

BAB II

TINJAUAN UMUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

A. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah di perjanjikan.¹⁸ Menurut ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lain si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Menurut B. Terhaar Bzn pengertian jual beli tanah merupakan “suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual”.¹⁹

Jual beli mengartikan bahwa terjadi perbuatan dimana satu pihak menjual dan pihak yang lain disebut membeli. Hal tersebut dikenal dalam Istilah Belanda yaitu “*koop en verkoop*” yang memiliki arti dua perbuatan yang bertimbal-balik yang juga berarti bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli).

¹⁸ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 317.

¹⁹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994, hal. 108.

Jual beli di dalam Pasal 1457 KUHPerdara berarti suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu objek dan pihak lain untuk membayar sejumlah harga atas objek yang telah diperjanjikan. Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²⁰

Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”. Berkaitan dengan hal tersebut Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdara tersebut, dapat dikemukakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 317.

harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria) merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Menurut kekuatan pembuktian lahir dimana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda

tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.²¹

Pada saat pembuatan serta penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT maka hak dari suatu objek tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.²² Dikarenakan pendaftaran hak bersifat terbuka maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli perlu didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai objek tanah tersebut berada.

Apabila jual beli hak atas tanah dilakukan menurut hukum adat maka peralihan hak tersebut masih kurang memenuhi unsur syarat terang, maka perlu dilakukan transaksi jual beli ulang di hadapan PPAT agar peralihan hak tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut juga dilakukan untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau dapat juga melalui putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pernah terjadi jual beli hak atas tanah yang sah menurut hukum.

Pengertian jual beli tanah di dalam Undang Undang Pokok Agraria memiliki perbedaan dengan pengertian perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerdara. Jual beli tanah pada Undang-Undang Pokok Agraria atau yang kini dikenal di dalam masyarakat memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak atas tanah melalui jual

²¹ Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Bina Insan Media, 2009, hal. 110.

²² *Ibid*, hal. 108.

beli harus memenuhi asas tunai, terang dan riil.²³ Yang dimaksud dengan tunai disini adalah akibat dari perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang menjadi objek beralih kepada pembeli diikuti dengan pembayaran sebagai harga atas tanah tersebut. Terang memiliki arti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak boleh dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti autentik.²⁴

Perjanjian jual beli hak atas tanah dapat dikatakan selesai apabila telah dilaksanakannya 2 hal yaitu, a) Berpindahnya hak atau penguasaan yuridis dari penjual sebagai pemilik hak kepada pembeli sebagai penerima hak dan b) pembeli selaku penerima hak memberikan pembayaran atas harga.

Sebelum Jual beli dilakukan dihadapan PPAT ada beberapa hal yang diperlukan diantaranya menyerahkan surat-surat yang diperlukan untuk memastikan kelengkapan dan keaslian dokumen terkait objek tanah yang diperjualbelikan, diantaranya:²⁵ 1) jika objek tanah tersebut telah bersertifikat, diperlukan sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya, 2) jika objek tanah belum bersertifikat : diperlukan surat keterangan bahwa objek tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada memerlukan penguatan legalitas oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang

²³ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2009, hal. 31.

²⁴ *Ibid*, hal.31.

²⁵ Made Dwi Yoga Prasantha, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram: Universitas Mataram, 2013, hal. 13.

membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya. Jual beli secara sah mengikat kedua belah pihak ketika pihak penjual dan pembeli menyetujui tentang objek dan harga yang menjadi unsur esensial dalam perjanjian jual beli.

Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan bahwa ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar maka jual beli dianggap sudah terjadi. Kata sepakat disini memiliki arti bahwa apa yang dikehendaki oleh penjual sama dengan apa yang dikehendaki oleh pembeli.

B. Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah

Di dalam Buku III KUH Perdata mengandung asas kebebasan berkontrak, yakni dimana setiap pihak diberikan kebebasan untuk memuat segala macam perikatan didalam perjanjian. Namun, asas kebebasan berkontrak bukan memberikan kebebasan begitu saja kepada para pihak dalam membuat perjanjian, melainkan harus memenuhi suatu hal tertentu sebagai syarat sah sebuah perjanjian. Kebebasan berkontrak memberi kebebasan dalam menentukan isi dan macam perjanjian, asalkan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma-norma, serta ketertiban umum.

