

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia.¹ Tidak hanya menjadi sumber daya alam yang tidak akan habis tanah memiliki fungsi sosial bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraannya. Berbagai macam peraturan perundang-undangan dibentuk untuk mengatur pengelolaan tanah agar fungsi tanah sebagai sarana penunjang kesejahteraan dan kemakmuran rakyat tetap terjaga. Sebagaimana di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) ditegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Semua kekayaan alam khususnya tanah di Indonesia dikelola dan dimanfaatkan demi kepentingan rakyat.

Jean Jacques Rousseau menempatkan aspek pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Siapa penghuni pertama dari sebidang tanah menjadi faktor atas hak atas tanah tersebut. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa pernyataan berikut. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga, proses pemilikan tidak

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta :Kompas, 2009, hlm. 41.

ditentukan oleh sekedar upacara ritual melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.²

Pada tanggal 24 September 1960 dibentuk Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA dikeluarkan dengan fungsi memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan. Hukum agraria yang terdapat dalam UUPA merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :³

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sebelum mengenal UUPA, Indonesia mengenal dua sistem hukum mengenai pertanahan. Kedua sistem itu adalah hukum adat dan hukum barat yang terdapat didalam *Burgerlijk Wetbook*(BW).

Khusus mengenai tata cara pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah, yang pada akhirnya dapat memberikan perlindungan hukum (Pasal 19 ayat (1)

² Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015, hlm. 1.

³ *Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta :Djambatan, hlm. 27.

UUPA). Tanah yang telah terdaftar sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang akan mendapatkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan apabila terjadi sengketa. Hanya saja, pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA). Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar mudah membuktikan statusnya sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. Selanjutnya bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum sebagaimana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).⁴

Tanah memiliki fungsi ekonomis yang sangat besar manfaatnya bagi pemiliknya. Tanah biasa digarap menjadi lahan pertanian, perkebunan atau diperjual belikan. Menjual tanah berarti memindahkan hak atas tanah kepada orang lain. Sertifikat tanah dari pemilik lama akan diberikan kepada pembeli sebagai bentuk hubungan timbal balik dari sebuah perjanjian jual beli tanah. Setelah penyerahan sertifikat tanah maka semua hak yang meliputi tanah tersebut beralih kepada pemegang hak yang baru.

⁴ Aartje Tehupelory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 9.

Peralihan hak atas tanah secara detail diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mewajibkan pembuatan akta tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 ayat 1 PP 37 Tahun 1998). Dengan dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang bermakna perbuatan tersebut bukan perbuatan hukum yang gelap dilakukan sembunyi-sembunyi. Akta tersebut merupakan syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah atau balik nama di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat tanah itu berada.

Transaksi jual beli tanah terbilang cukup rumit jika dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun dapat memberikan kepastian hukum yang kuat dikemudian hari. Seringkali dalam proses jual beli tanah terjadi sengketa. Seperti yang terjadi kepada Nyonya Priscillia Raisa Partana yang telah membeli sebidang tanah yang terletak di jalan Bandar Purus Kelurahan Padang Pasir Kecamatan Padang Barat Kota Padang. Sebagai pembeli tanah beliau sudah melakukan pembayaran demi memenuhi prestasinya dalam proses jual beli tanah tersebut. Pembayaran dilakukan pada tanggal 18 Januari 2018. Pemilik asli tanah tersebut sebelumnya bernama ibu Siti Kadijah.

Jika ditinjau berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata jual beli yang terjadi sudah sah dan memenuhi syarat sah perjanjian. Namun ditengah proses pengurusan balik nama, ibu khadijah meninggal dunia. Mengetahui tanah

peninggalan ibu kadijah telah terjual kepada nyonya priscillia, anak dari ibu kadijah merasa tidak rela dan ingin merebut tanah secara paksa. Nyonya Priscillia melaporkan bahwa anak dari pemilik tanah bernama bapak Benyamin dengan sengaja menutup akses jalan menuju objek jual beli. Tidak tanggung-tanggung Bapak Benyamin juga memasukkan ampalan/blokir ke Badan Pertanahan Nasional terhadap proses balik nama sertifikat tanah yang sudah dijual kepada Nyonya Priscillia. Bapak Benyamin dituntut karena dianggap melakukan tindakan wanprestasi dan mencederai kontrak yang telah Nyonya Priscillia buat dengan mendiang ibu Kadijah.

Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan diatas, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan mengenai analisis putusan pada sengketa jual beli tanah yang telah terjadi di Kota Padang dalam penelitian dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 59/Pdt.G/2019/PN Pdg)”**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang akan diangkat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah analisis yuridis terhadap sengketa jual beli tanah yang terdapat di dalam putusan no.59/Pdt.G/2019/PN Pdg?
2. Bagaimanakah analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam putusan no.59/Pdt.G/2019/PN Pdg?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang penulis uraikan, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sengketa jual beli tanah dalam putusan nomor 59/Pdt.G/2019/PN Pdg.
2. Untuk mengetahui menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan nomor 59/Pdt.G/2019/PN Pdg.

4. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian sebagaimana yang telah dituangkan di atas, maka diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a) Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk mengembangkan dan melatih kemampuan ilmu hukum penulis terutama tentang kontrak dan perjanjian sehingga dapat menuliskan hasil penelitian tersebut kedalam bentuk tulisan.
- b) Selain itu penelitian ini diharapkan dapat dapat menjadi sumber informasi bagi mahasiswa lainnya serta dosen dalam memperkaya perkembangan ilmu hukum perdata khususnya tentang perjanjian.
- c) Penelitian dapat menambah ilmu pengetahuan dan cakrawala berfikir penulis dalam bidang hukum, khususnya hukum acara perdata.

2. Manfaat Praktis

- a) Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengertian kepada masyarakat secara spesifik dan mudah dipahami tentang

pentingnya fungsi dan peranan Lembaga Kenotariatan dan Lembaga Peradilan di dalam masyarakat jika terjadinya permasalahan yang berkaitan dengan hukum perjanjian.

- b) Diharapkan dapat memberikan masukan kepada Majelis Hakim Pengadilan.
- c) Sebagai masukan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan tugas.
- d) Sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

5. Metode Penelitian

Setelah memaparkan beberapa permasalahan di halaman-halaman sebelumnya, tindakan selanjutnya tentu menentukan metode penelitian dengan tujuan mendapatkan solusi dari permasalahan itu. Dalam penelitian ini, penulis memakai metode yuridis-normatif yang merupakan suatu penelitian dengan meneliti asas, norma serta kaidah-kaidah hukum.⁵

1. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan melakukan wawancara (*interview*) langsung dengan pihak yang bersangkutan.

2) Data Sekunder

⁵Ronny Hanitijo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta :Ghalia Indonesia, 2009, hlm.97.

Data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data sekunder hanya berfungsi sebagai pendukung terhadap data primer.

Data sekunder ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

a) Bahan Hukum Primer

Yakni bahan-bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah dan berbentuk peraturan perundang-undangan.⁶ Bahan hukum primer terdiri dari:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)
- (3) H.I.R/RBg
- (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

b) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁷ Terdiri dari bahan-bahan yang erat kaitannya dengan hukum primer dan hasil penelitian yang dapat membantu menganalisa bahan hukum primer diantaranya :

- (1) Buku-buku ilmiah
- (2) Jurnal-jurnal
- (3) Dokumen-dokumen

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press Jakarta, 2008, hlm 52.

⁷ *Ibid.*

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum.⁸ Bahan tersier dalam penelitian ini antara lain, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

b. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan

Yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan (*library research*) yang meliputi :

- a) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Universitas Andalas
- c) Buku-buku hukum yang dimiliki
- d) Website.

2) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah data yang diperoleh dari objek penelitian di lapangan (*field research*) yang dalam penelitian ini adalah Pengadilan Negeri di Padang.

2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

- a. Studi Dokumen

⁸ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : PT Raja Grafindo, 2006, hlm 33.

Yaitu dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, atau bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian yaitu : putusan nomor 59/Pdt.G/2019/PN Pdg.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan antara pewawancara dengan responden atau narasumber. Menurut Rianto Adi, wawancara dilakukan dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden) baik dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.⁹ Wawancara dilakukan pada penelitian ini adalah melalui wawancara semi terstruktur (*semi structured interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview's guidance*) untuk menggali sebanyak-banyaknya informasi yang diperoleh dari para responden. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan bertahap.

3. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang diperoleh di lapangan dengan cara editing yaitu data yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui

⁹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit, 2004, hlm 72.

apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang dirumuskan.¹⁰

b. Analisis Data

Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu menilai data yang telah disajikan menurut peraturan perundang-undangan, teori para ahli disertai penalaran hukum penulis yang logis hingga akhirnya mendapatkan sebuah kesimpulan yang tepat.



