

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dunia dan kerjasama di bidang perdagangan dan jasa berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian jual beli ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penjual maupun yang pembeli akan saling mendapatkan keuntungan. Pembeli memperoleh keuntungan dengan kenikmatan benda dari benda yang di beli, dan penjual akan memperoleh keuntungan dari harga jual yang telah diberikan oleh pihak penjual. Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).<sup>1</sup>

Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam pasal 1332 KUHPerdato<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Putrapivanam.Perjanjian jual beli menurut KUHPerdato.<http://mpivanaputra-show.blogspot.co.id/2013/03/perjanjian-jual-beli-menurut-kuhperdata.html>. Diakses tanggal 09-10-2015 Pukul. 20.16 WIB

<sup>2</sup>R.Subekti,*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,PT PARAMITA, Jakarta 2009 Hal. 341.

Berdasarkan KUHPerdara barang, yang menjadi obyek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (relative dan absolut).

Dalam suatu masyarakat, dimana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat.

Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan kesepakatan bersama.

Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah;

*“suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>3</sup>.”*

Dari pengertian menurut Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

---

<sup>3</sup>*Ibid*,Hal.366

Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal1458 KUHPerdara).

Pemenuhan hal-hal yang harus dilaksanakan disebut dengan prestasi. Dengan terlaksananya prestasi, kewajiban-kewajiban para pihak berakhir, sebaliknya apabila salah satu pihak tidak melaksankannya, maka disebut melakukan *wanprestasi*. Secara sederhana *wanprestasi* adalah tindakan tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakannya tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan *wanprestasi* karena tidak atau terlambat melaksankan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.<sup>4</sup>

Sejak kapan debitur dikatakan *Wanprestasi*?. Hal ini perlu dipersoalkan karena *wanprestasi* itu mempunyai akibat hukum yang penting bagi debitur. Untuk mengetahui sejak saat kapan debitur itu dalam keadaan *wanprestasi* perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. “Suatu perbuatan melawan hukum tidak selalu memandang tubuh dan kedudukan dari subjek hukumnya melainkan mengenai perbuatan dari subjek hukum tersebut<sup>5</sup>”.

<sup>4</sup>Widjaya,G. Ray.*Merancang Suatu Kontrak,Contract Drafting*,Teori dan Praktek,Jakarta;Megapolitan,2003,hal.77.

<sup>5</sup>Prodjodikoro Wiryono, *Perbuatan Melangar Hukum*. Sumur Bandung, Bandung, 1992, hal.50

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya karena suatu perbuatan, peristiwa atau keadaan. Perbuatan misalnya jual beli barang, peristiwa misalnya lahir seorang bayi atau matinya orang, dan keadaan misalnya letak pekarangan yang berdekatan atau rumah yang bergandengan. Karena hal yang mengikat selalu ada dalam kehidupan masyarakat, maka oleh pembentukan undang-undang atau oleh masyarakat diakui dan diberi akibat hukum. Dengan demikian, perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain menimbulkan suatu hubungan hukum.<sup>6</sup>

Suatu perikatan yang bersumber pada perbuatan melawan hukum, tidak mengandung unsur “janji”, orang tidak dapat dinamakan berjanji hal sesuatu, apabila sesuatu kewajiban dilimpahkan kepadanya secara bertentangan langsung dengan kemauannya. “Perbuatan melawan hukum itu tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan secara langsung melanggar peraturan kesusilaan, agama dan sopan santun”.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dirasa perlu adanya penerapan batas-batas antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam suatu perikatan. Sehingga setelah terjadinya perikatan, pihak debitur harus segera melaksanakan pemenuhannya.

Perikatan meliputi ruang lingkup hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan (*business relation*).

---

<sup>6</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1981, hal.6

Pihak-pihak yang mengadakan hubungan itu menghendaki supaya tujuan yang diinginkan dapat tercapai secara tertib. Namun demikian, mungkin terjadi bahwa salah satu pihak tidak berprestasi karena kelalaiannya sendiri ataupun karena keadaan lain. Hal ini membawa konsekuensi bahwa pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian. Tetapi jika kerugian itu disebabkan oleh keadaan memaksa, tak seorang pun dapat dipertanggungjawabkan.

