1.2 Unsur Perjanjian

Unsur yang terdapat didalam kontrak yaitu :

1. Ada para pihak
2. Ada kesepakatan yang membentuk kontrak
3. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum
4. Ada objek tertentu

Selain unsur perjanjian tersebut,terdapat unsur perjanjian yang ditulis oleh P.N.H Simanjuntak⁴ dalam bukunya, yaitu :

1. Ada para pihak yang melakukan perjanjian;
2. Ada persetujuan dari pihak-pihak tersebut;
3. Ada tujuan yang tercapai;
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan oleh para pihak;
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
6. Ada syarat-syarat tertentu.

Unsur perjanjian tersebut diklasifikasikan ke dalam tiga klasifikasi, yaitu:⁵

1. Unsur essentialia (unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian)
2. Unsur naturalia (unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat di kesampingkan para pihak)
3. Unsur accidentalia (unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak)

⁴ Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 286.

⁵ Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 66-69.

2.1.3 SYARAT SAH PERJANJIAN

Perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat, syarat pertama yaitu tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas. Syarat kedua yaitu perjanjian harus mengandung sifat yang sah.

Syarat sah suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Penjelasan para sarjana mengenai syarat sah suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat menurut Subekti adalah kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus sepakat, setuju, atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.
2. Arti kecakapan menurut Subekti adalah kecakapan untuk membuat perjanjian menurut hukum, yang pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau *akil baliq* dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang yang cakap adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dianggap tidak cakap. Pada pasal 1330 KUH Perdata menyatakan siapa saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:⁶

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 130.

- a. Orang yang belum dewasa
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu menurut Subekti dijelaskan sebagai apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul permasalahan.
 4. Suatu sebab yang halal dengan kata lain adalah isi perjanjian. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan serta apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur pada pasal 1335, 1336, dan 1337 KUH Perdata.

Selain itu terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian atau kontrak yang dapat merusak kontrak tersebut, seperti:

1. Kesalahan dalam pembuatan kontrak atau perjanjian
2. Adanya paksaan
3. Penyajian yang keliru
4. Kontrak itu ilegal

2.1.4 ASAS ASAS PERJANJIAN

Dalam perjanjian terdapat juga asas-asas yang menjadi landasan untuk membuat suatu perjanjian, diantaranya yaitu:

1. Asas konsensualisme;
2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas *pacta sunt servanda*;
4. Asas itikad baik;
5. Asas kepribadian.

Asas konsensualisme memiliki arti para pihak yang mengadakan suatu kontrak harus menyepakati seluruh isi atau pokok-pokok penting kontrak yang dibuat. Landasan asas mufakat terdapat pada salah satu ketentuan hukum kontrak yang berdasarkan hukum perdata. Pada pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan tentang perjanjian yang sah, perlu memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Asas kebebasan berkontrak pada pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Asas pakta sunt servanda jika diterjemahkan dari bahasa latin, memiliki arti janji harus ditepati, sehingga dalam hukum positif rumusan normanya berarti setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Harry purwanto menerangkan bahwa asas hukum perdata ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antara individu dan mengandung makna, bahwa:

1. Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;
2. Mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Asas itikad baik memiliki makna bahwa melaksanakan perjanjian dengan maksud yang baik. Berdasarkan Simposium Hukum Perdata Nasional, itikad baik diartikan sebagai:

1. Kejujuran saat membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik;
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian, baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan kesepakatan dalam kontrak atau semata-mata untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak.

Asas kepribadian menurut M Muhtarom adalah asas yang menentukan bahwa seseorang akan melakukan atau membuat hanya untuk kepentingan pribadi atau perseorangan saja. Dalam KUH Perdata asas ini terdapat dalam pasal:

1. Pasal 1315 KUH Perdata menerangkan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

2. Pasal 1340 KUH Perdata mengatakan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan.⁷

2.2 TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI

2.2.1 Pengertian Jual Beli Secara Umum

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang diatur dalam KUH Perdata, dimana tidak ada batasan antara penjual dan pembeli dalam melakukan aktivitas. Dapat diartikan bahwa jual beli merupakan aktivitas yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan syarat yang mereka sepakati secara bersama.

