

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1 Teori Perjanjian

A. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.¹

Istilah kontrak merupakan istilah yang dipakai dalam praktek bisnis selain istilah perjanjian dan persetujuan. Kerancuan akan istilah kontrak atau perjanjian masih sering diketemukan dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis memahami bahwa kedua istilah antara perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang berbeda. Menurut Muhammad Syaifuddin pengertian antara perjanjian dan kontrak adalah sama, jika dilihat dari pengertian yang terdapat dalam KUH-Perdata sebagai produk warisan kolonial Belanda, maka ditemukan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dicermati dalam Buku III Titel Kedua Tentang Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Persetujuan, yang dalam bahasa Belanda ditulis “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”.

¹ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, Hlm.11

Definisi dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH-Perdatadata yang menentukan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Dari definisi tersebut beberapa sarjana kurang menyetujui karena mengandung beberapa kelemahan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, rumusan Pasal 1313 KUH-Perdata mengandung kelemahan karena:²

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikat” sifatnya sepihak, sehingga perlu dirumuskan “kedua belah pihak saling mengikatkan diri”, dengan demikian terlihat adanya konsensus antara pihak-pihak, agar meliputi perjanjian timbal balik.

2. Kata “perbuatan” termasuk di dalamnya konsensus.

Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa atau tindakan melawan hukum yang tidak mengandung consensus. Seharusnya digunakan kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Luas lingkungnya juga mencangkup mengenai urusan janji kawin yang termasuk dalam lingkup hukum keluarga, seharusnya yang diatur adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang

² Abdulkadir Muhamad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bandung, Hlm.78.

dimaksudkan di dalam Pasal 1313 KUH-Perdata adalah perjanjian yang berakibat di dalam lapangan harta kekayaan, sehingga perjanjian di luar lapangan hukum tersebut bukan merupakan lingkup perjanjian yang dimaksudkan.

4. Tanpa menyebutkan tujuan.

Rumusan Pasal 1313 KUH-Perdata tidak mencantumkan tujuan dilaksanakannya suatu perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak memiliki kejelasan untuk maksud apa diadakan perjanjian.

Pendapat dari Abdul Kadir Muhamad didukung oleh pendapat R. Setiawan. Menurutnya bahwa “Pengertian perjanjian tersebut terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum”.³

Mariam Darus Badruzaman⁴, tidak memberikan penjelasan mengenai apa itu perjanjian, namun memberikan kritik pula terhadap definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH-Perdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan terlalu luas karena mencangkup juga janji kawin yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga.

B. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur

³ R.Setiawan, 1979, *Pokok –Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, Hlm.49.

⁴ Mariam Darus Badruzaman II, *Op.Cit*, Hlm.18.

yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut;⁵

1. Ada pihak-pihak.

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.

2. Ada persetujuan.

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

3. Ada tujuan yang hendak dicapai.

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

6. Ada syarat-syarat tertentu

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal.78.

Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata adalah perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.⁶

Berdasarkan pendapat tersebut maka unsur-unsur perjanjian menurut Herlien Budiono terdiri atas;

1. Kata sepakat dari dua pihak;
2. Kata sepakat yang tercapai harus tergantung kepada para pihak;
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik;
5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷

C. Jenis-jenis Perjanjian

Muhammad Syaifuddin membagi bentuk perjanjian berdasarkan beberapa hal yakni:

⁶ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), Hlm.3.

⁷ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), Hlm.5.

1. Berdasarkan proses terjadinya/ terbentuknya.

Perjanjian menurut proses terjadinya atau terbentuknya dapat dibedakan menjadi tiga jenis yakni:

- a. Perjanjian Konsensual

Perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi sepakat antara pihak yang membuatnya.

- b. Perjanjian Riil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, juga harus disertai dengan suatu penyerahan barang.

- c. Perjanjian Formil.

Perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, tapi juga memiliki bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Berdasarkan sifat dan akibat hukumnya.

Perjanjian berdasarkan sifat dan akibat hukum yang ditimbulkannya terdiri dari lima jenis yaitu;

- a. Perjanjian di bidang hukum keluarga.

Perkawinan yang merupakan perjanjian sui generis, yang didasarkan atas persetujuan kedua calon mempelai yang mengandung beberapa aspek, yaitu persetujuan untuk menikah adalah perbuatan hukum, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak, peristiwa hukum yang hampir seluruhnya diatur dalam undang-undang dan bersifat memaksa, dan terikatnya para pihak selama dalam ikatan perkawinan.

