

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

5. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁴ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Perjanjian merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “overeenkomst”. Di dalam Kamus Hukum overeenkomst diterjemahkan

³Wiryono Prodjodikoro, 2004, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV Mandar Maju, hlm. 7.

⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi* Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hlm. 458.

sebagai persetujuan atau permufakatan,⁵ dan Soedikno Mertokusumo menerjemahkan *overeenkomst* sebagai perjanjian.⁶

Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut menunjukkan kurang lengkapnya pengertian dari perjanjian, dimana pengertian dari perjanjian yang terdapat dalam pasal tersebut banyak mengandung kelemahan-kelemahan, Kelemahan-kelemahan tersebut dapatlah diperinci sebagai berikut.⁷

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Menyangkut perjanjian sepihak saja mengandung pengertian bahwa perbuatan tersebut dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya” kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud yang terkandung dari batasan dalam pasal tersebut sebagai suatu perjanjian mengikatkan diri dari kedua belah pihak sehingga nampak kekurangannya, dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikat diri”.

⁵ Yan Pramadya Puspa, 2008, *Kamus Hukum Edisi Lengkap*, Semarang : Aneka Ilmu, hlm. 427.

⁶ Soedikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta : Libert, hlm. 100.

⁷ <http://www.kesimpulan.com/2009/05/hukum-perjanjian.html> Diakses pada hari sabtu, 7 juli 2017

Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

- b. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Dua perbuatan tersebut diatas merupakan tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Atas dasar beberapa alasan tersebut maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian, yang merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak, sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian. Achmad Busro memberikan definisi Perjanjian adalah:

“Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”⁸

Menurut R. Setiawan, pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata perlu diadakan perbaikan, yaitu:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambah perkataan ”atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

⁸ Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta : Pohon Cahaya, hlm. 87-89.

Rumusan selengkapnya menurut R. Setiawan adalah “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁹

Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian, yaitu “hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Rumusan ini mengandung pengertian bahwa perjanjian menimbulkan hubungan antara dua orang (para pihak). Jadi hubungan yang diciptakan akan memberikan konsekuensi berupa akibat hukum.¹⁰ Selanjutnya ,

Handri Raharjo, memberikan definisi perjanjian yang lebih lengkap yaitu “suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begtu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.¹¹

Menurut teori klasik yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang bersisi dua yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan bersisi dua adalah suatu perbuatan

⁹R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, hlm. 49.

¹⁰Tirtodiningrat dalam Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta : Laksbang Mediatama, hlm. 14.

¹¹Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm. 42

hukum yang meliputi penawaran (*offer, aanbod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*) dari pihak yang lain. Akan tetapi pandangan klasik kurang tepat karena dari pihak yang satu ada penawaran dan dari pihak yang lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu. Dengan demikian perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹²

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian di atas maka dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian;
- b. Kata sepakat diantara para pihak;
- c. Tujuan yang hendak dicapai;
- d. Prestasi yang hendak dilaksanakan.¹³

2. Objek dan Subyek Perjanjian

a. Objek Perjanjian

Seorang kreditor berhak atas suatu prestasi yang diperjanjikan, dan debitor melaksanakan prestasi, dengan demikian hakikatnya dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan prestasi, wujud prestasinya ialah (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu.

¹²Soedikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 110

¹³Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 224.

Tentang objek/prestasi perjanjian harus dapat ditentukan adalah suatu yang logis dan praktis, takkan ada arti perjanjian jika undang-undang tidak menentukan hal demikian,¹⁴ Maka Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata menentukan, bahwa objek/prestasi perjanjian harus memenuhi syarat, yaitu objeknya harus tertentu. Sekurang-kurangnya objek itu mempunyai “jenis” tertentu seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1333 KUH Perdata. Objek atau jenis objek merupakan persyaratan dalam mengikat perjanjian, dengan sendirinya perjanjian demikian “tidak sah” jika seluruh objeknya tidak tertentu.

b. Subyek Perjanjian

Kreditor dan debitor itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditor mempunyai hak atas prestasi dan debitor wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. Sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditor terdiri dari :¹⁵

1. Individu sebagai person yang bersangkutan : *natuurlijke persoon* atau manusia tertentu, *rechts persoon* atau badan hukum.
2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan/hak orang lain tertentu : seorang *bezitter* atas kapal.
3. *Bezitter* dapat bertindak sebagai kreditor dalam suatu perjanjian. Kedudukannya sebagai subjek kreditor bukan atas nama pemilik kapal *inpersoon*.
4. *Persoon* yang dapat diganti. Mengenai *persoon* kreditor yang “dapat diganti” atau *vervangbaar*, berarti kreditor yang menjadi subjek pemula, telah ditetapkan dalam

¹⁴ Yahya Harahap, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, hlm. 10.

¹⁵ *Ibid.*, Hlm.16

perjanjian; sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditor baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “aan order” atau perjanjian atas order/atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “aan tooder” perjanjian “atas nama” atau “kepada pemegang/pembawa” pada surat-surat tagihan hutang (schuldvordering papier).

