

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudut si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut dengan “*vente*” yang berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”.¹

Secara umum jual beli dalam pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan “bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.²

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdara menganut sistem obligatoir. Yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat terjadi kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan maka kepada penjual di letakkan

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Sakti, Bandung, 2014. hlm.2

² R. Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2014, hlm. 366

kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang di jualnya, sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan di lain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya dan dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain perjanjian jual beli menurut KUHPerdara belum memindahkan hak milik atau barang, hak milik atas orang berpindah pada saat setelah dilakukannya penyerahan (*levering*) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang. Oleh para sarjana Belanda “*levering*” itu dikonstruksikan sebagai suatu “*zakelijke overeenkomst*”, ialah suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli.³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Berdasarkan uraian tersebut maka perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang

³ Op.Cit., hlm. 11

bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.

Perjanjian jual beli sebaiknya disertai dengan perjanjian mengenai jual beli tersebut. Hal ini sebaiknya dilakukan agar jual beli tersebut menjadi jelas dan dapat dipertanggungjawabkan juga memiliki kekuatan hukum. Menurut pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Syarat sahnya perjanjian tercantum dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika suatu persyaratan perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi.⁴

Dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan. Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya.

⁴ Op.Cit., hlm. 339

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian atau kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
- c. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
- d. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁵

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (bahasa Belanda “*wanprestatie*”) yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang.⁶

Wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika suatu yang harus

⁵ Cut Rizky, *Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Pengembang dengan Pembeli (Studi Kasus Pada Cv. Calatrava)* ETD Universitas Syiah Kuala, 2016

⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, 2013, hlm 278-279

diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Tindakan wanprestasi 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.

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :

- a. Kesengajaan
- b. Kelalaian
- c. Tanpa kesalahan (Tanpa Kesengajaan atau Kelalaian).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum. Hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan daripada pihak atau tidak. Akibatnya umumnya tetap sama yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut, karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau untuk selamanya). Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. *Stelsel* dengan akta lalai ini adalah khas dari negara-negara yang tunduk dalam *civil law* seperti Prancis, Jerman, Belanda, dan Indonesia. Sementara dinegara-negara yang berlaku sistem *common law*, seperti Inggris

dan Amerika Serikat pada prinsipnya tidak memberlakukan *stelsel* akta lalai ini.

Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrehstelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur (pasal 1236 KUHPerdara).

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Overmacht di bagi dua yaitu:

- a. Overmacht mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
- b. Overmacht yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

Somasi adalah teguran dari si kreditur kepada debitur agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati.

Ketentuan somasi dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 BW.

Ada 3 cara terjadinya somasi :

- a. Debitur melaksanakan prestasi yang keliru

- b. Debitur terlambat memenuhi prestasi
- c. Prestasi yang dilaksanakan tidak sesuai dengan yang janjikan.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi.

Menurut pasal 1276 KUHPerdara menjelaskan bahwa kreditur dapat menuntut “jika dalam hal-hal disebutkan dalam pasal yang lalu diserahkan kepada si berpiutang, untuk memilih dan hanya salah satu barang saja yang hilang, maka jika itu terjadi diluar salahnya si berhutang, si berpiutang harus mendapat barang yang masih ada, jika hilangnya salah satu barang tadi terjadi karena salahnya si berhutang, maka si berpiutang dapat menuntut penyerahan barang yang masih ada atau harga barang yang telah hilang. Jika kedua-duanya barang musnah maka si berpiutang, dapat, apabila hilangnya kedua barang itu bahkan apabila hilangnya salah satu saja terjadi karena salahnya si berhutang menuntut pembayaran harga salah satunya menurut pilihannya”.⁷

Perjanjian jual beli tanah memiliki suatu bentuk formalitas tertentu dimana hal tersebut haruslah di penuhi. Formalitas yang dimaksud disini adalah setiap bentuk perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bentuk tentang pendaftaran tanah tersebut dimuat secara jelas, atau

⁷ R. Subekti, S.H., R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2014, hlm.330

terdapat aturan dalam pasal yang mengharuskan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Transaksi jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut.

Menurut hukum jual beli telah selesai dan sisa harga yang belum dibayarkan dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut dan penyelesaian pembayaran sisa harganya dilakukan menurut ranah perdata yaitu perjanjian utang piutang.