- b. Perjanjian kebendaan.

Perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan antara dua belah pihak dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, berakhirnya suatu hak kebendaan, khususnya benda tetap, dan dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

c. Perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.

d. Perjanjian mengenai pembuktian.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari para pihak dengan tujuan membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajuan perlawanan pembuktian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Para pihak dapat menyepakati suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan beban pembuktian pada salah satu pihak, apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

e. Perjanjian bersifat kepublikan.

Perjanjian yang timbul dari kesepakatan antara para pihak. yang satu atau kedua belah pihak adalah badan hukum publik yang berwenang membuat perjanjian di bidang hukum privat dan melaksanakan semua hak dan kewenangan yang dimilikinya, kecuali dilarang oleh undang-undang.

3. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya.

Perjanjian menurut hak yang kewajiban dari para pihak yang membuatnya terdiri dari dua jenis yaitu;

a. Perjanjian timbal balik.

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.

b. Perjanjian sepihak.

Perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja.

4. Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya.

Perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya terdiri dari dua jenis yaitu;

a. Perjanjian bernama (*benoemde contract* atau *nominaatcontract*).

Perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang telah diatur secara khusus dalam KUH-Perdata Bab V sampai dengan Bab XVIII.

b. Perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*).

Perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH-Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak menurut Pasal 1338 KUH-Perdata. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang membuatnya.

Perjanjian tidak bernama berdasarkan aspek pengaturan hukumnya dibedakan menjadi tiga jenis yaitu;

- i. Perjanjian tidak bernama yang diatur secara khusus dan dituangkan dalam bentuk undang-undang dan diatur dalam pasal-pasal tersendiri.
- ii. Perjanjian tidak bernama yang diatur dalam peraturan pemerintah.
- iii. Perjanjian tidak bernama yang belum diatur atau belum ada undang-undang yang mengaturnya.

5. Perjanjian menurut keuntungan satu atau lebih pihak dan adanya prestasi pada satu atau lebih pihak lainnya.

Perjanjian jenis ini didasarkan pada adanya prestasi atau timbulnya keuntungan, perjanjian ini dibedakan menjadi dua yaitu;

- a. Perjanjian dengan cuma-cuma.

Perjanjian berdasarkan Pasal 1314 kalimat pertama KUH-Perdata yang menyatakan “suatu persetujuan adalah mana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya”.

- b. Perjanjian atas beban.

Perjanjian atas beban berdasarkan Pasal 1314 kalimat kedua KUH-Perdata yaitu “Suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

6. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya.

Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya berarti jenis-jenis perjanjian yang eksistensinya bersifat mandiri atau tidak mandiri dan fungsinya pokok atau tambahan/bantuan. Perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya dibedakan menjadi dua jenis yaitu;

a. Perjanjian pokok.

Perjanjian yang eksistensi bersifat mandiri atau mempunyai eksistensi mandiri bagi perjanjian itu sendiri.

b. Perjanjian bantuan/tambahan.

Perjanjian yang eksistensinya tidak mandiri atau perjanjian yang tidak mempunyai kemandirian untuk eksistensinya perjanjian itu sendiri, melainkan tergantung pada perjanjian pokoknya, yang fungsinya menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok tersebut. Fungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah atau menyelesaikan satu perbuatan hukum juga merupakan fungsi dari perjanjian jenis ini.

7. Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya.

Perjanjian menurut ada atau tidaknya kepastian pelaksanaan prestasinya didasarkan pada syarat yang dapat ditentukan atau tidak ditentukan untuk berlakunya perjanjian. Perjanjian jenis ini dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

a. Perjanjian dengan imbalan/penggantian

Perjanjian yang prestasinya tidak ada hubungan dengan peristiwa kebetulan atau kejadian yang tidak terduga.

b. Perjanjian untung-untungan.

Perjanjian yang prestasinya digantungkan pada peristiwa yang belum tentu terjadi. Diatur dalam Pasal 1774 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa Persejuaan untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun sebagian pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

D. Syarat Sahnya Perjanjian.

Perjanjian agar dapat dikatakan sah dan memiliki akibat hukum haruslah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian agar dapat dikatakan sah, harus dipenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yakni;

1. Kata sepakat

Kata sepakat harus bebas dari unsur paksaan, khilaf, penipuan (Pasal 1321 KUH-Perdata). Suatu perjanjian agar dapat dilahirkan maka pihak-pihak harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa maka harus disepakati terlebih dahulu harga sewa dan jangka waktu.

