

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk individu dan sosial, mempunyai bermacam-macam kebutuhan dalam kehidupannya. Manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan hidup manusia terdiri dari kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan akan pangan (makanan) dan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan akan sandang dan papan (pakaian dan tempat tinggal) yang membutuhkan tanah.

Di samping kebutuhan makanan dan pakaian, rumah merupakan kebutuhan yang penting bagi manusia, karena rumah berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berteduh dan tempat berlindung untuk berkumpul bersama keluarga. Rumah berbentuk sebuah bangunan yang dapat menciptakan rasa aman dan nyaman bagi yang menempatinya. Rumah dapat berfungsi sebagai: tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 yang sudah diamandemen, menegaskan rumah adalah salah satu hak dasar rakyat. Oleh karena itu, setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu

kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Dengan berjalanya waktu jumlah penduduk yang makin meningkat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta melaksanakan pembangunan, terutama dibidang perumahan.

Di Indonesia, perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, sering dengan keberadaan manusia sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi cuaca maupun terhadap gangguan lainnya.

Kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dimana populasi penduduknya sangat besar sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah sebagai kendala seperti keterbatasan lahan, dan perumahan tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun telah menjadi gaya hidup, yang memberikan kenyamanan dan menunjukkan jati diri, yang merupakan salah pola

pengembangan diri serta sarana individu, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Masyarakat juga dapat lebih mudah untuk membeli perumahan dengan melihat iklan pemasaran atau iklan yang ditawarkan oleh perusahaan pengembang (developer). Masyarakat dapat mengetahui informasi tentang perumahan yang akan dibeli melalui iklan perumahan yang diterbitkan oleh perusahaan pengembang yang diharapkan dapat menarik keinginan masyarakat untuk membeli perumahan. Oleh karena itu biasanya pihak pengembang menawarkan informasi atau point-point yang menarik perhatian, seperti spesifikasi bangunan dan informasi lain terkait dengan kualitas bangunan yang terdapat di dalam iklan.

Permasalahan lain yang sering muncul apabila informasi yang terdapat di dalam iklan tidak sesuai dengan hasil pembangunan maka akan mengakibatkan kerugian yang diderita oleh pembeli. Apabila suatu peristiwa yang merugikan pembeli telah terjadi, misalnya timbul kerugian akibat kesalahan dari pihak pengembang maka harus dicari adakah hubungan kontraktual antara pembeli dengan pelaku usaha (pembeli). Apabila pengembang sudah melakukan kewajibannya untuk membangun rumah, dan telah terjadi transaksi jual beli, tetapi spesifikasinya tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan pihak penjual dikarenakan pembeli menganggap merugikan pembeli. Permasalahan tersebut merupakan persoalan klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap pembeli tidak menjadi yg prioritas utama dalam

dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh pelaku usaha tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Kasus lain pada tahun 2010 terjadi pada jual beli tanah perumahan yang dijual oleh penjual. Pembeli membeli tanah hook (sudut) kepada penjual seluas tanah 175M², namun ternyata tanah lebih tersebut tidak ada sehingga ukurannya hanya 167M². Pembeli merasa dirugikan oleh penjual yang sudah menjualkan tanahnya kepada pembeli.

Ada pula kasus pada tahun 2014 antara pembeli dengan penjual tentang jual beli tanah yang seluas 120M² ternyata pada saat pecahnya sertifikat luas tanah tersebut 156M² sehingga terjadi kelebihan tanah 36 M². Dimana pembeli merasa dirugikan oleh penjual karena penjual tidak melakukan suatu perbuatan yang sudah diperjanjikan sebelumnya yang sudah disepakati kedua pelah pihak.