¹⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Grafindo Persada, 2003, hlm125.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian dan Istilah Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau istilah *agreement* dalam bahasa Inggris. Jadi, istilah hukum perjanjian berbeda dengan istilah hukum perikatan. Karena dengan istilah perikatan dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUHPerduta, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian.¹¹

Kata perjanjian pertama kali ditemukan dalam pasal 1223 KUHPerduta. Pasal 1223 berbunyi tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang. Berdasarkan rumusan pasal 1223 ini dapat dilihat bahwa tidak ada perikatan yang terjadi diluar perjanjian atau terjadi karena undang-undang. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan, secara bersamaan berarti perjanjian juga melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.¹²

Pengertian perjanjian dituangkan dalam pasal 1313 KUHPerduta yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

¹¹ Dr. Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M., *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2014, hlm 179.

¹² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta :Sinar Grafika, 2017, hlm. 42.

Dari pasal tersebut dapat kita temukan suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan antara sekurangnyanya dua orang sebagaimana perbuatan tersebut mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

2. Syarat Sah dan Asas-asas dalam Perjanjian

Suatu perjanjian baru bisa memiliki kekuatan hukum apabila dibuat secara sah sesuai dengan syarat yang telah ditentukan undang-undang. Adapun syarat-syarat sah sebuah perjanjian menurut pasal 1320 adalah sebagai berikut.

1) Adanya kesepakatan (konsensus)

Kesepakatan mengandung makna adanya persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kesepakatan itu ditandai dengan kata sepakat atau setuju kemudian menuangkan bukti kesepakatan tersebut dalam bentuk tertulis biasanya akta yang dibuat oleh badan atau lembaga yang berwenang. Syarat ini sangat diperlukan diawal permulaan suatu perjanjian, hal ini berarti suatu perjanjian tidak akan terjadi tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak untuk mengikatkan diri terhadap sebuah perjanjian.¹³

Adapun kemauan atau kehendak dari kedua belah pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian adalah bersifat bebas, bebas mengandung artian bahwa perjanjian tersebut memang secara jelas diadakan berdasarkan atas kemauan sukarela tanpa paksaan sama sekali dari pihak manapun. Pasal 1321 menegaskan bahwa tiada sepakat yang

¹³*Ibid*, hlm. 61.

sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian akan dinilai tidak sah apabila mengandung tiga unsur berikut.

a. Kekhilafan (*dwaling*)

Kekhilafan yaitu apabila pernyataan sesuai dengan kemauan akan tetapi kemauan itu didasarkan atas sebuah kekeliruan.

Kekhilafan ini diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara yang berbunyi :

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok-pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena terutama mengingat dirinya orang tersebut”.

Dari isi pasal tersebut maka bentuk kekhilafan dalam suatu perjanjian dapat diklasifikasikan atas dua bagian yaitu :

- 1) Kekhilafan mengenai orang atau subjek (*error in persona*)
- 2) Kekhilafan mengenai barang atau objek (*error in substansia*)

b. Paksaan (*dwang*)

Kata ‘paksaan’ dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung arti tekanan atau desakan sedangkan kata dasar ‘paksa’

diartikan melakukan suatu pekerjaan yang diharuskan dalam kondisi tidak mau. Jika berbicara tentang paksaan di dalam suatu perjanjian artinya suatu perjanjian tersebut dibuat dengan dasar ancaman, tekanan dan atau desakan akibatnya menimbulkan rasa takut dari pihak yang mengadakan perjanjian sehingga perjanjian tersebut diadakan dengan rasa hati penuh penolakan. Pasal 1323 menyatakan bahwa “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”. Berdasarkan kutipan pasal tersebut paksaan bisa datang dari salah satu pihak maupun pihak ketiga yang berkepentingan.

c. Penipuan (*bedrog*)

Diatur dalam pasal 1328 KUHPdata. Penipuan dalam mengadakan perjanjian adalah perbuatan tidak jujur dari seseorang yang menyebabkan pihak lain dalam perjanjian tidak mengetahui bahwa dirinya sudah dikelabui. Akibat hukum dari unsur penipuan tersebut perjanjian dapat dibatalkan.