Sepakat mengandung arti persesuaian kehendak di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Undang-undang menghendaki ada persesuaian kehendak secara timbal balik, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUH-Perdata.

Sepakat artinya pernyataan kehendak beberapa orang. Menurut Herlien Budiono, sepakat artinya “perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang sehingga perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.”⁸ Perkataan dibangun dengan dua orang atau lebih adalah bermakna dua pihak atau lebih karena bisa saja satu orang mewakili kepentingan lebih dari satu orang.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap diantaranya orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 1330 KUH-Perdatadata). Orang yang tidak cakap adalah orang yang tidak mampu membuat perjanjian dan menanggung akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu memiliki arti sebagai obyek perjanjian/pokok perikatan/prestasi atau kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi. Tuntutan dari undang-undang bahwa obyek perjanjian haruslah tertentu. Tujuan dari perjanjian adalah untuk timbul, berubah atau berakhirnya suatu perikatan. Prestasi yang dimaksud bisa berupa tindakan yang mewajibkan kepada para pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat

⁸ Herlien Budiono II, *Op.Cit*, Hlm.5.

sesuatu. Kewajiban tersebut harus dapat ditentukan. Ketentuan Pasal 1332 KUH-Perdata menyebutkan “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan.” Arti dari ketentuan ini bahwa barang yang dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian adalah dapat dinilai dengan uang atau memiliki nilai ekonomis, sehingga jika terjadi perselisihan dapat dengan mudah ditentukan nilainya.

Obyek perjanjian bisa berupa barang, tetapi bisa pula bukan barang, seperti pada perjanjian kerja. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang menjadi pokok perjanjian (Pasal 1332 KUH-Perdata). Barang-barang yang dalam prakteknya bisa diperjualbelikan dan dapat dinilai secara ekonomis.

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal. Ketentuan Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Arti dari pasal ini adalah perjanjian itu menjadi, batal demi hukum.

E. Asas-asas Perjanjian.

Asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan, serta penilaian fundamental, mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis.

Di dalam KUH-Perdata dikenal beberapa asas penting, diantaranya dapat disebutkan sebagai berikut;

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari kata latin "*consensus*" yang artinya sepakat. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan dirinya dan menimbulkan kepercayaan diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Setiap perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya jika sudah tercapai kata sepakat mengenai prestasi atau hal pokok dari suatu perjanjian. Para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang diperjanjikan.

Apabila dikaitkan dengan kalimat pertama Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Kata "sesuai dengan undang-undang" berarti bahwa pembuatan perjanjian yang sesuai dengan undang-undang/hukum adalah mengikat.

Berdasarkan bunyi kalimat kedua Pasal 1338 KUH-Perdata mengandung sifat kekuatan memaksa. Sifat kekuatan memaksa artinya jika salah satu pihak ingin menarik kembali (memutuskan) perjanjian, maka harus memperoleh persetujuan dari pihak lainnya sebagai wujud adanya kesepakatan dari para pihak dalam pemutusan perjanjian tersebut. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan, sehingga menimbulkan sengketa dalam arti berbeda pendapat atau penafsiran tentang hukum dan faktanya, maka sengketanya akan diselesaikan oleh pengadilan atau arbitrase jika diperjanjikan terlebih dahulu.

Dengan demikian asas konsensualisme ini tidak harus ada pada saat pembuatan perjanjian (Pasal 1320 KUH-Perdata), tetapi juga harus ada pada saat pelaksanaan perjanjian, bahkan harus pula ada pada saat pemutusan perjanjian.

b. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

Asas kebebasan berkontrak, tidak berdiri sendiri, berada dalam satu sistem utuh dan terkait dengan pasal lainnya di dalam KUH-Perdata diantaranya:

1. Pasal 1320 KUH-Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.
2. Pasal 1335 KUH-Perdata yang melarang dibuatnya kontrak tanpa kausa atau dibuat berdasarkan kausa palsu/terlarang.
3. Pasal 1337 KUH-Perdata suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

4. Kalimat ketiga Pasal 1338 KUH-Perdata, perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Pasal 1339 KUH-Perdata, terikatnya perjanjian pada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.
6. Pasal 1347 KUH-Perdata mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak.

c. Asas *Pacta Sunt Servada* (kekuatan mengikat perjanjian).