Berdasarkan uraian dan contoh kasus diatas penulis tertarik untuk meneliti tentang **“Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi jual-beli tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli akibat wanprestasi jual-beli tanah oleh pihak penjual?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli.
2. Untuk mengetahui upaya hukum bagi pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis, adalah sebagai berikut:

a. Secara Teoritis:

1. Manfaat teoritis dari penelitian ini diharap dapat berguna untuk memberikan teori tambahan dalam bidang ilmu pengetahuan yang sudah di pelajari, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dalam rangka memberikan pemahaman tentang jual-beli tanah.
2. Manfaat teoritis lainnya adalah manfaat bagi penulis yaitu mengetahui bagaimana perlindungan hukum jual-beli tanah antara penjual dengan pembeli.

b. Secara Praktis

1. Memberikan pengetahuan terhadap masyarakat umum, khususnya bagi pihak pembeli yang merasa dirugikan oleh penjual.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti:

- Dalam KUH Perdata (Sobekti dan Tjipto Sudibjo) digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
- *Utrecht*, dalam bukunya Pengantar Hukum Indonesia menggunakan istilah perutusan untuk *overbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
- Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata Jilid 1 menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.¹

Hal tersebut berarti bahwa untuk *verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan. Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terdapat satu orang lain atau lebih.

¹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 3.

1.5.1.2 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

KUH Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah:

1. Kata sepakat dari mereka yang meningkatkan dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walau syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilapan di mana satu perjanjian yang telah terjanjian itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Di sini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-

orang sakit ingatan atau sifat pemborosan yang karena itu oleh Pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

Mengenai yang terakhir ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap di muka Pengadilan tanpa seizin suami.

Kiranya mengenai hal ini sudah jelas bagi kita sebab setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 sejak saat itu beberapa pasal dalam KUH Perdata sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, antara lain Pasal 108,110,284 ayat 3 dan Pasal 1238 KUH Perdata.

Munculnya UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 39 (2) yaitu seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Sedangkan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 47 (1) dikatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah

melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.

Sehingga teori ini menjadi berbenturan maka dipakai asas *lex specialis derogat lex generalisse*. Seorang yang cakap dalam membuat perjanjian ialah seorang yang telah berumur 18 tahun dan pernah melangsungkan perkawinan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan. Misalnya jual beli beras sebanyak 100 kilogram adalah dimungkinkan asal disebutkan macam atau jenis dan rupanya sedangkan jual beli beras 100 kilogram tanpa disebutkan macam atau jenis, warna dan rupanya dapat dibatalkan.

4. Suatu sebab yang halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu di penuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah

sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.²

Sebenarnya keempat syarat tersebut di atas, dapat dibagi ke dalam dua kelompok yaitu:

1. Syarat Subyektif, adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian di mana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.
2. Syarat Obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut di atas dengan jelas telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Banyak pula sarjana yang menggunakan istilah yang berlainan walaupun sebenarnya maksudnya adalah sama. Sri Soedewi Masychoen Sofwan mengatakan bahwa agar perjanjian itu sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;

² A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 9.

2. Harus ada kecakapan bertindak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, artinya cakap dalam melakukan perbuatan;
3. Harus ada atau mempunyai obyek tertentu dalam perjanjian itu;
4. Harus mengandung causa yang di perbolehkan oleh undang-undang.

Menurut Achmad Ichsan, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat :

1. Perjanjian dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian;
2. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian;
3. Mengenai obyeknya;
4. Atas dasar alasan atau pertimbangan yang diperkenankan.³

Menurut R. Subekti, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.⁴

³ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata I B*, PT Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hlm.17

Jadi empat pendapat para sarjana itu pada dasarnya adalah sama, hanya dalam persyaratan yang keempat terdapat adanya penggunaan istilah yang berlainan. Kalau Subekti, memakai istilah “suatu sebab yang halal” artinya tidak dilarang karena yang dimaksudkan dengan sebab adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sedangkan Sri Soedewi Masychoen Sofwan, mengatakan atau memakai istilah “causa yang diperbolehkan undang-undang yang artinya tidak bertentangan dengan kesusilakaan baik atau ketertiban umum”. Sebenarnya kedua istilah itu menjadi lengkap apabila ditambah dengan “tidak bertentangan dengan kesulilaan dan ketertiban umum”.⁵

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian itu, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan obyektif.

Kalau kita lihat akibat hukum dari kedua syarat tersebut adalah berbeda maksudnya kalau syarat subyektif tidak dipenuhi, seperti misalnya: seorang anak yang belum cukup umur mengadakan perjanjian dapat dibatalkan oleh orang tua dari anak tersebut, atau

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2002, hlm.17

⁵ *Ibid*, hlm. 13.

boleh juga oleh anak itu sendiri setelah dia menjadi dewasa, dan paling lambat lima tahun setelah dia menjadi dewasa (Ps. 1446 dan 1454 KUH Perdata). Sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya. Lebih lanjut lagi dapat kita perjelas, kalau akibat hukum itu dapat dibatalkan, ini berarti sebelum dilakukan pembatalan tersebut perjanjian itu adalah sah, sahnya sampai diadakannya pembatalan itu. Sedangkan kalau akibatnya batal demi hukum, ini berarti sejak lahirnya perjanjian itu sudah batal atau perjanjian memang ada tapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

1.5.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian.