2) Adanya kecakapan untuk mengadakan suatu perjanjian

Secara harfiah kecakapan artinya sudah paham betul dan mempunyai kemampuan dalam melakukan sesuatu. Kata ‘cakap’ dapat diartikan dewasa atau sudah cukup umur. Berangkat dari terminologi kata cakap tersebut, maka dalam kamus hukum kecakapan artinya orang

yang memiliki wewenang untuk membuat dan menandatangani perjanjian.

Diantara golongan orang yang cakap sebaliknya ada pula golongan yang tidak cakap hukum dalam membuat suatu perjanjian. Adapun orang-orang yang tidak cakap itu sebagai berikut. (1330

KUHPerdata)

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang berada dibawah pengampuan
3. Wanita yang bersuami

Pada poin ketiga, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3/1963 pada tanggal 4 Agustus seorang wanita bersuami tidak lagi dianggap tidak cakap. Wanita tersebut diberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum dan menghadap ke pengadilan tanpa izin maupun bantuan suaminya.

3) Adanya suatu hal/objek tertentu

Objek perjanjian menjadi syarat sahnya perjanjian. Mustahil jika suatu perjanjian dilakukan tanpa sebuah objek tertentu. Logika hukum dari persyaratan ini agar para pihak dalam perjanjian tidak terkecoh terhadap hal apa yang akan diperjanjikan. Melakukan perjanjian tanpa objek yang jelas ibarat membeli kucing dalam karung.

KUHPerdata memberikan beberapa syarat tertentu agar persyaratan perihal/objek tertentu dari suatu perjanjian dapat diterima oleh hukum. persyaratan tersebut yaitu :¹⁴

Harus berupa barang yang dapat diperdagangkan (1332)

a) Minimal sudah dapat ditentukan jenis barang yang menjadi objek perjanjian ketika perjanjian tersebut di buat (1333 ayat

1)

b) Ketika perjanjian dibuat namun jumlah barang masih belum ditentukan tetap dianggap sah asalkan jumlah tersebut dapat dihitung dan ditentukan setelahnya dikemudian hari (1333 ayat 2)

c) Barang yang menjadi objek perjanjian boleh saja barang yang baru akan ada di kemudian hari (1334 ayat 1)

d) Namun demikian, tidak dapat dibuat suatu perjanjian terhadap barang-barang yang masih dalam warisan yang belum terbuka (1334 ayat 2)

4) Adanya suatu causa/sebab yang halal

Tujuan ditetapkannya oleh hukum syarat “kausa yang halal” bagi sahnya perjanjian agar orang tidak menyalahgunakan prinsip kebebasan berkontrak. Karena, jika prinsip kebebasan berkontrak diberikan terlalu bebas, maka dikhawatirkan akan ada orang yang menyalahgunakan kebebasan tersebut, dengan membuat perjanjian yang

¹⁴ Munir Fuadi. *Op.Cit.* hlm.200-201.

bertentangan dengan moralitas, kesusilaan, hukum kebiasaan, bahkan bertentangan dengan hukum. Karena prinsip kebebasan berkontrak tersebut diarahkan oleh hukum kearah yang baik dan manusiawi.¹⁵

Dari keempat syarat tersebut, syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif. Dikatakan syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek yang sedang mengadakan perjanjian. Sedangkan pada syarat kedua dan ketiga dikenal sebagai syarat objektif yang menyangkut tentang objek yang diperjanjikan.

Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih syarat sah nya perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Batal demi hukum
- b. Dapat dibatalkan
- c. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan
- d. Dikenakan sanksi administratif

Setiap perjanjian memiliki asas-asas tertentu. Berikut ini adalah asas-asas yang lazim dalam sebuah perjanjian :

1) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dimaknai bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja, dengan siapa saja dan bebas untuk menentukan isi, syarat dan luasnya perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan tersebut juga berarti bebas untuk mengadakan perjanjian

¹⁵*Ibid.* hlm 201.

baik yang ada didalam undang-undang hukum perdata maupun diluar undang-undang hukum perdata.¹⁶

Berdasarkan uraian diatas sejatinya asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Namun hal yang sangat perlu diperhatikan bahwa kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tidaklah berdiri dengan kesendiriannya. Asas ini berada dalam satu sistem yang utuh dan padu dengan ketentuan lain terkait. Sayangnya, acap kali asas kebebasan berkontrak kurang dipahami secara utuh, sehingga banyak menunculkan pola hubungan kontraktual yang tidak seimbang dan berat sebelah. Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang. Tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang.¹⁷

2) Asas konsensualisme

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta :Kencana, 2010, hlm. 111.