Istilah "*pacta sunt servada*" adalah merupakan suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat para pihak secara penuh sesuai dengan isi perjanjian. Mengikat secara penuh artinya kekuatannya sama dengan undang-undang, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian, maka oleh hukum disediakan sarana ganti rugi atau dapat dipaksakan berlakunya.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka dalam buku III KUH-Perdata berdasarkan Pasal 1338 kalimat pertama menentukan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Pasal 1339 KUH-Perdata memperluas kekuatan mengikat ini dengan menentukan "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang."

d. Asas Itikad Baik.

Asas itikad baik tertuang dalam kalimat ketiga Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Itikad baik meliputi segala tahapan hubungan perjanjian, baik dari fase pra perjanjian, fase perjanjian, dan fase pasca perjanjian.

F. Perjanjian Jual-Beli

Pasal 1457 KUH-Perdata "jual-beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga".

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:⁹

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Wirjono Prodjodikoro "Jual- beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua".¹⁰

Menurut Suryodiningrat "Jual-beli adalah pihak yang satu penjual (verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (loper) untuk

⁹ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung : Alumni, 1986, Hlm.181.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, (Sumur, Bandung, 1991). Hlm.17

memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.¹¹

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹²

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.¹³

2.1.2 Teori Wanprestasi

¹¹ R.M Suryodiningrat, Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian, (Tarsito, Bandung, 1996), Hlm.14

¹² Prof.R.Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, Hlm.2.

¹³ Dr. Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, Hlm.127.

A. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁴

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:¹⁵

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

¹⁴ Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, Hlm.15.

¹⁵ R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, hal.50.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.¹⁶

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.¹⁷

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

¹⁶ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta, hal.59.

¹⁷ <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses pada tanggal 06 April 2015.

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

B. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:¹⁸

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

¹⁸ J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal.84.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:¹⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

2.1.3 Teori Perumahan

A. Pengertian Perumahan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.²⁰

¹⁹ J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal.84.

²⁰ Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.4.

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal* dalam Rahma (2010) pengertian property perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman:

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

B. Fungsi Rumah

Menurut Turner (1972:164-167), terdapat tiga fungsi yang terkandung dalam rumah:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah. Kebutuhan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni mempunyai tempat tinggal atau berteduh secukupnya untuk melindungi keluarga dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.
4. Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, perwujudannya bervariasi menurut siapa penghuni atau pemiliknya. Berdasarkan *hierarchy of need* (Maslow, 1954:10), kebutuhan akan rumah dapat didekati sebagai:
 - a. *Physiological needs* (kebutuhan akan makan dan minum), merupakan kebutuhan biologis yang hampir sama untuk setiap orang, yang juga

merupakan kebutuhan terpenting selain rumah, sandang, dan pangan juga termasuk dalam tahap ini.

- b. *Safety or security needs* (kebutuhan akan keamanan), merupakan tempat berlindung bagi penghuni dari gangguan manusia dan lingkungan yang tidak diinginkan.
- c. *Social or affiliation needs* (kebutuhan berinteraksi), sebagai tempat untuk berinteraksi dengan keluarga dan teman.
- d. *Self actualization needs* (kebutuhan akan ekspresi diri), rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi menjadi tempat untuk mengaktualisasikan diri.²¹

2.1.4 Perlindungan Konsumen

A. Pengertian Perlindungan Konsumen

Pengertian Perlindungan Konsumen Indonesia adalah - Nomor 8 Tahun 1999 pasal 1 angka 1 yang berbunyi “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada Konsumen.” Rumusan pengertian perlindungan Konsumen yang terdapat dalam pasal tersebut, cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi

²¹ <http://studyandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-dan-permukiman.html> diakses pada tanggal 16 September 2016 jam 08:17 wib.

untuk kepentingan perlindungan Konsumen, begitu pula sebaliknya menjamin kepastian hukum bagi konsumen.²²

Pada era perdagangan bebas dimana arus barang dan jasa dapat masuk ke semua negara dengan bebas, maka yang seharusnya terjadi adalah persaingan yang jujur. Persaingan yang jujur adalah suatu persaingan dimana Konsumen dapat memilih barang atau jasa karena jaminan kualitas dengan harga yang wajar. Oleh karena itu pola perlindungan Konsumen perlu diarahkan pada pola kerjasama antar negara, antara semua pihak yang berkepentingan agar terciptanya suatu model perlindungan yang harmonis berdasarkan atas persaingan jujur, hal ini sangat penting tidak hanya bagi konsumen tetapi bagi produsen sendiri diantara keduanya dapat memperoleh keuntungan dengan kesetaraan posisi antara produsen dan konsumen, perlindungan terhadap konsumen sangat menjadi hal yang sangat penting di berbagai negara bahkan negara maju misalnya Amerika Serikat yang tercatat sebagai negara yang banyak memberikan sumbangan dalam masalah perlindungan konsumen.²³