1. Asas kebebasan berkontrak.

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang-Undang.

Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah

berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Asas itikad baik.

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Atas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif.

Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

3. Asas *pacta sun servanda*.

Pacta sun servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-Undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti Undang-Undang.

Jadi dengan demikian maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan Karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Maksud asas *pacta sun servanda* ini dalam suatu perjanjian, tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sun servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Kalau diperhatikan istilah perjanjian pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau juga perjanjian jenis

baru, berarti disini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.

Menurut Prof. Subekti, SH., bahwa : “Tujuan *asa pacta sun servanda* adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.”

4. Asas Konsensuil.

Maksud dari asas konsensuil ini adalah dalam satu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya suatu perjanjian sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat itu.

Asas konsensualitas dapat kita lihat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat,

yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Jadi karena dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan.

Terhadap asas konsensual ini ada pengecualiannya, yaitu : apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Jadi pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang.⁶

1.5.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat dua hal pokok, yaitu :

- 1) Bagian inti atau pokok perjanjian;

⁶ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, hlm.18

2) Bagian yang bukan pokok

Bagian pokok disebut *essensilia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia*, serta *aksidentalialia*.

Essensilia merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, harus mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, bagian pokoknya harus ada harga barang yang diperjualbelikan.

Naturalia merupakan bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam jual beli, unsur *naturalianya* terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

Aksidentalialia merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para dilaksanakannya. Penambahan tersebut dilakukan karena tidak diatur di dalam undang-undang. Misalnya, perjanjian jual beli mobil, bukan hanya ada mesin dan karoserinya, melainkan ditambahkan harus ada AC, tape, dan variasinya.

Unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah:

- a. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian, pihak-pihak dimaksud adalah subjek perjanjian;

- b. Consensus antar para pihak;
- c. Objek perjanjian;
- d. Tujuan dilakukannya perjanjian yang bersifat kebendaan atau harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang; dan
- e. Bentuk perjanjian yang dapat berupa lisan ataupun tulisan.

Hal-hal yang mengikat dalam perjanjian (Pasal 1338, 1339, 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah :

- a. Isi perjanjian;
- b. Undang-Undang;
- c. Kebiasaan;
- d. Kepatutan.

Akibat perjanjian yang sah (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah :

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi yang membuatnya
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali para pihak sepakat atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁷

1.5.1.5 Berakhirnya suatu Perjanjian

1. Pembayaran

⁷Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, 2014, hlm.

Pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyerahkan uang sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak disebut sebagai pembayaran. Pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Apabila seorang kreditur menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas uangnya, dan jika kreditur masih menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan.

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan itu merupakan atas tanggungan si kreditur.

3. Pembaruan Utang

Pembaruan utang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek kontrak lama dengan objek atau subjek kontrak yang baru.

4. Perjumpaan utang atau Kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain, sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya.

5. Percampuran Utang

Apabila kedudukan kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang, utang tersebut hapus demi hukum. Dengan demikian percampuran utang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Namun sebaliknya, apabila percampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok. Demikian pula percampuran utang terhadap salah seorang dari piutangnya tanggung-menanggung tersebut tidak dengan sendirinya menghapuskan utang kawan-kawan berutangnya.

6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang bagi kreditur tidak dapat dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan, karena jangan sampai utang tersebut sudah cukup lama tidak ditagih, debitur menyangka bahwa terjadi pembebasan utang.

7. Musnahnya Barang yang Terutang

Jika suatu barang tertentu yang dijadikan objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hapuslah perikatannya, kecuali kalau hal tersebut terjadi karena kesalahan debitur atau debitur telah lalai menyerahkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

8. Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak, yaitu “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.

9. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal berlaku jika kontrak yang dibuat oleh para pihak dibuat dengan syarat tangguh atau syarat batal.

