

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, WANPRESTASI, DAN PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.

Tentang konsep perjanjian, para ahli berpendapat berbeda dengan pengertian yang dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendapat para ahli mengenai pengertian perjanjian meliputi:

R. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah sebuah kejadian di mana seseorang atau pihak berkomitmen kepada individu atau pihak lain, atau di mana dua orang atau pihak saling berjanji untuk menjalankan suatu hal.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah hubungan hukum tentang harta antara dua belah pihak, di mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan, sementara pihak lainnya memiliki hak lebih dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa kelemahan yaitu :

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini terlihat dari frasa "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Kata kerja "mengikatkan diri" hanya merujuk pada satu pihak, tidak mencakup kedua belah pihak. Namun, dalam suatu perjanjian, kedua pihak saling mengikatkan diri. Karena itu, perumusan yang tepat seharusnya adalah "saling mengikatkan diri". Ini menunjukkan perlunya persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian "perbuatan" juga mencakup tindakan melakukan tugas tanpa izin, serta tindakan yang bertentangan dengan hukum tanpa adanya kesepakatan. Sebaiknya menggunakan istilah "persetujuan".

3. Tanpa menyebutkan tujuan

Dalam perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tidak disebutkan tujuan pengadaan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

4. Pengertian perjanjian terlalu luas

Karena mencakup juga perkawinan, yaitu janji kawin yang diatur dalam konteks hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam ranah harta kekayaan.¹

Dalam arti luas, perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III BW/KUHPerdata.²

b. Pengaturan Perjanjian

Dalam Pasal 1233 KUHPerdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.³

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 55.

² J. Satrio, op. cit., hal. 28.

³ J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 3.

Syarat-sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.⁴

Berdasarkan persyaratan sah di atas, dua persyaratan pertama disebut sebagai persyaratan subjektif, karena berkaitan dengan individu-individu atau subjek yang terlibat dalam transaksi jual beli. Sementara dua persyaratan terakhir disebut sebagai persyaratan objektif, karena berhubungan dengan pelaksanaan transaksi jual beli itu sendiri atau objek dari tindakan hukum yang dilakukan. Selanjutnya, berkaitan dengan unsur-unsur dalam transaksi jual beli, J. Satrio menjelaskan bahwa dalam perjanjian terdapat beberapa elemen, yaitu sebagai berikut:

- 1) Unsur Essensialia

Unsur yang bersifat konstan dan mutlak, di mana tanpanya suatu hal tidak dapat terjadi. Sebagai contoh, keberadaan sebab yang halal merupakan elemen penting untuk pelaksanaan, seperti dalam transaksi jual beli, harus ada kesepakatan mengenai harga dan barang antara

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2000), hal. 25.

kedua belah pihak.

2) Unsur Naturalia

Unsur yang oleh diatur Undang-Undang, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

3) Unsur Accidentalialia

Unsur yang ditambahkan oleh para pihak yang Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam pelaksanaan jual beli, benda-benda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan.

2. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah sebuah transaksi saling menguntungkan di mana satu pihak (penjual) setuju untuk memberikan hak kepemilikan atas suatu barang, sementara pihak lain (pembeli) setuju untuk membayar harga dalam bentuk uang sebagai imbalan untuk memperoleh hak kepemilikan tersebut. Konsep jual beli menjelaskan bahwa apa yang telah disetujui oleh penjual adalah menyerahkan atau mengalihkan hak kepemilikannya atas barang yang ditawarkan, sedangkan pembeli sepakat untuk membayar harga yang telah

disepakati.⁵

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

2. Tanah

a. Pengertian dan Hak Atas Tanah

Dalam konteks yuridis, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi sesuai dengan definisi Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sementara itu, hak atas tanah merujuk pada hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang memiliki batas-batas dan dimensi dua berupa panjang dan lebar. Hak kepemilikan atas tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh individu dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA, untuk tujuan penggunaan atau pemanfaatan tertentu.