Hakekatnya, terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan Konsumen di Indonesia, yakni: Pertama, Undang-Undang Dasar 1945, sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, mengamanatkan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan

²² Ahamadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).Hlm.1

²³ Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000).Hlm.33.

masyarakat adil dan makmur. Tujuan pembangunan nasional diwujudkan melalui sistem pembangunan ekonomi yang demokratis sehingga mampu menumbuhkan dan mengembangkan dunia yang memproduksi barang dan jasa yang layak dikonsumsi oleh masyarakat. Kedua, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

Lahirnya Undang-undang ini memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. UUPK menjamin adanya kepastian hukum bagi Konsumen dan tentunya perlindungan Konsumen tersebut tidak pula merugikan Produsen, namun karena kedudukan konsumen yang lemah maka Pemerintah berupaya untuk memberikan perlindungan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Pemerintah juga melakukan pengawasan terhadap dilaksanakannya peraturan perundang-undangan tersebut oleh berbagai pihak yang terkait.

Pasal 3 Undang-undang Perlindungan Konsumen, tujuan dari Perlindungan Konsumen adalah :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian Konsumen untuk melindungi diri,
2. Mengangkat harkat dan martabat Konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa,
3. Meningkatkan pemberdayaan Konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai Konsumen,

4. Menciptakan sistem perlindungan Konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi,
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan Konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha,
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan Konsumen.

B. Azas Perlindungan Konsumen

Penting pula untuk mengetahui landasan perlindungan konsumen berupa azas- azas yang terkandung dalam perlindungan konsumen yakni :

1. Asas Manfaat; mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan Konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan Konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas Keadilan; partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada Konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas Keseimbangan; memberikan keseimbangan antara kepentingan Konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen; memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada Konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

5. Asas Kepastian Hukum; baik pelaku usaha maupun Konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan Konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.²⁴

2.2 Kerangka Pemikiran

Dalam pembangunan rumah tinggal, sering kali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan konsumen baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh konsumen. Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang. Dengan demikian, apa yang dituangkan dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan konsumen sebagai penerima jasa. Perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak. KUH-Perdata Indonesia tidak banyak mengatur tentang kontrak pemborongan pekerjaan, yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, mulai dari pasal 1604 sampai

²⁴ [www.Direktorat perlindungan Konsumen \(direktoral jendral perdagangan dalam negeri situs perlindungan Konsumen\).com](http://www.Direktorat.perindungan.Konsumen(direktoral.jendral.perdagangan.dalam.negeri.situs.perindungan.Konsumen).com) diakses pada tanggal 17 September 2016. Waktu 10:25 Wib.

dengan dan termasuk pasal 1617, walaupun demikian singkat dan sederhana, tentunya KUH-Perdatadata tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.

Berkaitan dengan perjanjian pemborongan pembangunan perumahan, maka pada dasarnya tidak bisa lepas dari peraturan dasar mengenai perjanjian. Peraturan perundangan dimaksud adalah Pasal 1320 KUH-Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUH-Perdata tentang akibat perjanjian, Pasal 1339 KUH-Perdata tentang pembatasan dan asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian dianggap perlu dan penting sebagai acuan dan dasar perlindungan dari kedua belah pihak agar tidak terjadi perbuatan yang merugikan kedua belah pihak, oleh sebab itu penulis sengaja menyusun skripsi dengan mengambil judul: **“Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan (Analisis Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn)”**. Yang mana akan melakukan Penelitian di Pengadilan Negeri Medan untuk menjawab permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

2.3 Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu. Sumber utama dari hipotesis adalah pikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin ditelitinya. Pikiran-pikiran tersebut akan timbul setelah mengadakan analisis kasus, masyarakat dan teman-teman.

Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan dalam perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak terdapat pada gugatan yang diajukan oleh penggugat yang menjadi dasar bukti dari gugatan tersebut.
2. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut adalah tidak adanya etika dari salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.
3. Pertimbangan hakim dalam memberikan putusan sengketa dalam perjanjian adalah berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh penggugat, selain itu juga ditemukannya bukti dari perundangan yang didapat dari saksi-saksi.