Pada pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli yakni, suatu persetujuan dengan mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan.⁸ Berdasarkan pasal tersebut, jual beli merupakan suatu perjanjian yang menciptakan kewajiban untuk menyerahkan benda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dan penyerahan dari pembeli kepada penjual, karena jual beli dalam hukum merupakan salah satu bentuk perjanjian.

Pada pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai

⁷ <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccb/?page=all> .Diakses Tanggal 17 Mei 2022.

⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, Hlm. 2.

sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan.⁹

Dalam hukum perdata jual beli terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan hak, yang masing-masingnya terpisah. Jika perjanjian sudah dilaksanakan tetapi penyerahan hak atas barang itu belum diberikan, maka status barang tersebut masih tetap milik penjual.

2.2.2 Dasar Hukum Jual Beli

Dalam KUH Perdata buku ketiga bab 5 pasal 1457 sampai dengan pasal 1540, jual beli diatur. Pada pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut.

Pada pasal 1320 KUH Perdata terdapat 4 (empat) syarat yang diperlukan agar suatu perjanjian dikatakan sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dari syarat-syarat diatas 2 (dua) syarat pertama merupakan subjek daripada suatu perjanjian, dikatakan subjek karena pada perjanjian ini orang-orang yang melakukan atau mengadakan perjanjian, jika syarat tersebut tidak dipenuhi

⁹ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010, hlm.39.

maka perjanjian tersebut batal bukan karena hukum, melainkan karena salah satu pihak memiliki hak untuk membatalkan perjanjian tersebut karena alasan tertentu. 2 (dua) syarat terakhir merupakan objek daripada perjanjian tersebut, karena pada perjanjian tersebut merupakan objek itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Jika persyaratan ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya tidak pernah melakukan perjanjian atau tidak pernah melakukan suatu perikatan.¹⁰

2.2.3 Subjek dan Objek Dalam Jual Beli

Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹¹

Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan hukum yang sah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang orang perempuan berkawin dan sebagainya.¹²

Sedangkan objek adalah kebalikannya dari subjek. Objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak

¹⁰ Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 16.

¹¹ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 13.

¹² *Ibid.*

berwajib (debitor), dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditor) mempunyai hak.¹³

Dalam perhubungan hukum perihal perjanjian mengenai suatu benda seperti hal jual beli, maka objek dari berbagai perjanjian itu lebih terang terwujudnya yaitu benda yang bersangkutan itu. Contoh perjanjian yang objeknya tidak berupa suatu benda adalah perjanjian perburuhan pemeliharaan anak. Tetapi secara tidak langsung perjanjian juga mengenai harta benda. Oleh karena hukum perjanjian masuk golongan hukum kekayaan harta benda, lain dari pada hukum kekeluargaan dan hukum perkawinan, pada umumnya objek dari perhubungan hukum perihal perjanjian hampir selalu berupa suatu harta benda.¹⁴

2.2.4 Kewajiban Dan Hak Penjual Dan Pembeli

Pada umumnya semua kegiatan jual beli akan melahirkan suatu kewajiban dan hak yang harus dilakukan dan harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli. Pada pasal 1474 KUH Perdata menyatakan bahwa penjual memiliki 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.¹⁵ Menyerahkan barang yang akan dijual menjadi kewajiban penjual kepada pembeli, dan menanggung bahwa barang yang jual tidak memiliki sangkutan seperti tuntutan atau pembedaan.

¹³ *Ibid.*, hlm. 19.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UI Press, Yogyakarta, 2016, hlm.79.

Penyerahan benda yang diperjual belikan memiliki cara yang berbeda berdasarkan benda yang jual, yaitu:¹⁶

a. Penyerahan benda bergerak

Pada pasal 612 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai orang yang hendak menerimanya.

b. Penyerahan benda tidak bergerak

Pada pasal 616 sampai 620 KUH Perdata tentang penyerahan benda tidak bergerak menyatakan bahwa penyerahan benda yang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan oleh akta PPAT dan untuk yang lebih luas dilakukan akta notaris.

c. Penyerahan benda tidak bertubuh

Pada pasal 613 KUH Perdata tentang penyerahan benda tidak bertubuh menyatakan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 9.

penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosmen.