Oleh karena itu, hak atas tanah mengacu pada kepemilikan sebagian tertentu dari permukaan bumi. Namun, wewenang yang dimiliki berdasarkan hak ini diperluas untuk mencakup penggunaan sebagian dari tubuh bumi

⁵ *Ibid*, hal. 1.

yang berada di bawah tanah, air, dan ruang di atasnya. Penting untuk dicatat bahwa tubuh bumi, air, dan ruang yang dimaksud bukanlah kepemilikan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Mereka hanya diizinkan untuk menggunakannya, tetapi ada batasan dalam penggunaan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2):

“Sedekar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu; UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”

Hak atas tanah merujuk pada hak hukum yang dimiliki seseorang atau entitas hukum terhadap sebidang tanah. Hak atas tanah memberikan kekuasaan dan kendali atas tanah tersebut, yang mencakup berbagai hak dan kewajiban terkait penggunaan, pengalihan, dan pemanfaatan tanah.

Di Indonesia, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengenal beberapa jenis hak atas tanah, di antaranya:

1. Hak milik adalah hak yang paling kuat dan komprehensif atas tanah. Pemilik hak milik memiliki hak penuh untuk menggunakan, menguasai, dan mengalihkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Hak guna usaha memberikan pihak yang mendapatkannya (pengguna) hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah negara atau tanah hasil

reforma agraria untuk kepentingan usaha tertentu. Hak guna usaha memiliki batas waktu tertentu dan dapat diperpanjang.

3. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah

negara atau tanah hasil reforma agraria untuk kepentingan tertentu, seperti tempat tinggal atau usaha, dengan batas waktu tertentu. Hak pakai tidak dapat dialihkan atau diberikan jaminan.

4. Hak guna bangunan memberikan hak kepada pemegang hak untuk memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya. Hak ini memiliki batas waktu tertentu dan dapat diperpanjang.

Selain jenis-jenis hak atas tanah di atas, terdapat juga hak-hak lain seperti hak sewa, hak pengelolaan, dan hak penggarapan. Setiap hak atas tanah memiliki peraturan dan aturan yang mengatur hak dan kewajiban yang terkait dengan hak tersebut. Penting untuk dicatat bahwa ketentuan hukum tentang hak atas tanah dapat bervariasi di setiap negara dan yurisdiksi. Jika Anda membutuhkan informasi yang lebih spesifik tentang hak atas tanah dalam konteks tertentu, disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman atau instansi yang berwenang.

b. Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-

beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶

Peralihan hak atas tanah adalah proses pemindahan hak hukum yang dimiliki seseorang atau entitas hukum terhadap sebidang tanah kepada pihak lain. Peralihan ini dapat terjadi melalui berbagai cara atau mekanisme, di antaranya:

1. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui transaksi jual beli. Pihak yang ingin memperoleh hak atas tanah (pembeli) memberikan sejumlah uang atau nilai kompensasi lainnya kepada pemilik tanah (penjual) sebagai pertukaran hak kepemilikan tanah.
2. Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui pewarisan. Jika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanahnya dapat diturunkan kepada ahli waris yang berhak berdasarkan ketentuan hukum waris yang berlaku.
3. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pemberian atau hibah. Pemilik tanah memberikan tanah tersebut secara cuma-

⁶ Lihat, Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

cuma kepada pihak lain tanpa meminta imbalan atau nilai kompensasi tertentu.

4. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui penukaran atau barter dengan pihak lain. Dalam hal ini, pemilik tanah dan pihak lain sepakat untuk saling menukarkan atau memindahkan hak atas tanah atau properti lainnya tanpa menggunakan uang sebagai pembayaran.
5. Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui pemberian hak tanggungan atau gadai. Pemilik tanah memberikan hak tanggungan atas tanahnya kepada pihak lain sebagai jaminan pelunasan hutang atau kewajiban tertentu.

Setiap peralihan hak atas tanah biasanya membutuhkan dokumen hukum yang sesuai, surat perjanjian, atau akta hibah, sesuai dengan peraturan yang berlaku di negara tersebut. Penting untuk mendapatkan nasihat hukum dan mengikuti prosedur yang tepat sesuai dengan hukum yang berlaku dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

c. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Hal tersebut diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. AJB ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat

untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Berikut langkah-langkahnya:

1. Datangi Kantor PPAT

Tahap pertama dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan melibatkan kunjungan ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Langkah ini diperlukan untuk memahami proses jual beli dan mengumpulkan persyaratan yang diperlukan untuk proses tersebut. Namun, perlu dicatat bahwa wilayah kerja PPAT terbatas pada tingkat daerah yang lebih rendah. Sebagai contoh, jika PPAT berlokasi di Jakarta Selatan, dia hanya dapat membuat akta PPAT untuk wilayah tersebut. Oleh karena itu, perlu menyesuaikan dengan lokasi tanah yang akan dijual. Biasanya, PPAT akan memberikan penjelasan tentang langkah-langkah dan persyaratan jual beli. Selanjutnya, biasanya diminta untuk menyerahkan sertifikat asli. Langkah ini diambil untuk memverifikasi kesesuaian data teknis dan hukum antara sertifikat dan catatan tanah yang ada di kantor pertanahan.