Tentang siapa yang menjadi debitor, sama keadaannya dengan orang-orang yang dapat menjadi kreditor : (1) Individu sebagai persoon yang bersangkutan : *natuurlijke* persoon atau manusia tertentu, *rechts persoon* atau badan hukum. (2) Seseorang atas kedudukan/keadaan tertentu bertindak atas orang tertentu. Dan (3) Seseorang yang dapat diganti menggantikan kedudukan debitor semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin persetujuan debitor.

Dalam pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. namun yang dimaksud “orang” tersebut bukan hanya orang perorangan, namun juga “kumpulan orang” dalam suatu badan hukum.

Menurut Prof. Subekti, “badan hukum” berarti suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti menerima serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat dan menggugat dimuka hakim.

3. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata, memberikan penjelasan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah menurut hukum apabila telah memenuhi empat syarat. Keempat syarat

tersebut harus ada bagi suatu perjanjian agar dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah. Keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi dua, yaitu syarat subjektif (menyangkut subjek atau pihak yang mengadakan perjanjian) dan syarat objektif (menyangkut objek perjanjian). Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari syarat-syarat sahnya perjanjian akan mengakibatkan cacat dalam perjanjian. Jika terjadi pelanggaran terhadap syarat subjektif maka perjanjian dapatlah dimintakan pembatalan, sedangkan jika pelanggaran pada syarat objektif maka perjanjiannya dapat menjadi batal demi hukum. Keempat syarat sahnya perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan, sehingga apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.¹⁶ Untuk adanya perjanjian harus ada dua kehendak yang mencapai kata sepakat atau konsensus. Pernyataan kehendak ini dapat dilakukan secara lisan, tertulis atau bahasa isyarat.¹⁷

Pasal 1321 KUH Perdata disebutkan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Kata sepakat harus diberikan secara

¹⁶R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 17.

¹⁷Soedikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*, hlm. 111.

bebas, dalam arti kesepakatan itu tidak berdasarkan adanya cacat kehendak, baik karena paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Paksaan yang dimaksud diatur dalam Pasal 1323-1327 KUH Perdata. Menurut Pasal 1324 ayat (1) KUH Perdata, adalah :

“Paksaan telah terjadi apabila perbuatan sudah sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan dapat terjadi karena :

- 1) *Error in Persona*, yaitu kekhilafan mengenai diri orang dengan siapa seseorang itu menikatkan dirinya. (Pasal 1322 ayat (2) KUH Perdata).
- 2) *Error in Susbtantia*, yaitu kekhilafan mengenai hakekat benda yang menjadi objek perjanjian. (Pasal 1322 ayat (1) KUH Perdata). Yang dimaksud dengan hakekat benda adalah sifat benda yang menjadi objek perjanjian yang bagi para pihak merupakan alasan yang

sesungguhnya untuk menutup suatu perjanjian dengan persyaratan seperti yang telah ditetapkan didalamnya.¹⁸

Penyalahgunaan keadaan (*undue influence/misbruik van omstandigheden*) itu terjadi jika salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berdasarkan keunggulannya dalam bidang ekonomi atau status sosialnya melakukan tekanan pada pihak lain sedemikian rupa sehingga pihak lain ini terpaksa menutup perjanjian yang sangat memberatkan dirinya. apabila suatu kesepakatan diperoleh dengan suatu kekhilafan, paksaan, penyalahgunaan keadaan dan penipuan, tentang penipuan sesuai dengan yang disebutkan pada pasal 1328 KUH Perdata :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh Salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan.

Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar dalam bentuk rangkaian kebohongan disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang merasa dirugikan dalam ikatan yang mereka buat. Sepanjang perjanjian tersebut belum dibatalkan,

¹⁸Soedikno Mertokusumo, *Ibid*, hlm 111

maka perjanjian yang bersangkutan mengikat para pihak seperti suatu perjanjian yang sempurna.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Pada dasarnya, setiap orang dewasa dan sehat akal pikirannya adalah cakap menurut hukum, kecuali undang-undang menentukan sebaliknya. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yang termasuk orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan;

Berdasarkan pasal 330 KUH Perdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun tetapi telah menikah. kemudian berdasarkan pasal 47 dan Pasal 50 Undang-undang No 1/1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun. Sedangkan, orang-orang yang termasuk golongan tidak cakap disebut sebagai golongan *personae miserabile*. Golongan *personae miserabile* ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

Kriteria mengenai orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan diatur dalam Pasal 433 KUH Perdata yang menyebutkan :

- 1) Setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang cakap mempergunakan pikirannya.
- 2) Seorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya. Isi pasal tersebut dapat disimpulkan keadaan-keadaan yang menyebabkan ditaruh dibawah pengampuan adalah :
 - 1) Gila (sakit otak), dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razmi*)
 - 2) Lemah akal (*zwakheid van vermogens*)
 - 3) Pemboros.
 - 4) Pemabuk

c. Mengenai suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUHP Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. J Satrio menyimpulkan bahwa apa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi (*performance*), isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*).¹⁹

d. Suatu sebab yang halal

Pasal 1335 KUH Perdata menerangkan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.128.

terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dengan demikian perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Mengenai *causa* atau sebab, undang-undang tidak memberikan adanya suatu definisi tertentu. Sedangkan tentang arti halal menurut Pasal 1337 KUH Perdata adalah apabila hal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Mengenai sebab atau *causa*,²⁰ berpendapat bahwa, dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah suatu yang menyebabkan seorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itulah oleh undang-undang dimaksudkan dengan sebab yang halal.