Dengan penerapan teori inilah dalam prakteknya banyak menimbulkan masalah, sebab tanah sudah beralih haknya sementara pembayarannya belum lunas sehingga rentan sekali pembeli wanprestasi dan akhirnya timbul sengketa. Merujuk pada latar belakang di atas, penulis ingin membahas tentang akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya beserta beberapa faktor-faktor yang melatar belakangi dan bagaimana solusinya terhadap permasalahan tersebut.⁸

Masalah pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal masih banyak menemui hambatan, baik hambatan dari kantor pertanahan maupun dari pemohon itu sendiri. Hambatan-hambatan itu antara lain adalah tidak lengkapnya berkas untuk mendaftarkan tanah, tanah yang di daftarkan belum di bayar pajaknya

⁸ Luthfi, M. Adib, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya*. Masters thesis, Fakultas Hukum UNISSULA, 2018.

dan belum adanya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan pendahuluan belum adanya ketika proses pendaftaran tanah berlangsung.

Menurut Nur Ismi Hanifah, Umar Ma'ruf, (2019), lahirnya program pendaftaran tanah yang sistematis dan lengkap diharapkan dapat mengurangi tingkat permasalahan pertanahan yang dihadapi oleh pemerintah, terutama dalam pemenuhan hak atas tanah dan percepatan pembuatan sertifikat tanah bagi masyarakat.⁹

Di masyarakat Kabupaten Kendal sering terjadi kasus atau sengketa yang timbul terkait jual beli tanah harta bersama dimana antara pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta bersama. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar atau menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli. Dalam hal ini pihak penjual beralasan karena sertifikat tanah tersebut hilang dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru di kantor pertanahan.

Menurut Nur Ismi Hanifah, Umar Ma'ruf, 2019 penyebab terjadinya sertifikat berganda di Tanah yang pertama adalah struktur, bahwa kemungkinan kesalahan dan kelalaian instansi, keduanya merupakan substansi

⁹ Nuryanto, Umar Ma'ruf, *Dynamics of the Community in the Implementation of Complete Systematic Land Registration Program in the Land Office of Blora Regency* Jurnal Daulat Hukum Volume 3 Issue ISSN: 2614-560X, 2020.

yang dimungkinkan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan yang ketiga adalah Undang-Undang Kebudayaan, yang tidak disebabkan oleh pandangan masyarakat tentang sertifikat tanah. . Tanggung jawab Kantor Pertanahan terdapat sertifikat berganda tanah merupakan Peraturan Menteri ATR / BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Tanah, yang setelah semua penelitian dilakukan maka Kantor Pertanahan berkewajiban untuk membatalkan salah satunya jika terjadi kesalahan prosedur dalam hal administrasi rusak dan ketentuan peraturan lainnya. Hambatan Kantor Pertanahan dalam penyelesaian beberapa sertifikat tanah adalah eksternal (pihak yang tidak hadir dan itikad baik saat mediasi) dan internal (Kantor Pertanahan hanya sebagai mediator bukan pengadilan), sehingga solusinya dalam rangka memberikan menimbulkan kepastian hukum kemudian penyelesaian sengketa melalui pengadilan Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara.¹⁰

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, Maka dilakukan penelitian berjudul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Kendal”.

¹⁰ Luthfi, Nur Ismi Hanifah, Umar Ma'ruf, *Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates*, Jurnal Akta, 2019 Volume 6 Issue 3

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apa faktor-faktor terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal ?
2. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal ?
3. Apa hambatan-hambatan dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal dan mengetahui solusi penyelesaian wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini dari segi teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan untuk mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan menambah cakrawala penelitian terutama dalam mengaplikasikan berbagai teori di bidang pertanahan serta dapat digunakan sebagai acuan kegiatan penelitian lainnya dalam masalah yang sama.

2. Secara Praktis

Manfaat secara praktis merupakan manfaat secara langsung dari hasil penelitian yang dapat digunakan oleh masyarakat.

a. Manfaat Bagi Penulis

Kegiatan penelitian ini dapat dijadikan sebagai usaha menambahkan wawasan atau pengetahuan bagi penulis pribadi dalam bidang hukum perdata mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang ada di Kabupaten Kendal.

b. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

- 2) Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literature bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

c. Manfaat Bagi Masyarakat

- 1) Memberikan informasi tentang pertanggungjawaban hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat agar masyarakat dapat mengetahui proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang benar menurut ketentuan hukum yang berlaku.