2. Pemeriksaan Sertifikat ke BPN

PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa objek yang akan dijual bersih dari masalah hukum seperti sengketa, jaminan, sita, atau pemblokiran oleh pihak lain. Jika terdapat catatan dalam buku tanah BPN, penjual memiliki tanggung jawab untuk menghapus catatan tersebut terlebih dahulu. Jika catatan tersebut adalah pemblokiran, maka pemblokiran tersebut harus dicabut terlebih dahulu. Tanpa langkah ini, proses jual beli tidak dapat dilanjutkan.

3. Menyerahkan SPPT PBB dan Bukti Pembayaran

Selain memeriksa sertifikat, penting juga untuk menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta bukti pembayarannya kepada PPAT. Penyerahan ini perlu dilakukan sebelum transaksi jual beli guna memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Tujuannya adalah untuk menghitung kewajiban biaya dan pajak bagi kedua belah pihak. Perhitungan biaya-biaya ini dapat didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

4. Menyerahkan Dokumen-Dokumen para Pihak

Sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB), para pihak diharapkan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada PPAT. Tindakan ini bertujuan untuk memungkinkan PPAT mempersiapkan

AJB sebelumnya, sehingga penandatanganan AJB dapat dilaksanakan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan yang telah diatur.

5. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah semua persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan telah terpenuhi, tahap selanjutnya adalah penandatanganan AJB. Saat penandatanganan ini, diperlukan kehadiran dua orang saksi yang biasanya merupakan karyawan dari kantor PPAT yang terlibat dalam proses tersebut.

6. Balik Nama Sertifikat

Langkah berikutnya melibatkan proses perubahan nama pada sertifikat yang diajukan oleh PPAT yang telah membuat AJB ke kantor pertanahan setempat. Proses perubahan nama ini biasanya memerlukan waktu sekitar dua minggu. Secara teknis, nama yang tertera pada sertifikat awal akan dicoret dan digantikan dengan nama pembeli. Sertifikat tersebut juga harus mencatat dasar perubahan kepemilikan yang melibatkan nomor dan tanggal AJB serta identitas PPAT yang menyusunnya. Setelah proses ini selesai, sertifikat akan resmi atas nama pembeli.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "performance" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "term" dan "condition" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁷ Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi Prestasi dan Wanprestasi dalam

⁷ Munir Fuady, Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 87.

Hukum Kontrak 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 kesengajaan, kelalaian, tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibat umumnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak di laksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya memang membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau selama-lamanya).⁸ Di samping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa perkecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi, Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrekestelling*) yakni dengan dikeluarkannya "akta lalai" oleh pihak kreditur (lihat Pasal 1238 KUH Perdata). Stelsel dengan akta lalai ini adalah khas dari negara-negara yang tunduk kepada *Civil Law* seperti Prancis, Jerman, Belanda dan karenanya juga Indonesia. Sementara di negara-negara

⁸ *Ibid.*, hal. 88.

yang berlaku sistem *Common Law*, seperti Inggris dan Amerika Serikat, pada prinsipnya tidak memberlakukan stelsel akta iai ini.

2. Model-Model Wanprestasi dan Doktrin Pelaksanaan Kontrak

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan "Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial" (*Substantial Performance*). Yang dimaksud dengan "Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial" adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna.⁹ Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*).

⁹ *Ibid.*, hal. 89.

Apabila telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.¹⁰ Misalnya, jika seorang kontraktor mengikat kontrak dengan pihak bouwheer untuk mendirikan sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dilakukannya, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*), akan tetapi tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial.

Kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan. Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut :

1. *Strict performance rule*; atau
2. *Full performance rule*; atau
3. *Perfect tender rule*.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 90.

Jadi, berdasarkan doktrin pelaksanaan kontrak secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang dengan tidak sesuai (dari segala aspek) dengan kontrak, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut.