10. Kadaluwarsa

Kadaluwarsa atau lewat waktu juga dapat mengakibatkan hapusnya kontrak antara para pihak. Hal ini diatur dalam BW Pasal 1967 dan seterusnya.⁸

1.5.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual-Beli.

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Jual-Beli.

Jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang

⁸ R. Soeroso, *op.cit.* hlm. 29.

satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “koop en verkoop” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoopt” (menjual) sedang yang lainnya “koopt” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya “sale” saja berarti “penjualan”, (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “vente” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakaianya perkataan “kauf” yang berarti “pembelian”.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum.

Unsur-unsur pokok “*essensialia*” perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik

tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas nama barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tiga tipe macam barang yaitu : barang bergerak, dan barang yang tidak bertubuh. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan

perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c. Untuk barang yang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligator”, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu

meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Terkait dengan itu, perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*lavering*" atau penyerahan.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban bahwa barang yang dijual adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat yang tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut

tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu.

Adapun kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun dalam hal ini tidak ditetapkan dalam suatu Pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaksud di dalam pengertian jual beli, oleh karena apabila tidak, umpamanya harga itu berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar menukar”.

Berdasarkan uraian diatas memang terdapat perbedaan antara jual beli dengan tukar menukar, dalam suatu perjanjian jual beli si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Namun demikian yang ditekankan dalam perjanjian jual beli ini adanya suatu pembayaran berupa uang kepemilikan barang dari penjual tersebut berpindah ke pembeli, berbeda dengan tukar menukar yang mana masing-masing pihaknya hanya saling menyerahkan atau

memberikan barang secara timbal balik dan tidak ada pembayaran uang seperti jual beli.⁹

1.5.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli.

Definisi sebagaimana terpancang pada pasal 1457 BW yang inti di dalamnya berisi unsur esensialia perjanjian jual beli, lalu berikutnya disusul ketentuan yang menetapkan sejak kapan perjanjian jual beli itu lahir, tidak lain merupakan sebuah sistematika yang terangkai dengan harmonis. Unsur esensialia yang termaktub dalam pasal 1457 BW, dipakai sebagai titik tolak untuk menentukan kapan lahirnya perjanjian jual beli itu sendiri yang pada tahap analisis selanjutnya, mengakibatkan para pihak memperoleh kedudukan hukumnya masing-masing, yakni sebagai penjual dan pembeli. Gatra terbentuknya kedudukan hukum penjual dan pembeli, merupakan garis awal yang nantinya dapat dimanfaatkan sebagai titik anjak untuk menetapkan kewajiban yang memang secara konkrit terpikul dipundak masing-masing mitra yang terkait itu. Sementara kewajiban itu memang sentral keberadaannya dalam setiap perjanjian, sehingga layak kalau kemudian harus ditetapkan jenisnya dalam setiap perjanjian, sehingga layak kalau kemudian harus ditetapkan jenisnya secara pasti sesuai posisi hukum masing-masing kontraktan berdasar janji yang diikrarkan. Untuk

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT Citra Aditya Bakti, 1995, h.1

perjanjian jual beli, apa saja kewajiban penjual, dan apa pula kewajiban pembeli, tentunya akan diatur pada bagian berikutnya secara sistematis.¹⁰

1.5.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli.

a. Kewajiban Penjual.

Hakikat sebuah perjanjian sebagaimana diatur oleh pasal 1233 BW, maka pihak-pihak seperikatan akhirnya memikul kewajibannya masing-masing untuk dilaksanakan sesuai kesepakatan. Pengaturan perjanjian jual beli oleh BW yang memprioritaskan kedudukan penjual, dalam menyusun norma berikutnya, masih tetap pihak penjual dijadikan fokus utama saat menentukan kewajibannya, sehingga kewajiban penjual diatur terlebih dahulu secara rinci. Ini dapat dimaklumi mengingat benda sebagai obyek transaksi adalah menjadi tanggung jawab penjual sebagai pemegang hak milik. Pemindahan hak milik yang sudah barang tentu akan banyak menimbulkan akibat hukum, harus dikawal oleh penjual dengan banyak sekali membebankan aneka kewajiban. Atribut hak milik sebagai hak kebendaan yang paling unggul, saat proses perpindahannya dari penjual kepada pembeli, oleh pembentuk undang-undang diberikan

¹⁰H. Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Kesatu, PT Refika Aditama, 2016, hlm. 33-34

koridor yang sekiranya dapat menjamin kelancaran dan keamanannya.