Pemahaman kata “sebab atau *causa*” suatu perjanjian adalah mengandung arti isi dari perjanjian itu sendiri. Sehingga diketahui yang dimaksud sebab yang halal adalah isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

4. Asas - Asas Perjanjian

Dikenal beberapa asas hukum di dalam hukum perjanjian yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian tersebut antara lain:

²⁰R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 19.

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini memberikan kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberi kebebasan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau tidak tertulis;
- 5) menerima atau menyimpang dari ketentuan perundang-undangannya yang bersifat opsional.²¹

b. Asas *Konsensualisme*

Asas *konsensualisme* ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Asas *konsensualisme* ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini

²¹BN. Marbun, 2009, *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*, Depok : Puspa Swara, hlm.5.

tersimpul dari kata-kata “...perjanjian yang dibuat secara sah...”. Pasal ini lebih lanjut menunjuk pada syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata pada butir ke-1, yaitu “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.²²

Berdasarkan asas ini maka perjanjian telah lahir sejak tercapainya kata sepakat (*konsensus*) diantara para pihak. Dengan kata lain perjanjian lahir atau ada apabila sudah tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari suatu perjanjian dan tidak diperlukan suatu formalitas lain. Asas konsensual ini berlaku untuk sebagian besar perjanjian, tetapi ada pengecualian untuk asas ini yaitu terdapat perjanjian formal dan perjanjian riil.

Perjanjian formal merupakan suatu perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk-bentuk tertentu atau disertai formalitas tertentu, biasanya diisyaratkan dalam bentuk tertulis atau dengan akta notaris, misalnya perjanjian kredit dengan jaminan.

Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan, misalnya perjanjian pinjam pakai dan perjanjian penitipan barang.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta sunt servanda*)

²²Handri Raharjo, *Op. Cit.*, hlm. 44.

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Berarti para pihak terikat pada ketentuan-ketentuan yang telah mereka buat dalam perjanjian sehingga pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

d. Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian, yaitu bahwa pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan keadilan dan kepatutan. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yaitu “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik ini mempunyai dua pengertian, yaitu :

1) Pengertian Subjektif

Itikad baik berkaitan dengan sikap batin atau kejujuran seseorang pada saat dimulainya hubungan hukum, yaitu berupa perkataan-perkataan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi.

2) Pengertian Objektif

Itikad baik yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian, pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta harus berjalan di atas rel yang benar.²³

²³Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm. 41.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata, bahwa *“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”*. Berdasarkan asas ini maka perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat pihak ketiga.

Ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata diperkuat dengan ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya 1340 ayat (2) diterangkan lebih lanjut, “Perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur Pasal 1317”.

Berdasarkan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata, pihak ketiga juga tidak dapat memperoleh hak-hak dari suatu perjanjian dimana pihak ketiga bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut.

Asas kepribadian ini di dalamnya terdapat pengecualian sebagaimana terdapat dalam pemahaman Pasal 1317 ayat (1) KUH Perdata, yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga (derden beding). Menurut R. Setiawan, yang dimaksud janji untuk pihak ketiga adalah suatu janji yang oleh para

pihak dituangkan dalam suatu perjanjian dimana ditentukan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan hak atas suatu prestasi.²⁴

5. Wanprestasi

Ketentuan dalam suatu perjanjian, memberikan penegasan bahwa apabila debitor tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya, maka dapat dikatakan debitor telah melakukan “wanprestasi”. Yang dimaksud *wanprestasi* adalah suatu keadaan dimana tidak terlaksananya suatu prestasi dalam suatu perjanjian oleh pihak debitor karena kesalahannya, baik karena kesengajaan/kelalaian, sedangkan pihak lain atau kreditor telah memberikan teguran atau *somasi*.

Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seseorang dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.²⁵

²⁴R. Setiawan, Loc.Cit.,hlm. 54.

²⁵R. Subekti,*Ibid.*, hlm. 45.

Penentuan saat terjadinya wanprestasi atau lalai seringkali terdapat kesulitan, karena seringkali tidak diperjanjikan dengan tepat kapan debitor diwajibkan melakukan prestasi yang telah diperjanjikan. Perjanjian yang saat pelaksanaan prestasinya telah ditentukan, maka penentuan saat wanprestasi lebih mudah, karena dalam hal ini debitor telah dapat dinyatakan wanprestasi bila pada saat tersebut belum memenuhi prestasinya, sedangkan dalam perjanjian untuk tidak melakukan suatu perbuatan, debitor dapat dinyatakan wanprestasi apabila debitor melakukan perbuatan tersebut.²⁶

Perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batasan waktunya tetapi debitor dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi harus lebih dulu ditagih. Debitor tersebut harus diperingatkan bahwa kreditor menghendaki pelaksanaan prestasi. Dalam hal prestasinya dapat dilakukan seketika, misalnya dalam jual beli barang tertentu yang sudah ditangan penjual, maka penyerahan barang dapat dituntut pada waktu itu juga. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka debitor dapat diberi waktu yang pantas.