E. Terminologi

1. Penyelesaian

Penyelesaian atau pemecahan masalah adalah bagian dari proses berpikir. Sering dianggap merupakan proses paling kompleks di antara semua fungsi kecerdasan, pemecahan masalah telah didefinisikan sebagai proses kognitif tingkat tinggi yang memerlukan modulasi dan kontrol lebih dari keterampilan-keterampilan rutin atau dasar. Proses ini terjadi jika suatu organisme atau sistem kecerdasan buatan, tidak mengetahui bagaimana untuk bergerak dari suatu kondisi awal menuju kondisi yang dituju.¹¹

¹¹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/penyelesaian_masalah

2. Perikatan

Menurut Sudikno Mertokusumo, Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi.

¹²

Hoffman menyatakan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek hukum yang menyebabkan seorang atau beberapa orang darinya mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap yang demikian.¹³

Dalam bukunya Salim H. S. Hukum perikatan sebagai kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, yang subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk mematuhi prestasi.¹⁴

Membuat suatu perjanjian adalah melakukan suatu hubungan hukum. Yang dapat melakukan suatu hubungan hukum adalah pendukung hak dan kewajiban, baik orang atau badan hukum, yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, badan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai badan hukum yang sah.¹⁵

Dalam KUHPerdara (BW) buku III tertulis “Perikatan adalah Suatu hubungan hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu

¹² Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta. 2019.

¹³ Hoffman, M.L. *Empathy and moral development: Implications for caring and justice.*: Cambridge University Press. New York , 2000.

¹⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika. Jakarta , 2011,

¹⁵ Handri Raharjo, *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2009, hlm.25

menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu”.¹⁶

3. Perjanjian

Menurut Menurut Sudikno, Perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.¹⁷

R. Subekti, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸

Menurut R. Wirjono prodjodikoro, perjanjian adalah Hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menuntut kewajiban itu.¹⁹

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁰

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.²¹

¹⁶ R. Subekti, S.H., R.Tjitrosudibio, *Op. Cit*, hlm. 323

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, Hlm. 12

¹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2005. hlm.36

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2000, hal.17

²⁰ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 2000.

²¹ Subekti, *Op Cit*, hlm. 42

Dalam pasal 1313 KUHPdata yaitu: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²²

4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPdata, yang menyatakan bahwa :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika suatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.²³

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (bahasa Belanda “*wanprestatie*”) yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-

²² R. Subekti, S.H., R.Tjitrosudibio, *Op. Cit*, hlm. 338

²³ Dewi Padusi Daeng Muri, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan*, Ruas Media, Yogyakarta, 2020, hlm.18

pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang.²⁴

Menurut Muhammad, wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang.²⁵

Menurut Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.²⁶

Menurut Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.²⁷

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:²⁸

²⁴ Ridwan Khairandy, *Op cit*, hlm. 278-279

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.95

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2000, hlm.17

²⁷ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004. hlm.15.

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi 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 waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

- 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.

Menurut Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.²⁹

5. Jual Beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar menawar (*offer and acceptance*).

Pengertian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara adalah :

²⁸ Syamsudin Meliala, *Qirom, Pokok-Pokok Hukum Perjaanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty. Yogyakarta, 2010.

²⁹ Abdulkadir Muhammad. *Op Cit* , hlm. 56.

Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dapat disimpulkan pengertian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara 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. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan pasal 1459 KUHPerdara.³⁰

Perikataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoopt*" (menjual) sedang yang lainnya "*koopt*" (menbeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudut si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut dengan "*vente*" yang berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".³¹

Secara terminologi jual beli diartikan dengan tukar menukar harta secara suka sama suka atau peralihan kepemilikan dengan cara penggantian

³⁰ *Op. Cit*, hlm 366

³¹ *Op. Cit* hlm. 2

menurut bentuk yang diperbolehkan. Dengan kata lain jual beli adalah tukar menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu atau yang disebut dengan akad.

Jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh (pasal 1463 B.W.).

6. Tanah

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Menurut kamus besar Indonesia tanah dapat diartikan :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dan sebagainya).³²

Menurut Budi Harsonno memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa :

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana

³² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 2002.

dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³³

Tanah sebagai bagian dari bumi, disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 12 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum.³⁴

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian.