Kewajiban sebagai suatu prestasi tak lain merupakan perwujudan dari janji yang diikrarkan para pihak. Intinya kewajiban itu sebenarnya dibuat lalu dipikulkan sendiri ke bahu masing-masing kontraktan secara sadar dan sengaja. Padahal sebagai insan yang bermartabat, janji itu harus dipenuhi. Berarti perjanjian itu dibuat oleh manusia-manusia bermartabat, insan yang selalu beritikad baik. Oleh sebab itu, saat diberi keleluasaan oleh hukum perjanjian lewat asas kebebasan berkontrak, sudah semestinya kebebasan itu akan dipergunakan dengan berbekal itikad baik sebagai atribut insan bermartabat.

Sedasar dengan Pasal 1474 BW di mana kewajiban utama penjual selain menyerahkan benda yang dijualnya, kewajiban utama penjual lainnya adalah menanggung benda yang menjadi obyek transaksi jual beli. Penanggungan sebagai kewajiban utama penjual atas benda yang dijualnya melingkupi hal-hal apa saja, dapat dilihat dalam Pasal 1491 BW yang pada intinya menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual demi kepentingan pembeli, adalah menjamin dual hal, yaitu pertama penguasaan benda oleh pembeli secara aman dan tentram, dan kedua adalah

menjamin benda yang bersangkutan terhadap segala cacat tersembunyi.

b. Kewajiban Pembeli.

Sebagai rekan seperikatan penjual dalam proses transaksi, pihak pembeli juga memikul kewajiban sebagaimana halnya penjual. Namun kalau dibandingkan, ketentuan yang menentukan apa saja kewajiban penjual, ternyata jumlahnya relatif lebih banyak ketimbang pasal-pasal yang mengatur kewajiban pembeli. Ini dapat dipahami karena pembeli tak banyak berkait dengan perihal hak milik benda yang dijadikan obyek transaksi, selain nanti menerimanya saat penjual melakukan *levering*. Menyangkut hak milik benda memang pihak penjual yang lebih banyak terlibat, baik tentang posisi hukumnya sebagai pemegang hak milik, kewenangannya untuk mengasingkan benda yang bersangkutan, tentang *leveringnya*, varian apa yang dipergunakan untuk melaksanakan *levering* berdasar kesepakatan, jaminan apa yang harus dipikul oleh penjual saat *levering* sudah dilakukan, dan sebagainya. Sebaliknya pembeli, terkesan kewajibannya hanya terfokus pada melakukan pembayaran harga semata. Hanya saja kewajiban pembeli itu harus lebih dulu dilakukan supaya penjual segera

mendapatkan haknya, sepanjang tidak ada janji penundaan pembayaran.

Pasal 1513BW mengutarakan dengan tegas bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga yang disepakati di tempat yang diperjanjikan. Apabila tak diperjanjikan, berdasar Pasal 1514BW pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan dilakukan. Berlandas pada Pasal 1517BW, bila pembeli tidak membayar harga, penjual dapat mengambil sikap seperti yang diatur oleh Pasal 1266, 1267BW.

Menyimak Pasal 1517BW pada dasarnya ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1478BW. Seseorang yang menginginkan sebuah benda lalu menggunakan Perjanjian Jual Beli sebagai medianya, sesuai aturan bahwasanya guna meraih suatu hak keperdataan yang paling unggul, yaitu :

Hak milik, maka orang yang bersangkutan harus berkorban lebih dahulu dengan jalan membayar harganya sesuai kesepakatan selaku kewajiban utamanya. Setelah menunaikan kewajiban utamanya, baru pihak lain, dalam hal ini penjual, akan menyerahkan benda yang bersangkutan sebagai modus untuk memindahkan hak milik. Secara derivatif setelah