Mengenai saat wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri,

²⁶R. Subekti, *Ibid.* hlm 45.

ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Berdasarkan ketentuan diatas, terdapat dua cara untuk menentukan bahwa debitor telah wanprestasi atau lalai, yaitu :

- a. Dinyatakan lalai berdasarkan surat perintah/akta sejenis.

Yang dimaksud surat perintah adalah suatu peringatan resmi dari juru sita pengadilan. Sedangkan akta sejenis merupakan suatu peringatan tertulis, namun pada saat ini sudah lazim suatu peringatan/teguran dilakukan secara lisan, asalkan cukup tegas menyatakan desakan kreditor supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang sangat singkat.

- b. Dinyatakan lalai berdasarkan ketentuan batas waktu yang terdapat dalam perjanjian.

Penentuan batas waktu ini didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian, jika debitor melanggar batas waktu yang telah disepakati maka ia dikatakan telah lalai.²⁷

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 yang berisi anjuran kepada seluruh hakim di Indonesia agar tidak memberlakukan beberapa pasal di dalam KUH Perdata, salah satunya adalah Pasal 1238 KUH Perdata, memungkinkan gugatan wanprestasi

²⁷R. Subekti, *Ibid*, hlm. 46.

tanpa didahului somasi, karena dengan diterimanya surat gugatan oleh tergugat, debitor dianggap telah menerima somasi.

Terhadap wanprestasi seorang debitor, diancamkan dengan sanksi, yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau singkatnya dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁸

6. *Overmacht*

Pengertian

Overmacht berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya.²⁹ Dalam kamus hukum *Overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi penunaian perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. Dalam bahasa Perancis disebut dengan istilah *Force Majeure* yang artinya sama dengan keadaan memaksa.³⁰

²⁸R. Subekti, *Ibid*, hlm. 45.

²⁹S. Wojowasito, Kamus Umum Belanda Indonesia, (Jakarta : PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, 1990),hlm.478

³⁰Andi Hamzah, Kamus Hukum, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm.425.

Overmacht dalam arti luas berarti suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya.³¹ Jadi *Overmacht* ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 1244 dan 1245 tersebut sebagai dasar hukum bagi *Overmacht* sebagai landasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Akan tetapi dijelaskan pula pada pasal 1444 (1) dan (4) KUH Perdata yang menjelaskan tentang pemenuhan ganti rugi yang berbunyi :

(1) Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada, atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. (2) Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.

Itulah sebabnya *Overmacht* disebut sebagai dasar hukum yang memaafkan atau *rechtsvaardigings-ground*.³²

³¹ F.X. Djumaldji, Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Sumber Daya Manusia, hlm.17

³² M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, hlm.84

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual beli

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.³³

Dalam bukunya, Subekti memberi pengertian jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujui.³⁴ Mengenai “harga” disini tentunya yang dimaksud adalah berupa sejumlah uang, karena jika harga tersebut berupa barang, bukan lagi dikatakan jual beli melainkan “barter”.³⁵

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Jual beli

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm. 243.

³⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op. Cit., hlm. 1.

³⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit., hlm. 79.

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas pembayaran dari barang yangtelah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

b. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan
2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.³⁶

Beritikad baik juga merupakan kewajiban dari penjual, ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut, sehingga dalam perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik.³⁷

³⁶ A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, hlm.42

³⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Hlm. 51

Selain beritikad baik didalam pasal 7 UUPK juga merumuskan bahwa penjual harus Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, pemeliharaan; Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.

Sedangkan tentang kewajiban konsumen Pasal 5 UUPK menyebutkan “Kewajiban konsumen adalah Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan, Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati, Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut”.

Bahwa tidak hanya kewajiban dari penjual saja untuk beritikad baik tetapi juga merupakan kewajiban dari pembeli untuk beritikad baik yaitu dalam melakukan transaksi sesuai dengan nominal yang telah disepakati bersama

3. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Suatu perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan atau prestasi dari perjanjian itu telah terpenuhi, sesuai dengan apa yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian.

Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :³⁸

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakhiri perjanjian jual beli berakhir, antara lain :³⁹

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasarkan putusan hakim;
- c. Karena pembeli meninggal dunia.