Hubungan hukum dalam masyarakat yang terjadi karena diperjanjikan para pihak, sehingga kehendak pihak-pihaklah yang dominan. Hak dan kewajiban yang timbul pada pelaksanaannya, penafsirannya, dan berakhirnya, ditentukan para pihak itu sendiri. Namun, jika para pihak tidak menentukan lain, berlakulah ketentuan hukum perjanjian dalam undang-undang. Undang-undang juga menentukan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan individu atau badan hukum menimbulkan perikatan, yang mewajibkan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian.

Akibat hukum suatu perikatan memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan pada kesepakatan bersama yaitu penyesuaian kehendak para pihak yang membuat suatu perjanjian. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan *wanprestasi*, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kewajiban dan pihak yang menderita kerugian. “Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara para pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.”

Para debitur berkewajiban memenuhi prestasi, dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. *Wanprestasi* adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) yang telah diperjanjikan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua orang kemungkinan, yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian,
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur, dalam arti bahwa debitur di sini dianggap tidak bersalah.

Untuk adanya kesalahan harus dipenuhi syarat-syarat :

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Apakah suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, harus diukur secara obyektif dan subyektif. Obyektif yaitu apabila menurut manusia yang normal akibat tersebut dapat diduga dan subyektif jika akibat tersebut menurut keahlian seseorang tidak dapat diduga. Berdasarkan bagan diatas, bahwa kesalahan mempunyai pengertian yaitu dalam arti luas yang meliputi kesengajaan dan kelalaian. Dan dalam arti sempit yang hanya meliputi kelalaian saja.

Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Cukup kiranya jika si pembuat

walaupun mengetahui akan akibatnya toh tetap melaukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian adalah perbuatan dimana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Dalam melaksanakan suatu perikatan seseorang juga bertanggung jawab untuk perbuatan-perbuatan dari orang yang di bawah tanggungannya (Pasal 1391 KUHPerdara).

Dalam hal ini diperbolehkan untuk membuat persetujuan yang meniadakan tanggungjawab yang terjadi akibat kesengajaan atau kelalaian dari orang yang di bawah perintahnya. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan *wanprestasi*, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling*, somasi). Pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari kreditur kepada debitur dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapankah selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan pesan ini kreditur menentukan dengan pasti pada saat manakah debitur dalam kesalahan. Kelalaian adalah keadaan ingkar janji, manakala ia tidak memenuhi prestasinya. Sejak saat itu pulalah debitur harus menanggung akibat-akibat yang merugikan yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasinya. Jadi dalam hal ini fungsi penetapan lalai adalah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya ingkar janji.

## 1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi terhadap masalah di dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Akibat hukum terhadap *wanprestasi* atas perjanjian jual beli rumah di bawah tangan.
2. Penyelesaian terhadap sengketa jual beli rumah dibawah tangan.
3. Bagaimana penerapan UU terhadap tindakan *wanprestasi* atas perjanjian jual beli.

## 1.3. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah tentang akibat hukum Terhadap *wanprestasi* atas perjanjian jual beli rumah dibawah tangan dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 364/Pdt.G/2013/PN Mdn

## 1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan permasalahan dari penelitian ini nantinya, antara lain :

1. Bentuk *wanprestasi* apakah yang terdapat di dalam kasus ini ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap *wanprestasi* atas perjanjian jual beli rumah di bawah tangan ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli rumah di bawah tangan di dalam kasus ini?



### 1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa atas jual beli rumah dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui penerapan Undang-undang terhadap tindakan *wanprestasi* atas perjanjian jual beli.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap *wanprestasi* atas perjanjian jual beli rumah di bawah tangan.

Manfaat penelitian didalam pembahasan skripsi ditunjukkan kepada berbagai pihak terutama :

1. Secara teoritis kajian ini diharapkan memberikan kontribusi penelitian perihal perjanjian jual beli dan *wanprestasi* atas praktek perjanjian jual beli.
2. Secara praktis sebagai bahan informasi kepada semua pihak dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan yang berkaitan dengan tindakan *wanprestasi* dalam praktek jual beli.