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan merupakan penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat, dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

Pendekatan yuridis sosiologis itu menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan survei

³³ Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta. 2005.

³⁴ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang: *Ketentuan Pokok-pokok Agraria (UUPA)*

langsung ke obyeknya yaitu mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal.

Alasan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis karena yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, penyelesaian wanprestasi, permasalahan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang ada di Kabupaten Kendal.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan penulis adalah yang bersifat deskriptif analitis, karena dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara jelas dan menyeluruh tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber Data dalam penelitian adalah subyek darimana data dapat diperoleh, sumber data terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut :

a. Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke perpustakaan, pusat kajian, pusat arsip, atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitian.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian antara lain :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah :

- a) Literatur atau buku-buku bacaan
- b) Laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

b. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti langsung dari subyek atau obyek penelitian.

4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik Pengambilan Sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *Non Random Sampling* dengan metode *Purposive Sampling*, yaitu metode yang mengambil sampel yang sengaja melalui penunjukkan sesuai dengan persyaratan atau tujuan dalam penelitian ini. Sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Pihak yang terkait dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, yakni Kantor Notaris Andy Fahrully Burhan yang memahami tentang tanggung jawab hukum dan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah.
- b. Responden merupakan orang atau individu yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan. Responden dalam penelitian ini adalah Andy Fahrully Burhan.

5. Pengumpulan Data

Metode Alat Pengumpulan Data adalah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara belajar kepustakaan dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperoleh dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data yang diperlukan dari ketiga bahan hukum yang berhubungan dengan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang di teliti guna mendapatkan data primer yang dilakukan dengan cara :

- 1) Menyusun sejumlah pertanyaan yang berkaitan dengan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Kendal.
- 2) Wawancara adalah cara untuk memperoleh sejumlah informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait yakni Kantor Notaris Andy Fahrully Burhan.

6. Lokasi dan Subyek Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah tempat dimana penelitian akan dilakukan, beserta jalan dan kotanya. Lokasi penelitian tersebut merupakan tempat penelitian yang diharapkan mampu memberikan informasi yang peneliti butuhkan dalam penelitian yang diangkat. Penelitian dilakukan di Kabupaten Kendal, Jawa Tengah dengan mengambil lokasi di Kantor

Notaris Andy Fahrully Burhan yang beralamat Jalan Pemuda No. 87, Kempil, Desa Langenharjo, Kota Kendal, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Kode pos 51318.

b. Subyek Penelitian

Subyek Penelitian atau responden adalah orang yang diminta untuk memberikan keterangan tentang suatu fakta atau pendapat. Jadi, subyek penelitian itu merupakan sumber informasi yang digali untuk mengungkap fakta-fakta di lapangan. Responden dalam penelitian ini adalah Notaris Andy Fahrully Burhan.

7. Analisis Data Penelitian

Analisis Data Penelitian merupakan proses akhir dalam penelitian untuk melakukan olah data dan mendapatkan hasil kesimpulan dari penelitian yang dilakukan. Analisis data dalam penelitian kualitatif sebagai berikut :

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu, pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang kredibel.

Dapat disimpulkan analisa data yang digunakan penulisan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif. Penulisan ini menggunakan hasil studi kepustakaan berupa peraturan, literatur tentang

penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang akan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan lalu di analisis secara kualitatif, dicari pemecahan masalahannya dan yang kemudian dapat diambil kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Perikatan terdiri Jenis-Jenis Perikatan, Sumber Perikatan, Hapusnya Perikatan.

Tinjauan Umum Tentang Perjanjian terdiri Perjanjian Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli Tanah, Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, Berakhirnya perjanjian.

Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah yaitu Pengertian Jual Beli Tanah, Syarat-Syarat Jual Beli Tanah, Hak Dan Kewajiban Antara Penjual Dan Pembeli, Tata Cara Jual Beli Tanah.

Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi terdiri Pengertian Wanprestasi, Hambatan Dalam Penyelesaian Wanprestasi, Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Wanprestasi

Hukum Islam Jual Beli Tanah terdiri Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam, Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi Faktor-Faktor Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Kendal, Hambatan-Hambatan Dalam Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Kendal Dan Mengetahui Solusinya dan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Kendal.

BAB IV PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