C. Tinjauan Umum Tentang Iklan

1. Definisi Iklan

Memasarkan suatu barang atau jasa, perusahaan memerlukan suatu usaha promosi yaitu iklan. Tujuan iklan adalah untuk memperkenalkan, mengingatkan dan mempengaruhi publik agar mau membeli barang dan jasa

³⁸ Nasution Az, 1995, *Konsumen dan hokum*, Pustaka Sinar Harapan, hlm.103

³⁹ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.49

yang di tawarkan perusahaan. Tanpa usaha promosi melalui iklan, perusahaan tidak dapat secara maksimal memperkenalkan, mengingatkan dan mempengaruhi publik untuk membeli barang atau jasanya.⁴⁰ Produk yang dihasilkan perusahaan periklanan, diharapkan mampu memberikan kepuasan bagi pengusaha iklan (produsen, distributor, *supplier*, dan *retailer*), sekaligus juga bagi para konsumen (akhir) suatu produk barang dan jasa yang diiklankan.⁴¹

Bersamaan dengan perkembangan perekonomian dan perdagangan, iklan telah benar-benar menyatu dalam kehidupan perekonomian masyarakat dewasa ini, sehingga iklan bukan lagi merupakan sesuatu hal yang dianggap baru walaupun mungkin belum dipahami secara luas dan mendalam makna dari iklan tersebut. Menurut Frank jefkins, beberapa penjelasan iklan, adalah sebagai berikut:⁴²

- a. Iklan dapat diartikan sebagai berita pesanan (untuk mendorong, membujuk) kepada khalayak atau orang ramai tentang benda atau jasa yang ditawarkan.
- b. Iklan dapat pula diartikan sebagai pemberitahuan kepada khalayak / orang ramai mengenai barang atau jasa yang dijual dan dipasang di dalam media

⁴⁰Renald Kasali, 1995, *Manajemen Periklanan*, Jakarta : Pustaka Utama, Grafiti, hlm. 3

⁴¹ Yusuf Shofie, 2001, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 165

⁴²Frank Jefkins, 1995, *Periklanan*, Jakarta: Erlangga, hlm. 5

massa, seperti surat kabar / koran, majalah dan media elektronik seperti radio, televisi dan internet.

Definisi tentang iklan juga diberikan oleh Soehardi Sigit, bahwa iklan adalah penyajian tercetak, tertulis, dengan kata-kata atau dengan gambar, dari lembaga, orang tentang produk, jasa atau gerakan dengan maksud mempengaruhi penjualan, pemakaian, pungutan suara, kegiatan atau dukungan.⁴³ Dari pengertian iklan tersebut dapat disimpulkan bahwa iklan dibuat dengan tujuan untuk menarik perhatian dan mendorong atau membujuk pembaca iklan agar memiliki atau memenuhi permintaan pemasang iklan.

2. Tujuan Iklan

Iklan dibuat dengan tujuan sebagai media untuk mendorong *hard sell* yang bagus. Untuk mencapai hal ini, secara minimal iklan harus mempunyai kekuatan untuk mendorong, mengarahkan, dan membujuk khalayak untuk mengakui kebenaran pesan dari iklan, Adapun tujuan periklanan menurut Terence A. Shimp adalah sebagai berikut:⁴⁴

a. Memberikan informasi (*Informing*)

Iklan berfungsi menginformasikan mengenai ciri-ciri produk serta kegunaannya. membuat konsumen menyadari adanya produk.

⁴³ Soehardi Sigit, 1987, *Pengantar Ekonomi Perusahaan Praktis*, Yogyakarta, Lyberty, hlm. 98.

⁴⁴ A. Shimp Terence. 2003. *Periklanan dan Promosi*, Erlangga, Jakarta, hlm.375.

b. Membujuk dan mempengaruhi (*Persuading*)

Terkadang bujukan tersebut mengambil bentuk dengan cara mempengaruhi permintaan primer (Primary Demand), yaitu menciptakan permintaan bagi seluruh kategori produk. Tetapi yang lebih sering, iklan berusaha iklan berusaha untuk membangun permintaan sekunder (Secondary Demand), yaitu permintaan terhadap merek dari produk perusahaan harus dapat membujuk konsumen untuk mencoba.

c. Mengingat (Reminding)

Iklan juga dapat menjaga agar merek perusahaan tetap segar dalam ingatan konsumen.

d. Memberikan nilai tambah (*Adding Value*)

Ada tiga cara utama bagaimana perusahaan dapat menambah nilai bagi produk mereka, antara lain:

- 1) Melakukan inovasi meningkatkan kualitas dan menambah nilai bagi produk dan merek tertentu dengan mempengaruhi persepsi konsumen.
- 2) Iklan yang efektif menjadikan merek dipandang sebagai sesuatu yang elegan.
- 3) Lebih bergaya bahkan mungkin lebih unggul dari merek lainnya yang ditawarkan dan pada umumnya di persepsikan memiliki kualitas yang lebih tinggi.

e. Mendampingi (*Assisting other Company Effort*)

Iklan hanyalah salah satu anggota atau alat dari tim atau bauran komunikasi pemasaran. Pada saat lainnya, peran utama periklanan adalah sebagai pendamping yang memfasilitasi upaya-upaya lain dari perusahaan dalam proses komunikasi pemasaran.