¹⁷ *Ibid*

Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Kesepakatan itu sendiri mengisyaratkan bahwa telah tercapainya kata setuju untuk menyesuaikan kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Dilihat dari tinjauan yang sudah dipaparkan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya perjanjian tidak harus dalam bentuk formal berupa tulisan namun perjanjian verbal juga sudah diakui sebagai perjanjian setelah tercapai kata sepakat dari kedua belah pihak. Tetapi perjanjian yang baik dan berkekuatan hukum kuat adalah perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis tersebut sangat penting apabila telah terjadi sengketa terhadap perjanjian yang diadakan oleh pihak-pihak dalam perjanjian meskipun tiada satu orangpun dalam melakukan perbuatan hukum berujung dengan sengketa atau perselisihan.

3) Asas kekuatan mengikat

Asas ini lebih dikenal dengan istilah *pacta sunt servanda* atau asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian. Dalam pasal 1338 dinyatakan secara tegas bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Semua pihak harus menghormati dan mentaati

perjanjian karena perjanjian tersebut telah menjadi undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya.

Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Jadi setiap perjanjian yang dibuat secara sah yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, mengikat kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian tersebut, sehingga apabila satu pihak yang tidak mentaati maka pihak yang lain dapat menggugat pihak yang tidak mentaati perjanjian itu. Dengan demikian para pihak yang membuat suatu perjanjian berarti mereka sendiri yang telah ditetapkan atau diperjanjikan oleh para pihak. Jadi orang terikat bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya.¹⁸

4) Asas iktikad baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Ketentuan dari pasal tersebut menjadi landasan dari asas iktikad baik harus diterapkan dalam perjanjian. Asas iktikad baik yaitu pihak kreditur dan kreditur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh

¹⁸J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung :Citra Aditya Bakti, 1992, hlm 359.

atau kemauan baik dari para pihak. Yang mana pelaksanaan perjanjian harus berjalan diatas rel yang benar.¹⁹

Dalam praktik, berdasarkan asas iktikad baik hakim menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga iktikad baik tidak hanya harus ada pada saat pelaksanaan perjanjian, melainkan juga harus ada pada saat perjanjian itu dibuat dan ditandatangani.

3. Unsur-unsur dalam Perjanjian

Di dalam perjanjian terdapat tiga unsur penting yang terkandung di dalamnya. Adapun ketiga unsur tersebut adalah sebagai berikut :

1) Unsur esensialia

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mencerminkan sifat dari perjanjian yang sedang dibuat. Unsur esensialia menjadi pokok penting yang diharuskan keberadaannya di dalam sebuah perjanjian. Tanpa adanya unsur esensialia akan menimbulkan kerancuan bagi para pihak terhadap isi perjanjian yang dibuat. Unsur esensialia pada umumnya digunakan untuk memberikan perumusan, definisi atau pengertian dari perjanjian yang berbeda pada setiap perjanjian. Oleh karena itu unsur esensialia biasanya menjadi pembeda suatu perjanjian dengan perjanjian lain. Contoh unsur esensialia misalnya dalam perjanjian jual beli adanya harga sebagai tanda bahwa perjanjian yang dibuat adalah perjanjian jual

¹⁹J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Buku II, Bandung : Citra Aditya Bakti , 1999, hlm 41.

beli, tanpa adanya harga besar kemungkinan akan membuat rancu tentang jenis perjanjian yang sedang dibuat.

2) Unsur naturalia

Unsur naturalia dapat dikatakan sebagai unsur yang sudah pasti ada dalam suatu perjanjian tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh kedua belah pihak yang sedang mengadakan perjanjian. Secara alamiah suatu perjanjian akan memberikan pengaturan tentang hal-hal yang memang akan ada pada mestinya pada sebuah perjanjian. Lain halnya dengan unsur esensialia, unsur naturalia tidak bersifat memaksa. Jika unsur ini tidak diatur oleh para pihak yang mengadakan perjanjian maka secara otomatis akan kita temukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak harus dibunyikan lagi dalam perjanjian. Contoh unsur naturalia misalnya penjual memiliki kewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi pada barang dagangan. Walaupun tidak dituangkan ke dalam kontrak namun pasal 1339 KUHPer sudah lebih dulu memberikan pengaturan terhadap persoalan penanggungan cacat tersembunyi pada barang dagangan.