3. Ganti Rugi Karena Wanprestasi

Masalah kerugian dan ganti rugi merupakan salah satu parsial terpenting dalam hukum kontrak, terutama terhadap kontrak komersil. Sebab apa pun pengaturan hukum kontrak, muaranya jelas yaitu agar kontrak tersebut tidak diabaikan sesuai dengan prinsip "*my word is my bond*," atau dalam bahasa Indonesia dikatakan bahwa jika sapi dipegang talinya, tetapi jika manusia yang dipegang adalah mulutnya. Karena itu, apabila ada pelanggaran terhadap kontrak yang telah dibuatnya sendiri, maka pengaturan terhadap konsekuensi pelanggaran tersebut haruslah dibuat seadil-adilnya, sehingga dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan. Karena itu, pengaturan tentang kerugian dan ganti rugi menjadi salah satu sasaran utama bahkan merupakan tujuan akhir dari hukum kontrak. Tragisnya, hal ini tidak terlalu disadari dalam perkembangan teori dan praktek hukum kontrak di Indonesia. Sehingga, pengaturan hukum perdata dan yurisprudensi tentang

kerugian dan ganti rugi di negeri ini sangatlah statis, simpel dan tidak terarah. Keadaan seperti ini memang patut kita sayangkan.¹¹

Kata "kerugian" berasal dari kata "rugi", sehingga mudah dapat diketahui apakah sebenarnya arti kerugian tersebut.. KUHPerdara memperincikan kerugian (dalam arti luas) ke dalam tiga kategori sebagai berikut biaya, kerugian (dalam arti sempit), dan bunga.

Pada Pasal 1243 KUHPerdara yang dimaksud dengan biaya adalah setiap cost yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.¹² Misalnya dalam kontrak jual beli, dimana si penjual melakukan wanprestasi, sehingga si pembeli berusaha untuk membeli barang yang sama dari pihak lain dengan harga yang lebih mahal, maka selisih harga tersebut merupakan komponen biaya yang mesti diganti oleh pihak penjual. Contoh lain dari komponen "biaya" ini adalah biaya notaris, biaya perjalanan, dan sebagainya.

Sementara itu, yang dimaksud dengan "kerugian" (dalam arti sempit) adalah keadaan berkurangnya nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur. Selanjutnya, yang dimaksud dengan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi

¹¹ *Ibid.*, hal. 137.

¹² *Ibid.*, hal. 138.

diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. (Setiawan. R, 1994:23).

Maka dengan demikian, pengertian bunga dalam Pasal 1243 menjadi lebih luas, dan tidak hanya dimaksud sebagai "bunga uang" (interest) dalam pengertian sehari-hari, yang hanya ditentukan dengan menentukan persentase dari hutang pokok.

Dalam literatur dan praktek hukum, suatu ganti rugi sering dibagi ke dalam,

1. Ganti rugi;
2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi;
3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi;
4. Pembatalan kontrak timbal balik tanpa ganti rugi;
5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

Terhadap debitur baru dapat dimintakan ganti rugi jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong ke dalam *force majeure*, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut¹³ :

- a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga Dalam hal ini, menurut Pasal 1244, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam

¹³ *Ibid.*, hal. 139.

melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk ke dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika

debitur beritikad jahat, di mana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

- b. Karena keadaan memaksa Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.
- c. Karena perbuatan tersebut dilarang apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 KUH Perdata).

C. Tinjauan Umum Tentang Pembelaan Debitur (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

Dalam hukum Indonesia, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam hukum kontrak, khususnya Pasal 1478 KUHPerdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa "si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya." Dengan

penggunaan kata "tidak diwajibkan" dalam pasal ini, artinya penjual memiliki hak untuk tidak menjalankan kewajibannya, asalkan pembeli tidak memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sesuai kesepakatan yang telah dibuat.

Asas *Pacta Sunt Servanda* dan Prinsip Kepastian Hukum Dalam hukum kontrak, terdapat asas *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa kontrak harus dipatuhi oleh para pihak yang terlibat, namun dalam pelaksanaan kontrak jual beli tanah, debitur dapat menggunakan pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* (pengecualian tidak pelaksanaan kontrak) sebagai alasan untuk menunda atau menolak memenuhi kewajiban pembayaran terkait dengan kontrak tersebut.