Iklan bertujuan untuk memasarkan atau menginformasikan produk dan jasa kepada khalayak guna merengkuh target konsumen dan membeli produk dan jasa yang ditawarkan melalui iklan. Iklan merupakan seperangkat proses untuk kreasi, komunikasi dan penyampaian nilai kepada para pelanggan dan mengelola hubungan pelanggan yang memberikan manfaat bagi organisasi dan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) yang memiliki hubungan erat dengan organisasi.⁴⁵

Iklan seperti komunikasi massa pada umumnya memiliki fungsi komunikasi langsung (*Direct communication function*), sementara sebuah desain produk mempunyai fungsi komunikasi yang tidak langsung (*Indirect communication function*), Oleh sebab itu, di dalam iklan aspek – aspek komunikasi seperti pesan (*message*) merupakan unsur utama iklan, yang didalam sebuah desain produk hanya merupakan salah satu aspek saja dari berbagai aspek utama lainnya (fungsi, manusia, produksi).⁴⁶

⁴⁵George E. Belch dan Michael A. Belch, 2007, dalam buku *Advertising & Promotion : an IMC Perspective*, hal.8

⁴⁶Yasraf Amir, Piliang Sumbo Tinarbuko, 2003, *Hipersemiotika, Hipersemiotika :Tafsir Cultural Studies Atas Matinya Makna. Jalansutra*, Yogyakarta. hlm. 2638

3. Fungsi Iklan

Menurut Rot Zoill melalui Rendra Widyatama menjabarkan fungsi iklan dalam empat fungsi. Keempat fungsi tersebut akan dijabarkan sebagai berikut:

1) Fungsi Precipitation

Iklan berfungsi untuk mempercepat berubahnya suatu kondisi dari keadaan yang semula tidak dapat mengambil keputusan menjadi dapat mengambil keputusan. Sebagai contoh adalah meningkatkan permintaan, menciptakan kesadaran dan pengetahuan tentang sebuah produk.

2) Fungsi Persuasion

Iklan berfungsi untuk membangkitkan khalayak sesuai pesan yang diiklankan. Hal ini meliputi daya tarik emosi, menyampaikan informasi tentang ciri suatu produk, dan membujuk konsumen untuk membeli.

3) Fungsi Reinforcement (meneguhkan sikap)

Iklan mampu meneguhkan keputusan yang telah diambil oleh khalayak.

4) Fungsi Reminder

Iklan mampu mengingatkan dan semakin meneguhkan terhadap produk yang diiklankan.⁴⁷

⁴⁷ Rendra Widyatama, 2007. *Pengantar Periklanan*. Yogyakarta : Pustaka Book Publisher. Hlm. 147

Selanjutnya menurut Dendy juga mengungkapkan ada lima fungsi periklanan sebagai berikut:

- 1) Memberikan informasi atas produk
- 2) Membujuk atau mempengaruhi konsumen untuk mengkonsumsi produk.
- 3) Memuaskan keinginan (orang ingin mengetahui kandungan gizi, vitamin atau suatu produk)
- 4) Merupakan alat konsumsi
- 5) Menjaring khalayak.⁴⁸

4. Jenis Iklan

Secara garis besar, menurut Jefkins iklan dapat di golongan menjadi 6 (enam) kategori yaitu:

- a. Iklan Konsumen. Terdapat dua macam barang yang umum di beli oleh konsumen yaitu barang konsumen (*consumer goods*) dan barang tahan lama (*durable goods*) semua barang tersebut diiklankan lewat media sesuai dengan lapisan sosial yang hendak dibidik.
- b. Iklan Bisnis Kebisnis atau Iklan antar Bisnis. Kegunaan iklan ini adalah untuk mempromosikan barang dan jasa non konsumen, artinya iklan sama-sama perusahaan.

⁴⁸Bharata, Sukma Addy & Dendy Triadi. (2010). *Ayo Bikin Iklan! Memahami Teori & Praktek Iklan Media Lini Bawah*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo

- c. Iklan Perdagangan. Iklan ini memberikan informasi pada kalangan distributor, pedagang besar maupun pedagang kecil, agen dan eksportir/importir tentang barang-barang yang tersedia untuk dijual kembali. Iklan semacam ini menawarkan untuk memesan atau menanyakan informasi lebih lanjut, serta membantu para salesman lapangan untuk menghubungi pemilik stok barang.
- d. Iklan Eceran. Iklan ini dibuat dan disebarluaskan oleh pihak pemasok, perusahaan atau pabrik pembuat produk, dan iklan ini biasanya ditempatkan disemua lokasi yang menjual produk tersebut kepada konsumen.
- e. Iklan Keuangan. Iklan keuangan meliputi iklan untuk bank, jasa tabungan, asuransi dan investasi. Tujuan iklan keuangan adalah untuk menghimpun dana pinjaman dan menawarkan modal, baik dalam bentuk asuransi, penjualan saham, surat obligasi, surat utang atau dana pensiun.
- f. Iklan Rekrutmen. Iklan jenis ini bertujuan merekrut calon pegawai dan bentuknya antara lain iklan kolom yang menjanjikan kerahasiaan pelamar atau iklan selebaran biasa.⁴⁹

5. Kode Etik Periklanan

Ada tiga asas umum dalam etika periklanan. Yang pertama, iklan harus jujur, Bertanggung jawab dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

⁴⁹ *Jefkins, Frank .1996 .Terjemahan dari Harcourt College Publisher: Jakarta, Erlangga.hlm.39*

Kedua iklan tidak boleh menyinggung perasaan dan merendahkan martabat, negara, agama, susila, adat, budaya, suku, dan golongan. Ketiga iklan harus dijiwai dengan asas persignan yang sehat⁵⁰.