Dalam halnya kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap

membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.²⁶

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat sebagaimana diatur di dalam undang-undang, sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum. Di dalam pasal 1320 diatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Sebab yang halal atau suatu sebab yang tidak dilarang.

Sedangkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum apabila perjanjian tersebut dibuat dengan tanpa sebab atau dengan sebab yang terlarang. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata mengatur mengenai suatu sebab yang halal, Pasal 1335 KUH Perdata berbunyi: “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum tetap”.

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4

²⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013. hal.167.

dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi. Perjanjian tersebut tetap mengikat apabila tidak dilakukan pembatalan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat objektif maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka pengadilan.²⁷

Unsur kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat pertama dan kedua yang menyangkut subjek perjanjian, keduanya disebut syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang berkenaan dengan materi atau objek perjanjian, disebut syarat objektif. Apabila unsur pertama dan kedua yang berarti syarat subjektif tidak terpenuhi, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim melalui pengadilan (*voidable atau vernietigbaar*), sedangkan pada unsur ketiga dan keempat atau syarat objektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum (*null and void atau nietig verklaard*).

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.²⁸ Syarat materil adalah :

- a) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hal. 213.

²⁸ Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Kata Pena, 2013, hal.

- b) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum.
- d) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Transaksi jual beli tanah mengenal adanya 2 (dua) istilah, yaitu PPJB dan AJB. Kedua istilah tersebut sama-sama bentuk perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli karena sifatnya non otentik. PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Pembuatan PPJB tidak diwajibkan dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Sedangkan AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh PPAT, tanah sebagai objek jual beli telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. PPJB merupakan ikatan awal atau sementara yang bersifat di bawah tangan sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan PPAT untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Secara umum, isi PPJB yaitu kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberi tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.

C. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Pengertian wanprestasi menurut para ahli. Menurut Subekti wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak

melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan,²⁹ dan bila terjadi wanprestasi, pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.³⁰ Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih³¹ sehingga pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati tersebut, dinyatakan wanprestasi.³²

Pasal 1233 KUHPerdara mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi. Sebagaimana telah disebutkan bahwa perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*) artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walau belum atau tidak diatur dalam undangundang. Hal ini sering disebut “Asas Kebebasan Berkontrak“ yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Meskipun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu : tidak

²⁹ P.N.H. Simanjuntak, *PokokPokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2009, hal. 339-340.

³⁰ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 8.

³¹ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia, 2008, hal. 2.

³² Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, hal. 177.

dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.³³

Pasal 1234 KUHPerdara menjelaskan mengenai 3 (tiga) hal sebagai bentuk prestasi, yaitu :

- a. memberikan sesuatu;
- b. berbuat sesuatu; dan
- c. tidak berbuat sesuatu.

Pengertian memberikan sesuatu dijelaskan di dalam Pasal 1235 ayat 1 KUHPerdara yaitu menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur. Selanjutnya dalam perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya “tidak berbuat. Wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b) Melakukan prestasi yang keliru; dan
- c) Terlambat melakukan prestasi.

Dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang hukum perdata mengatur sebagai berikut:

³³ Herry Kurniawan, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Malang: Universitas Brawijaya Press, 2014, hal. 45.

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Ketentuan pasal diatas menjelaskan bahwa seorang debitur baru bisa dinyatakan melakukan wanprestasi jika suatu pernyataan bahwa debitur telah lalai. Dengan demikian pernyataan lalai bukan hanya menentukan apakah si debitur telah melakukan wanprestasi atau tidak, tetapi juga menjamin hak dari pada kreditur. Dalam hal ini kapan waktu seseorang membutuhkan pernyataan lalai adalah ketika orang tersebut yang memiliki sebuah perjanjian meminta hak nya dari yang dirugikan berupa ganti rugi atau untuk pemutusan sebuah perjanjian karena sebab pihak yang lainnya melakukan ingkar janji.

Seorang kreditur yang menuntut untuk dilaksanakannya pemenuhan perjanjian, maka kreditur tidak perlu memberikan pernyataan lalai, karena dari isi pelaksanaan pemenuhan apa yang diperjanjikannya sudah memenuhi isi perikatan itu sendiri. Jika seorang kreditur hanya menuntut suatu pemenuhan atas isi perjanjian, bukan meminta suatu pembatalan perjanjian atau suatu ganti rugi, maka kreditur tidak dapat memintanya melalui pengadilan.

D. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Menurut Satrio (1999) terdapat tiga bentuk wanprestasi, diantaranya :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Seorang debitur yang memiliki suatu prestasi terhadap si kreditur tetapi tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah di perjanjikan. Dalam hal ini debitur telah dikatakan wanprestasi jika hal itu dilakukan dengan kesadaran atau tanpa suatu keadaan yang memaksa debitur tidak dapat melaksanakan kewajibanya.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

Seperti yang sudah di contohkan di atas bahwa pelaksanaan mengenai waktu prestasi adalah suatu kewajiban jika hal itu sudah di tetapkan didalam perjanjian, yang mana ketepatan waktu itu menentukan suatu prestasi dapat dikatan prestasi sesuai dengan keinginan si kreditur.

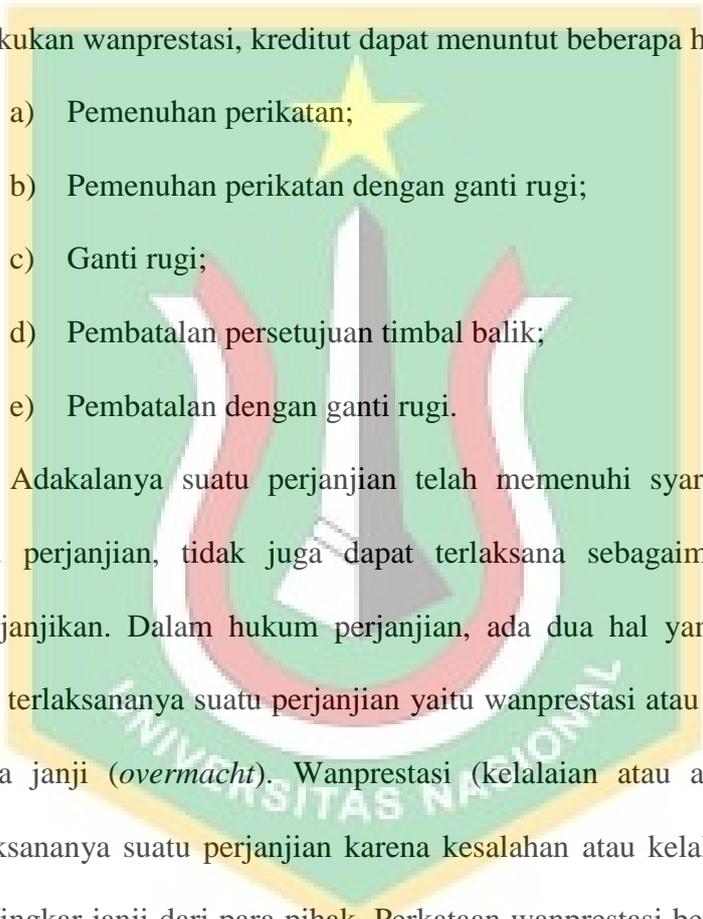
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai.

Debitur melaksanakan suatu prestasi tetapi dalam pelaksanaannya debitur melaksanakan apa yang berbeda dari isi perjanjian.

Wanprestasi membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutangan dengan ketentuan waktu dan perutangan tidak dengan ketentuan waktu. Perutangan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu ini pun tidak mudah karena dalam praktek sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi azas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang. Kemudian

digunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapanakah saat mulainya atau telah terjadinya wanprestasi.³⁴

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, antara lain :³⁵

- 
- a) Pemenuhan perikatan;
 - b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
 - c) Ganti rugi;
 - d) Pembatalan persetujuan timbal balik;
 - e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji (*overmacht*). Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila yang berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

³⁴ *Ibid*, hal. 72

³⁵ *Ibid*, hal. 81

E. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli

Pasal 1234 KUHPerdara, menentukan setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian yang harus dilakukan itu disebut prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah:

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
2. Harus mungkin.
3. Harus diperbolehkan (halal).
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur.
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.³⁶

Keadaan memaksa diatur di dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara dalam pasal 1244 KUHPerdara ditetapkan bahwa: Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga bila ia tidak membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terdugapun, tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, semuanya itupun jika etiket buruk tidak ada pada pihaknya. Pasal 1245 KUHPerdara ditetapkan bahwa: Tiadalah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 20.

atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, Si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.