hak milik benda didapatkan oleh pembeli, maka dirinya sebagai pemilik selain harus menanggung risiko atas benda kepunyaannya, seketika itu pula hukum akan memberikan perlindungan yang prima, antara lain berujud senjata gugat revindikasi yang dapat dipergunakan sebagaimana diperlukan kalau hak miliknya diganggu gugat oleh pihak lain. Di samping itu, dengan beralihnya hak milik benda ke tangan pembeli, maka sebagai pemilik akan dapat menikmati benda yang bersangkutan secara penuh dan bebas seperti yang dicanangkan oleh Pasal 570 BW. Keuntungan-keuntungan sebagai pemilik benda seperti itu, memang harus diperoleh pembeli dengan cara berkorban terlebih dahulu seperti yang diatur Pasal 1478 BW yaitu membayar harga dalam transaksi yang dilakukannya dengan pihak penjual. Melaksanakan kewajiban utama dulu dengan membayar harga, setelah itu imbalan memperoleh hak milik sebagai hak kebendaan yang paling unggul segera didapatkan beserta segala derivasinya. Pola pengaturan norma Perjanjian Jual Beli seperti itu merupakan sebuah rakitan undang-undang yang teramat akuntabel, sehingga perjanjian yang paling

banyak dilakukan oleh setiap anggota masyarakat dalam kesehariannya, menjadi lancar, aman, dan nyaman.

Sesuai dengan Pasal 1514 BW, bila tidak ditentukan lain, cara pembayaran yang wajib dilakukan oleh pembeli, juga relatif mudah yaitu di tempat di mana penyerahan benda dilakukan. Seketika membayar harga, maka secara serta merta hak milik benda diperoleh pembeli setelah penjual melakukan penyerahan sebagai salah satu kewajiban utamanya. Mekanisme pengaturan BW tersebut amat bersesuaian dengan tuntutan efisiensi dalam dunia bisnis. Tak urung, transaksi jual beli yang mendominasi perbuatan hukum anggota masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup demi meningkatkan kehidupan yang lebih sejahtera, relatif mudah serta lancar dilaksanakan. Mobilitas benda sebagai kelengkapan utama kehidupan insan, lajunya menjadi sangat lancar tanpa ada aral yang menghalanginya.

Lewat Perjanjian Jual Beli, pemasaran dan peredaran benda berotasi dengan seksama dalam mengikuti irama tinggi rendahnya permintaan dan penawaran. Ritme transaksi jual beli dalam kehidupan bangsa manapun, selalu tergelar dengan tatanan rapi dan

seksama. Pertukaran kewajiban pembeli dan penjual dalam bingkai perjan-jian, secara universal kadar kelainannya tidak banyak, karena aktifitas keseharian manusia sebagai anggota masyarakat pada dasarnya memang tak jauh selisih bedanya. Oleh sebab itu, Perjanjian Jual Beli sebagai sebuah lembaga hukum, pasti dikenal dan diatur dalam sistem hukum negara manapun.

Pengaturannya pun juga banyak menunjukkan kesamaan, mengingat unsur esensialianya sebagai karakter khusus, yakni benda dan harga, selalu dijadikan patokan utama saat merakit norma-normanya. Sistem-sistem hukum negara manapun tak pernah melewatkan perhatiannya untuk mengatur transaksi jual beli.¹¹

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.

1.5.3.1 Pengertian Wanprestasi.

Wanprestasi artinya debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasanya, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;

¹¹Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 81

2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya di luar kemampuan debitur.

Dengan kata lain, wanprestasi terjadi karena:

1. Debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Apabila tindakan debitur merugikan kreditur, ia wajib mengganti kerugian atau disebut dengan ganti rugi. Selain mengganti kerugian kreditur dapat pula membatalkan perikatan.

Dari dua hal tersebut terdapat dua akibat berikut:

1. Melanjutkan perikatan dan mengganti kerugian;
2. Membatalkan perikatan dan mengganti kerugian.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, untuk menentukan seseorang debitur melakukan wanprestasi, perlu ditentukan keadaan sesungguhnya yang dialami oleh debitur, apakah debitur sengaja melakukan ingkar janji atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan debitur yang dapat dikatakan wanprestasi adalah:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

1.5.3.2 Bentuk-bentuk Wanprestasi

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi.¹²

Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya, maka ia termasuk bentuk yang pertama. Tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi.

Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk memperbaiki maka ia dianggap terlambat tetapi apabila tidak dapat diperbaiki maka ia dianggap terlambat tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

1.5.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Sebagai akibat hukum terjadinya wanprestasi maka debitur harus :

1. Mengganti kerugian.

¹² Purwadi Wahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 11.