Sebagaimana yang tercantum dalam kitab Etika Pariwisata Indonesia,

Iklan dan pelaku periklanan harus :

- 1) Jujur, benar, dan bertanggungjawab.
- 2) Bersaing secara sehat.
- 3) Melindungi dan menghargai khalayak, tidak merendahkan agama, budaya, negara, dan golongan, serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

D. Tinjauan Umum Tentang Perumahan

1. Definisi Perumahan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah

⁵⁰B.udi Setiyono, *Cakap kecap, (1972-2003). Persatuan perusahaan periklanan indonesia 2004*, hlm. 151

kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pada pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;*
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);*
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;*
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;*
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, social, dan budaya;*
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.*

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁵¹ Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal yang mana rumah tersebut selain berfungsi sebagai hunian juga dimungkinkannya terjadi interaksi sosial diantara penghuninya, maka dari itu perumahan memiliki hubungan yang erat antara masyarakat satu sama lain.

2. Asas dan Tujuan Perumahan

Asas dari penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil, dan merata, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup (Bab II Pasal 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Sedangkan dalam dalam pasal 4 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

⁵¹Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.4.

- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c. Memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

3. Tahapan-Tahapan Dalam Proses Pengembangan Perumahan

Menurut Putra, dalam pengembangan perumahan ada beberapa tahapan yang harus dilakukan. Tahapan-tahapan tersebut hampir sama halnya dengan proses produksi barang industri pada umumnya. Tahapan-tahapan tersebut berupa rangkaian cara dalam mengkombinasikan input untuk mencapai output yang diinginkan. Dalam pengembangan perumahan hal-hal yang terlibat diantaranya tenaga kerja, bahan mentah, lahan, dan keuangan.⁵²

a. Ide Awal (*Initiation*)

Pada tahap awal pengembangan perumahan dimulai dengan penentuan lokasi/lahan yang sesuai dengan tujuan dari pengembangan perumahan serta bagaimana pemanfaatannya. Dalam memilih lokasi pengembangan perumahan memerlukan suatu ketelitian dan survei-survei tertentu, bukan hanya dari aspek teknis saja yang harus memenuhi tetapi

⁵²Putra, S., 2001. *Head of Sub-Directorate of Integrated Coastal Zone Management*, Direktorat Jenderal Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, DKP, pers. comm. March 5.

juga aspek yang lainnya perlu diperhatikan sebagai dasar dalam pemilihan lokasi pengembangan perumahan.

b. Evaluasi (*Evaluation*)

Evaluasi merupakan proses yang penting dalam proses pelaksanaan pengembangan perumahan. Proses evaluasi diharapkan dapat menghasilkan hasil yang sesuai dengan tujuan pengembangan perumahan. Evaluasi dapat juga termasuk dalam penggambaran fisik dari lokasi dalam mendukung tujuan dari pengembangan lahan. Proses ini akan memberikan gambaran permasalahan yang ada di lokasi misalnya seperti daya tampung dari suatu lokasi, jalan masuk (akses), drainase, aksesibilitas ke tempat vital seperti pasar, tempat hiburan, sekolah, tempat ibadah, dan sebagainya. Evaluasi juga dapat menunjukkan permasalahan apa yang terjadi pada lapisan tanah dimana pengembangan dilakukan. Pada tahap evaluasi juga diperhatikan aspek legal mengenai lokasi, termasuk perencanaan, perijinan, kepemilikan tanah, dan hal-hal lainnya yang mempengaruhi harga.

c. Pelaksanaan (*Implementation*)

Tahap pelaksanaan/implementasi adalah kelanjutan dari ide awal dan berpatokan pada rancangan yang dibuat. Dalam pelaksanaan, pengawasan sangat diperlukan untuk mendapatkan mutu pelaksanaan yang sesuai dan waktu yang tepat. Hal tersebut juga untuk ketepatan dalam penggunaan biaya.

4. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Proses Pengembangan

Sebuah pengembangan perumahan ada beberapa pihak yang terlibat, yaitu :

- a. Pemilik lahan
- b. Pengembang/developer
- c. Lembaga hukum dan keuangan
- d. Jasa konstruksi/kontraktor

5. Faktor Pertimbangan Dalam Membeli Sebuah Rumah

Membeli sebuah rumah, ada banyak faktor yang perlu dipertimbangkan agar tidak terjadi penyesalan di kemudian hari. Menurut Santoso ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam membeli sebuah rumah, faktor tersebut yaitu⁵³ :

- a. Faktor Lokasi

Prioritas yang perlu dipertimbangkan dalam membeli rumah, sama seperti tanah adalah faktor lokasi. Lokasi rumah harusnya memenuhi syarat diantaranya mudah dijangkau oleh transportasi, lingkungan yang nyaman dan aman, dekat dengan tempat kerja, sekolah, pasar, rumah sakit dan lainnya. Atau dengan kata lain lokasi rumah harus strategis dan mudah untuk diakses. Dan yang tak kalah penting adalah, pembeli rumah harus dapat menyesuaikan diri dengan beradaptasi dan bersosialisasi