Pada pasal 1491 KUH Perdata menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) yang menjadi tanggungan penjual kepada pembeli, yaitu: ¹⁷

- a. Pertama, penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram
- b. Kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Kewajiban pembeli adalah membayar harga dari barang atau benda pada penjual sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka sepakati bersama. Pada pasal 1513 KUH Perdata menyatakan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayarkan harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Pembeli memiliki 3 (tiga) kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Membayar harga dari barang yang telah disepakati
- b. Menerima penyerahan barang
- c. Beritikad baik dalam melakukan perjanjian

Hak penjual ialah menerima pembayaran harga dari pembeli barang sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati. Sedangkan hak pembeli

¹⁷ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit.*, hlm. 38

ialah menerima barang dari penjual karena telah melakukan pembayaran harga yang telah mereka sepakati bersama.

2.2.5 Bentuk Bentuk Perjanjian Jual Beli

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak yang akan mengadakan suatu perjanjian. Pada umumnya perjanjian dilakukan dengan 2 (dua) bentuk, yaitu:¹⁸

- a. Perjanjian secara tertulis, yaitu perjanjian yang ditulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di depan pejabat umum atau perjanjian yang ditulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa adanya peraturan dan tanpa disaksikan oleh pejabat umum. Perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi *Wanprestasi* dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan *Wanprestasi*. Tanpa disadari dalam kehidupan bermasyarakat, perjanjian secara lisan kerap kali dilakukan. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Perjanjian lisan sering dijumpai dalam perjanjian yang sederhana, dalam artian perjanjian yang tidak rumit hubungan hukumnya dan juga tidak menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi *Wanprestasi*.

¹⁸ N. G.Ndarung . *ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI JUAL-BELI TANAH PERKARA NOMOR 10/PDT/ G/2021/PN. RTG PENGADILAN NEGERI KABUPATEN MANGGARAI*. *Jurnal Hukum Online*, Manggarai, 2023, 293-303.

- b. Perjanjian secara lisan, yaitu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam wujud lisan berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perjanjian tertulis dapat dibuat dalam akta di bawah tangan dan dapat dibuat juga dalam *akta otentik*. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadi *Wanprestasi*, karena perjanjian lisan tidak menggunakan suatu akta tertulis yang dapat menjamin adanya suatu perjanjian jika salah satu pihak menyangkal/tidak mengakui telah membuat perjanjian.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang berarti kegagalan untuk melakukan prestasi atau kewajiban berdasarkan perjanjian. Berdasarkan pengertian KBBI, wanprestasi mengacu pada keadaan dimana salah satu pihak berprestasi buruk karena kelalaiannya. Dalam hukum wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan sesuatu yang dapat dituntut dalam pemenuhannya. Dalam perjanjian salah satu pihak akan menuntut prestasi kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut.

Pada pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa wanprestasi ialah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta

sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

Terdapat bermacam-macam istilah pada wanprestasi yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain-lain. Beberapa sarjana tetap menggunakan istilah wanprestasi dan memiliki pengertian mengenai wanprestasi tersebut, seperti:

- a. R.Subekti¹⁹ mengatakan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:
 1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan
 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang dijanjikan
 3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat
 4. Melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan
- b. J.Satrio²⁰ mengatakan bahwa wanprestasi adalah suatu dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.
- c. Mariam Darus Badruzaman²¹ mengatakan bahwa apabila debitur tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur

¹⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hlm.45.

²⁰ Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.Cit.*, hlm.278.

²¹ Subekti, *Op.cit.*, hal. 17.

tidak melakukan prestasi yang dijanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

- d. Yahya Harahap²² mengatakan bahwa wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan kondisi dimana pihak debitur tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam perjanjian faktor waktu sangat penting karena, jika pemenuhan prestasi dilakukan dengan tepat waktu atau lebih cepat maka perjanjian yang disepakati akan berjalan dengan lancar. Dalam perjanjian debitur maupun kreditur harus melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah mereka sepakati.

Wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum kepada pihak yang tidak melakukan atau memenuhi prestasinya. Dasar hukum wanprestasi terdapat pada pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

²² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.83.

Mengenai ganti rugi atas perbuatan wanprestasi tersebut terdapat pada pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

2.3.2 Bentuk Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi merupakan perbuatan tidak memenuhi prestasi, adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:²³

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi yang sudah disepakati.

Debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dinyatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- b. Wanprestasi berupa keterlambatan memenuhi prestasi yang sudah disepakati.

Debitur masih diharapkan untuk melakukan pemenuhan prestasi, maka debitur dinyatakan memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu.

- c. Wanprestasi berupa prestasi tidak sesuai atau keliru.

Debitur memenuhi prestasinya, tetapi keliru. Apabila tidak ada perbaikan prestasi tersebut, maka debitur dinyatakan tidak melaksanakan prestasi sama sekali.

²³ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, PT Alumni, Bandung, 1999, hlm 122.

Dalam perkembangannya, teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan dan tertulis. Akan tetapi, jika berlanjut ke proses hukum dan untuk mempermudah laporan ke pengadilan, lebih baik menggunakan surat peneguran secara tertulis.

2.3.3 Wanprestasi Dalam Hukum Perdata

Pada umumnya suatu perikatan dapat berjalan dengan lancar jika kedua belah pihak memenuhi prestasi yang telah mereka sepakati bersama. Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya dikarenakan oleh kelalaiannya, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi. Wanprestasi tersebut menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang tidak memenuhi prestasi dari perjanjian yang telah disepakati. Karena terjadi wanprestasi, salah satu pihak dapat menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian tersebut seperti yang diatur dalam pasal 1235 KUH Perdata, pasal 1243 KUH Perdata, dan juga pasal 1237 KUH Perdata.

Pada pasal 1235 KUH Perdata menyatakan bahwa “Dalam setiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sampai pada penyerahan”.

Pada pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Pada pasal 1237 KUH Perdata menyatakan bahwa “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah tanggungannya”.

Pasal 1236 KUH Perdata dan pasal 1243 KUH Perdata tentang ganti rugi memiliki pengertian tentang itu, yaitu:²⁴

- a. Sebagai ganti rugi kepada pihak kreditur yang dirugikan
- b. Sebagai kewajiban pokok presatasi dan disertai dengan ganti rugi atas cacat yang tersembunyi
- c. Sebagai pengganti kewajiban prestasi
- d. Sebagai tuntutan untuk kedua poin tersebut, yaitu kewajiban prestasi dan keterlambatan pemenuhan prestasi dalam perikatan

2.3.4 Penyelesaian Wanprestasi

Pada umumnya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi menimbulkan kerugian kepada pihak yang melakukan suatu perikatan, dari kejadian itu timbul akibat hukum atas perbuatan ingkar janji tersebut. Penyelesaian dari perbuatan wanprestasi tersebut dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Pengetian dari cara penyelesaian wanprestasi tersebut, yaitu:

²⁴ Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit*, Pasal 1235-1243.

a. Dengan cara Litigasi.

Penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan mengajukan laporan ke pengadilan atas sengketa yang terjadi. Penyelesaian sengketa ini dilakukan dengan pengumpulan bukti-bukti dalam proses penyelesaian untuk mendapatkan keputusan. Hasil keputusan tersebut nantinya memiliki kekuatan hukum untuk mengikat pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan tersebut. Cara ini dinilai lebih efektif dibandingkan dengan cara mediasi dan konsiliasi. Keuntungan yang diperoleh dengan cara litigasi, yaitu:²⁵

1. Proses dilakukan secara formal;
2. Proses pengadilan dilakukan secara umum dan terbuka;
3. Hasil keputusan yang mengikat;
4. Tidak dapat diganggu gugat.

Sebelum ke proses pengadilan para pihak melakukan mediasi terlebih dahulu, Jika dari mediasi tidak menemukan jalan keluar maka lanjut ke proses pengadilan.

b. Dengan cara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan atau yang dikenal dengan penyelesaian alternatif. Pada pasal 58 UU No. 48 Tahun 2009 sampai pasal 60 UU No. 48 tahun 2009 tentang penyelesaian sengketa diluar pengadilan menyatakan bahwa:

²⁵ Nurnaningsih Amriani, *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.12.