2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajibanya menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Disamping debitur harus bertanggung gugatan tentang hal-hal tersebut diatas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadap debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian
3. Dapat menuntut pengganti kerugian
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian¹³

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Tanah

1.5.4.1 Pengertian Tanah

Di dalam wacana pertanian, tanah mempunyai makna dalam dimensi luas yang diistilahkan sebagai lahan (*land*), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang diistilahkan tetap sebagai tanah (*soil*). Lahan (*land*) digunakan untuk penggunaan kata menyangkut bidang tanah,

¹³ *Ibid*, hlm. 12.

sedangkan tanah (soil) bila menyangkut materiel dasar permukaan bumi.

Di lain pihak kata tanah dipahami dengan tidak membebankan tanah sebagai land atau soil. Dalam konteks hukum istilah tanah lebih banyak dipakai, meskipun istilah lahan juga dijumpai dalam banyak peraturan perundang-undangan.

Sebagai contoh adalah penggunaan kata tanah dan lahan dalam peraturan sebagai berikut :

1. Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia (UU No. 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air).
2. Tanah adalah permukaan bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan manfaatnya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang diatas dan didalam tubuh bumi (UU No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan).

Turunan kata tanah yang mempunyai pengertian urusan mengenai tanah adalah pertanahan. Penertian pertanahan menurut Murad (1997) adalah “Suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang bagaimanayang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam pengertian yang lebih holistik, kata tanah sering disebut juga dengan agraria. Istilah agraria di dalam peraturan perundang-undangan pertamakali dicantumkan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agraria didalam UUPA adalah sangat luas sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang-Undang tersebut yakni meliputi bumi,air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.¹⁴

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur tanah dalam satu aspeknya, yaitu tanah adalah pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal

¹⁴ Waskito, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.3

4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang tinggi.

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan, atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah diatur dalam Hukum Tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak

penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan di pelajari secara sistematis, hingga kwswluruhan menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹⁵

1.5.4.2 Ruang Lingkup Tanah (Argaria)

Istilah argaria berasal dari kata Akker (bahasa belanda), Agros (bahasa yunani) berarti pertanian, Agger (bahasa latin) berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius (bahasa latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (bahasa inggris) berarti tanah untuk pertanian.

Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tidak memberikan pengertian agrarian, hanya memberikan ruang lingkup agrarian sebagaimana tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasnya. Ruang lingkup agrarian UUPA meliputi bumi,air,ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

A. P. Parlindungan menyatakan bahwan pengertian agrarian mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas tanah, maupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kelima, Kencana, Jakarta, 2009, hlm.10

dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ruang lingkup agrarian menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agrarian/ sumber daya alam menurut Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agrarian dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Ruang lingkup agrarian/sumber daya agrarian/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah pembukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah. Bumi merupakan tempat tinggal bagi umat manusia atau hunian bagi manusia untuk melangsungkan kehidupan.

2. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada dilaut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat didalam atau berasal dari sumber-sumber air,

baik yang terdapat di atas maupun dibawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat dilaut.

3. Ruang Angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang diatas bumi wilayah Indonesia dan ruang diatas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

4. Kekayaan alam yang terkandung didalamnya

Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi disebut abahn, yaitu unsur-unsur kimia, materil-materil, bijih-bijih, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam, kekayaan alam yang terkandung di air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam berada didalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.

Ruang lingkup ruang meliputi daratan, ruang laut, dan ruang udara. Ruang daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan termasuk

permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah. Ruang lautan adalah ruang yang terletak diatas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi dibawahnya, dimana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi.

Ruang udara adalah ruang yang terletak diatas ruang daratan dan atau ruang lautan sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, dimana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi. Pengertian ruang udara (*airspace*) tidak sama dengan ruang angkasa (*outerspace*). Ruang angkasa beserta isinya seperti bulan dan benda-benda langit lainnya adalah bagian dari antariksa, yang merupakan ruang diluar ruang udara.

Pengertian agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan disini bukan dalam pengertian fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA dalam pengertian agraria dalam arti luas.