3) Unsur aksidentialia

Unsur aksidentialia merupakan suatu hal yang khusus diperjanjikan oleh para pihak. Sebagai pelengkap dari suatu diperjanjian maka disepakati suatu aturan khusus yang sengaja disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Unsur aksidentialia merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan

yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak. Unsur ini bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.²⁰ Contohnya seperti batas waktu pembayaran suatu prestasi yang dibunyikan dalam kontrak.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Permasalahan yang sering ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian adalah pengingkaran atau kelalaian seorang debitur terhadap kreditur atau pemenuhan janji yang dilakukan oleh debitur. Pemenuhan janji dalam hukum perdata disebut dengan prestasi. Sedangkan pengingkaran janji disebut wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang memiliki arti sebagai prestasi buruk.²¹ Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama dalam sebuah perikatan.²² Dalam Kamus Hukum disebutkan bahwa, wanprestasi adalah lalai, ingkar, tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan.²³ Dapat dikatakan pula bahwa wanprestasi merupakan penyimpangan perilaku manusia terhadap suatu kontrak yang telah disepakatinya dengan orang lain. Penyimpangan ini akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya.

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

²⁰Kartini Muljadi & Gunawan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2002, hlm.2.

²¹Subekti, hlm 45.

²²Subekti, hlm 241.

²³ J.C.T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta. 2009, hlm 186.

Menurut Subekti, bentuk-bentuk seseorang dapat dikatakan wanprestasi jika :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi sebagaimana dalam perjanjian
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai sebagaimana diperjanjikan
- 3) Melakukan yang diperjanjikan tetapi tidak tepat waktu
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Sepatutnya sebuah prestasi harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Salah satu bentuk wanprestasi dikatakan juga bahwa meskipun prestasi sudah dipenuhi oleh pihak dalam perjanjian tetapi tidak pada waktu yang telah diperjanjikan dalam kata lain terlambat makanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi. Sebaiknya terhadap prestasi kita harus memenuhinya dengan i'tikad baik sesuai isi perjanjian.

3. Akibat Hukum yang Timbul dari Wanprestasi

Debitur yang telah melakukan wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian. Akibat yang ditimbulkan dari perbuatan wanprestasi bukan main-main. Maka sebelum dinyatakan wanprestasi debitur harus diberikan surat perintah berisi teguran atau akta sejenis (bukan surat resmi) yang tujuannya sebagai peringatan bagi debitur agar memenuhi prestasi seketika atau pada tempo waktu yang

telah diperjanjikan (Pasal 1238). Apabila hal tersebut disangkalnya harus dibuktikan dimuka hakim. Atas dasar wanprestasi kreditur dapat menuntut hal-hal berupa (Pasal 1267) :

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Pemutusan prestasi
- 3) Ganti rugi
- 4) Pemenuhan prestasi disertai ganti rugi
- 5) Pemutusan prestasi disertai ganti rugi

Terhadap tuntutan menimbulkan kewajiban debitur berupa membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur, pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, melakukan peralihan resiko. Terlebih lagi jika perkara ini sampai ke pengadilan maka debitur yang akan dibebankan untuk membayar biaya perkara.

Perbedaan-perbedaan yang signifikan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :²⁴

Ditinjau dari	Wanprestasi	Perbuatan melawan hukum (PMH)
Sumber Hukum	Wanprestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata timbul dari persetujuan (<i>agreement</i>)	PMH menurut Pasal 1365 KUH Perdata timbul akibat perbuatan orang

²⁴<https://pkbh.uad.ac.id/975>, diakses tanggal 22 Oktober 2019 pukul 19.40 WIB

Timbulnya hak menuntut	Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1234 KUH Perdata yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (somasi)	Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.
Tuntutan ganti rugi	KUH Perdata telah mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi	KUHP Perdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi, dengan demikian, bias digugat ganti rugi nyata dan kerugian immaterial.