Pasal 58 UU No. 48 Tahun 2009:

“Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”.

Pasal 59 UU No. 48 Tahun 2009:

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Pasal 60 UU No. 48 Tahun 2009:

- (4) Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian para ahli.
- (5) Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

- (6) Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik.

Penyelesaian perkara itu pada dasarnya harus mengakhiri perkara, harus dinyatakan dalam bentuk tertulis, penyelesaian perkara itu harus dilakukan oleh para pihak yang terkait dan pihak yang memiliki kuasa untuk itu, dan ditetapkan dengan akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum dan bersifat final, tidak dapat diganggu gugat. Sebelum pemeriksaan perkara dilakukan oleh pengadilan, hakim selalu mengupayakan perdamaian para pihak yang bersengketa di pengadilan melalui proses mediasi.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan untuk memutus dan memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama mediasi adalah negoisasi, yang pada umumnya sama dengan proses musyawarah dan mufakat. Semua proses tersebut memerlukan persetujuan para pihak, tidak boleh ada paksaan selama proses mediasi untuk menerima maupun menolak solusi yang ditawarkan.

Mediasi memiliki dasar hukum dalam pelaksanaannya, terdapat pada Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi di pengadilan yang merupakan hasil revisi dari Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003, yang dimana didalam Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003 masih terdapat banyak kelemahan normatif yang membuat peraturan tersebut tidak mencapai sasaran maksimal yang diinginkan.

Mahkamah Agung RI mewajibkan para pihak yang bersengketa untuk menempuh jalur mediasi sebelum perkara diputus oleh hakim karena didasari dengan beberapa alasan, yaitu:²⁶

Pertama,

Proses mediasi diharapkan dapat menyelesaikan masalah penumpukan perkara. Jika permasalahan yang dihadapi bisa diselesaikan melalui mediasi, jumlah perkara yang diperiksa hakim akan berkurang. Apabila suatu perselisihan dapat diselesaikan dengan jalan damai, maka para pihak tidak mengajukan pembatalan dan karenanya tidak mengambil tindakan hukum, karena perdamaian itu merupakan hasil kemauan bersama para pihak. Sebaliknya, apabila suatu perkara diputus oleh hakim, maka putusan tersebut merupakan hasil pandangan dan evaluasi hakim terhadap fakta dan kedudukan hukum para pihak. Karena pandangan dan penilaian hakim belum tentu sesuai dengan pandangan para pihak, terutama pihak yang kalah, maka pihak yang kalah selalu melakukan upaya banding dan pembalikan. Semua kasus pada akhirnya akan berakhir di Mahkamah Agung sehingga menimbulkan tumpukan kasus.

Kedua,

Proses mediasi dianggap sebagai penyelesaian masalah yang lebih cepat dan lebih murah dibandingkan dengan cara litigasi. Namun berdasarkan logika yang dikemukakan pada alasan pertama, ketika suatu perkara sudah diputuskan, pihak yang kalah sering kali akan mengajukan gugatan,

²⁶ Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003

banding, atau kasasi yang bisa memakan waktu bertahun-tahun dalam pemeriksaan di Pengadilan tingkat pertama hingga pemeriksaan tingkat kasasi Mahkamah Agung. Sebaliknya jika bisa berdamai, maka para pihak dapat menerima sendiri hasil akhir karena merupakan hasil keputusan bersama para pihak.