Pengertian agraria juga sering dikaitkan dengan corak kehidupan suatu masyarakat atau bangsa, misalnya Indonesia sebagai Negara agraris, yaitu suatu bangsa yang sebagian besar masyarakatnya hidup dari bercocok tanam (bertani) atau kehidupan masyarakatnya bertumpu pada sektor pertanian. Agraris sebagai kata sifat dipergunakan untuk membedakan corak pertanian dengan corak kehidupan masyarakat perkotaan yang bertumpu pada sektor non-pertanian (perdagangan, industri, birokrasi).¹⁶

1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1.5.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum¹⁷

Ada beberapa pengertian yang diberikan para sarjana mengenai perlindungan hukum ini:

1. Satjipto Raharjo

¹⁶ *Ibid*, hlm.3

¹⁷ <https://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html> , diakses pada hari Selasa 17 Juli Pukul 21:19

Menurut Satjipto Raharjo Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

2. Philipus M. Hadjon

Menurut Philipus M. Haadjon Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

3. CST Kansil

Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

1.5.5.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat bentuk yang definitif adalah mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹⁸

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam menyusun proposal skripsi ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).¹⁹

¹⁸ <https://tesishukum.com/diakses>, diakses pada hari Selasa tanggal 17 juli 2018 Pukul 21:35

¹⁹ Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013, hlm. 34

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum perspektif yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan fakta yang ada. Sehingga bisa diperjelas bahwa penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan maksud memperoleh gambaran yang jelas tentang wanprestasi.

1.6.2 Sumber Data

Dalam jenis penelitian hukum normatif ini pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, bagi penelitian hukum normatif hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari : bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.

Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian ini, hasil penelitian dalam bentuk laporan skripsi, tesis, dan perundang-undangan. Data sekunder dapat dibagi menjadi:

1. Bahan Hukum Primer :

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan, dan perjanjian Internasional.²⁰ Bahan hukum tersebut terdiri atas :

a. KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

²⁰ *Ibid*, hlm. 157

- b. Undang-Undang No.37 Tahun 2014 Tentang Konservasi Tanah dan Air
- c. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- e. Undang-Undang Dasar 1945

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.²¹ Penjelasan tersebut dapat berupa:

- a. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum,
- b. Kamus-kamus hukum,
- c. Jurnal-jurnal hukum, dan
- d. Komentar-komentar atas putusan hakim.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, majalah, dan sebagainya.

²¹ *Ibid*, hlm. 158

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian proposal skripsi ini diperoleh dengan cara studi pustaka/dokumen dan wawancara. Studi dokumen merupakan tahap awal dari setiap kegiatan penulisan hukum (baik normatif maupun sosiologis). Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum normatif, merupakan metode pengumpulan data yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Wawancara ini dilakukan dengan pihak ketiga yang menjadi narasumber.

1.6.4 Metode Analisis Data

Data yang diperoleh terlebih dahulu diolah, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan memperhatikan ketentuan hukum yang ada dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan kaidah hukum yang berlaku sehingga menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif kualitatif yaitu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-data yang telah terkumpul dengan memberikan perhatian dan merekam sebanyak mungkin aspek situasi yang diteliti pada saat itu, sehingga

memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.

Tujuan deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau uraian yang secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan mengikuti uraian skripsi ini maka dalam sistematika penulisan ini disusun menurut urutan sebagai berikut:

Bab Pertama, bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang berisi tentang uraian mengenai alasan apa yang menjadi masalah penelitian, perumusan masalah yang merupakan rumusan secara konkrit masalah yang ada, tujuan penelitian yang mengemukakan tujuan yang ingin dicapai melalui proses penelitian, manfaat penelitian yang menjelaskan tentang apa manfaat penelitian tersebut bagi perkembangan ilmu pengetahuan, kajian pustaka yang memuat tentang uraian teoritis yang sistematis tentang teori dasar, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab Kedua, pada bab ini berisi tentang bentuk-bentuk wanprestasi dalam jual beli tanah antara penjual dengan pembeli.

Bab Ketiga, pada bab ini tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli akibat wanprestasi jual-beli tanah oleh penjual.

Bab Keempat, pada bab ini adalah penutup, yaitu merupakan bagian terakhir dan sebagai penutup dalam penulisan penelitian ini yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya dan juga berisikan saran dari permasalahan tersebut. Dengan demikian bab penutup ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan penelitian ini.