Tabel 1. Perbedaan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

C. Kewenangan Pengadilan Negeri

1. Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri

Keberadaan peradilan perdata bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara anggota masyarakat. Sengketa yang terjadi berbagai ragam. Ada yang berkenaan dengan pengingkaran atau pemecahan perjanjian (*breach of contract*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sengketa hak milik (*property right*), perceraian, pailit,

penyalahgunaan wewenang oleh penguasa yang merugikan pihak tertentu, dan sebagainya. Timbulnya sengketa-sengketa tersebut dihubungkan dengan keberadaan peradilan perdata, menimbulkan permasalahan kekuasaan mengadili, yang disebut yurisdiksi (*jurisdiction*) atau kompetensi maupun kewenangan mengadili, yaitu pengadilan yang berwenang untuk mengadili suatu sengketa sesuai dengan ketentuan yang digariskan peraturan perundang-undangan.²⁵

Pengadilan Negeri memiliki kewenangan absolut dalam mengadili perkara pada tingkat pertama. Kewenangan ini berdasarkan factor instansional. Dengan demikian secara instansional, pengadilan negeri sebagai pengadilan tingkat pertama berwenang memeriksa dan menyelesaikan perkara perdata pada tingkat pertama.²⁶ Dalam kedudukan itu, semua penyelesaian perkara berawal dari pengadilan negeri sebagai pengadilan awal yang harus ditempuh oleh pihak-pihak yang berperkara.

Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 1986 (UU Peradilan Umum), kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum terdiri dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Pada Pasal 6 dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri merupakan pengadilan tingkat pertama. Selanjutnya pada Pasal 4 mengenai tempat kedudukan Pengadilan Negeri di kotamadya atau di ibu kota kabupaten dan daerah hukumnya meliputi wilayah kotamadya dan kabupaten.

2. Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri

²⁵ Terence Ingman, *The English Legal Process*, London : Blackstone, 1998, hlm.1.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1998, hlm. 57

Setiap pengadilan negeri terbatas daerah hukumnya. Hal itu sesuai dengan kedudukan pengadilan negeri hanya berada pada wilayah tertentu. Menurut Pasal 4 ayat (1) UU Peradilan Umum kewenangan mengadili pada pengadilan negeri hanya terbatas pada daerah hukumnya masing-masing yang meliputi wilayah kotamadya dan kabupaten tempat dia berada dan berkedudukan. Pengadilan Negeri yang berkedudukan di Kota Padang daerah hukumnya terbatas meliputi wilayah Kota Padang saja, tidak berwenang di luar. Tempat kedudukan ini menentukan batas kompetensi relative mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri.

Asas-asas yang dikenal dalam kewenangan relatif pengadilan negeri :

1. *Asas Actor Sequitor Forum Rei*

Asas ini berlandaskan pada Pasal 118 HIR yang menyatakan bahwa yang berwenang dalam mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri di tempat tinggal tergugat. Oleh karena itu setiap gugatan harus diajukan dan dimasukkan ke Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah sekitar tempat tinggal tergugat. Tempat tinggal diartikan sebagai tempat kediaman, tempat alamat tertentu dan atau tempat kediaman sebenarnya.

2. *Asas Forum Rei Sitae*

Makna *forum sitae* gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletaknya benda tidak bergerak yang menjadi objek perkara. Penggarisan forum ini diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR berbunyi : “jika tergugat tidak

diketahui, maka gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana penggugat bertempat tinggal. Atau jika gugatan mengenai benda tetap, maka gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana barang tetap tersebut terletak.²⁷

3. Negara dan Pemerintah dapat Digugat ke Pengadilan Negeri

Pengaturan forum kompetensi relatif suatu perkara apabila pemerintah Indonesia sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara memang tidak diatur dalam HIR maupun RBg. Sejarah pada masa yang lalu kompetensi relatif atas penyelesaian sengketa yang melibatkan negara sebagai penggugat atau tergugat diselenggarakan di Jakarta. Jika, dikaitkan dengan Pasal 118 ayat (1) Jakarta dianggap sebagai domisili pemerintah. Makanya kompetensi relatif penyelesaian perkara dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Seandainya aturan ini tetap dipakai pada zaman sekarang pastinya akan sangat bertentangan dengan azas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Demi member kekeluasan kepada pencari keadilan atas tindakan pemerintah maka, perlu adanya pengakuan kedudukan cabang atau perwakilan dari pemerintahan yang ada di pusat. Dengan, demikian gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat kedudukan Gubernur, Bupati, Walikota atau Kanwil, Kepala Dinas dan seterusnya. Kapasitas mereka sebagai *legal mandatory* dari Pemerintah Indonesia atau Departemen yang bersangkutan.²⁸

²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta :Sinar Grafika, 2008, hlm. 198.

²⁸ *Ibid*, hlm. 202.