Ketiga,

Pemberlakuan mediasi diharapkan dapat memperluas akses bagi para pihak untuk mendapatkan keadilan. Keadilan tidak hanya didapat melalui proses litigasi tetapi dapat juga diperoleh melalui musyawarah dan mufakat. Dengan adanya mediasi didalam peradilan formal, para pihak yang bersengketa dapat terlebih dahulu mengupayakan penyelesaian atas sengketa mereka dengan dibantu oleh seorang penengah yang disebut sebagai mediator. Walaupun pada kenyataannya mereka telah menempuh proses musyawarah mufakat sebelum salah satu pihak membawa sengketa ke pengadilan, Mahkamah Agung tetap menganggap perlu untuk mewajibkan para pihak menempuh upaya perdamaian yang dibantu oleh mediator, tidak karena ketentuan hukum acara yang berlaku, yaitu Hir dan Rbg, mewajibkan hakim untuk terlebih dahulu mendamaikan para pihak sebelum proses memutus dimulai, tetapi karena pandangan bahwa penyelesaian lebih baik dan memuaskan adalah proses penyelesaian yang memberikan peluang bagi para pihak untuk mencari dan menemukan secara bersama sama hasil akhir nya.

Keempat,

Institusionalisasi proses mediasi kedalam sistem peradilan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa. Jika pada masa-masa lalu fungsi lembaga pengadilan yang lebih menonjol adalah fungsi memutus, dengan diberlakukannya PERMA tentang mediasi diharapkan fungsi mendamaikan atau memediasi dapat berjalan seiring dan seimbang dengan fungsi memutus. PERMA tentang mediasi diharapkan dapat mendorong perubahan cara pandang para pelaku dalam proses peradilan perdata, yaitu hakim dan advokat, bahwa lembaga pengadilan tidak hanya memutus, tetapi juga mendamaikan. PERMA tentang mediasi memberikan panduan dalam mencapai perdamaian.

Beberapa ahli memberikan defenisi mengenai mediasi menurut sudut pandang mereka, yakni:

- a. Menurut Takdir Rahmadi²⁷, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan untuk memutus. Pihak netral tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.
- b. Menurut Jimmy Joses Sembiring²⁸, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan pihak ketiga, yakni pihak yang

²⁷ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 12.

²⁸ Ibid.

memberikan masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa.

Pengertian mediasi secara konkret menurut perundang-undangan terdapat pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksa sebuah penyelesaian. Hal ini tercantum pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (2) Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

2.3.5 Tujuan dan Manfaat Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Tujuan dilakukannya mediasi adalah menyelesaikan sengketa antara pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral. Mediasi dapat menciptakan wujud perdamaian yang permanen kepada para pihak yang bersengketa. Mediasi merupakan penyelesaian masalah dengan menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama dan tidak ada yang di kalahkan dan dimenangkan (*win-win solution*).²⁹

²⁹ Nurnaningsih Amriani, *Op.cit*, hlm. 35.

Modal utama dalam menyelesaikan masalah melalui proses mediasi adalah keinginan dan itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka. Mediasi dapat memberikan sejumlah manfaat, yaitu:

1. Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relatif lebih murah dibandingkan dibawa ke pengadilan
2. Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi dan psikologis mereka, mediasi bukan hanya tertuju pada hak-hak hukum saja
3. Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berperan langsung dalam penyelesaian sengketa mereka
4. Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasil atas penyelesaian sengketa mereka
5. Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus
6. Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik diantara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya
7. Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim

Mediasi memiliki keuntungan bagi para pihak, seperti yang dikemukakan oleh Achmad Ali, Keuntungan menggunakan mediasi adalah:

1. Proses yang cepat, yaitu persengketaan yang paling banyak ditangani oleh pusat-pusat mediasi publik dapat dituntaskan dengan pemeriksaan yang hanya berlangsung dua minggu sampai tiga minggu
2. Bersifat rahasia, yaitu segala sesuatu yang diucapkan selama pemeriksaan mediasi bersifat rahasia dimana tidak dihadiri oleh publik dan juga tidak ada pers yang meliput
3. Tidak mahal, yaitu sebagian pusat-pusat mediasi publik menyediakan pelayanan secara gratis atau paling tidak dengan harga yang sangat murah, para pengacara tidak dibutuhkan dalam proses mediasi
4. Adil, yaitu solusi bagi suatu persengketaan dapat disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak : preseden-preseden hukum tidak akan diterapkan dalam kasus-kasus yang diperiksa oleh mediasi
5. Berhasil baik, yaitu pada empat dari lima kasus yang telah sampai tahap mediasi, kedua pihak yang bersengketa mencapai hasil yang diinginkan.