⁵³Santoso, Urip. "Pengaturan Hak Pengelolaan". *Jurnal Media Hukum*. Vol. 15 No. 1. Juni 2008. Yogyakarta: Fakultas Hukum Uni-versitas Muhammadiyah;

dengan warga di sekitar lokasi tersebut, karena bagaimanapun ia tidak dapat hidup sendiri. Ada baiknya lokasi tidak jauh dengan keluarga dan kerabat agar hubungan kekeluargaan tetap terjalin harmonis.

b. Faktor Bangunan

Faktor bangunan berhubungan dengan luas tanah dan bangunan, dengan unsur-unsur bahan, umur, desain dan tata letak bangunan. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah pondasi, struktur bangunan, atap, dinding, jendela, lantai, langit-langit, instalasi listrik, telepon, AC, air dan sebagainya. Faktor bangunan yang lengkap nantinya akan mempengaruhi dalam hal menata dan merawatnya sesuai dengan keinginan pembeli. Hal ini juga dapat menghemat biaya untuk merenovasi maupun membongkar bagian-bagian bangunan yang dianggap tidak fungsional.

c. Faktor Harga

Biasanya harga dari sebuah rumah sudah ditetapkan oleh pemilik atau pengembang. Harga disini bisa dikategorikan mahal, wajar, atau murah, dan bersifat relative tergantung dari masing-masing pembeli dan kemampuan belinya. Jika harga tersebut dikategorikan mahal biasanya pembeli akan melakukan proses tawar menawar sebelum transaksi terjadi. Jika diperlukan, bantuan dari agen atau penilai harga rumah dapat membantu menentukan tingkat kewajaran harga, karena mereka menilai dengan netral harga dari sebuah rumah.

d. Faktor Pengembang

Membeli rumah dari suatu pengembang akan banyak memberikan keuntungan. Selain kondisi rumah dalam kondisi baru, pembeli juga dimudahkan dalam kepemilikan hak status dan administrasi rumah. Tetapi dalam memilih suatu pengembang perlu kehati-hatian, apalagi jika penawaran yang bersifat indent, yaitu calon pembeli diwajibkan membayar uang muka sementara pembangunan rumah belum dilaksanakan atau masih dalam perencanaan.

Reputasi dan kredibilitas dari suatu pengembang harus diperhatikan, karena dalam banyak kasus di Indonesia keluhan konsumen perumahan lebih banyak tertuju pada pengembangnya. Mulai dengan pengembang yang nakal, tidak bertanggung jawab, sampai dengan pengembang yang fiktif adalah contoh pengembang yang buruk dan sering merugikan konsumen.

e. Faktor Fasilitas dan Utilitas

Faktor fasilitas (jalan lingkungan, taman, sarana bermain anak-anak dan lain-lain) serta utilitas (jaringan listrik, air, telepon, dan pembuangan limbah) perlu diperhatikan sebelum membeli rumah dari pengembang. Yang tak kalah pentingnya adalah fasilitas keamanan, pembeli harus memastikan hal tersebut pada pihak pengembang karena banyak sekali kejadian pencurian dalam sebuah perumahan karena minimnya keamanan di kawasan tersebut.

f. Faktor Prospek

Membeli rumah termasuk dalam hal berinvestasi perlu melihat prospek masa depan dengan cermat. Prospek rumah yang bagus adalah apabila berada pada wilayah yang akan berkembang sesuai dengan perencanaan kotanya. Harga jual tanah dan bangunan akan meningkat apabila prospek kedepannya bagus. Membeli rumah pada lokasi yang bakal terjadi penggusuran, pada lahan yang bersengketa, pada tanah yang rawan longsor atau banjir maupun rawan kejahatan dan tawuran akan membuat investasi rumah jatuh atau tidak berprospek.

g. Faktor Kelengkapan Dokumen

Faktor kelengkapan dokumen rumah berupa akta jual beli (AJB) yang terang dan jelas, surat-surat kepemilikan hak atas tanah (sertifikat tanah) dan izin mendirikan bangunan (IMB) merupakan hal penting yang harus dimiliki ketika membeli rumah. Semua itu merupakan kekuatan hak (right) atas kepemilikan tanah dan rumahnya. Sering ditemukan beberapa kejadian dimana seseorang membeli rumah atau tanah dengan harga murah namun tidak ada kelengkapan dokumen yang sah. Setelah rumah dimiliki kemudian terjadi sengketa dan kalah dalam hal hukum karena tidak memiliki bukti kepemilikan. Dalam hal ini karena ia telah melakukan kecerobohan (*kooper te kwade trow*) pada saat membeli rumah.

h. Faktor Investasi

Membeli rumah tidak hanya untuk dijadikan tempat tinggal, namun juga dapat digunakan untuk investasi misalnya disewakan atau

dijual kembali. Jika tujuannya untuk investasi maka lokasi yang baik sangat perlu diperhatikan agar nantinya dapat memberikan nilai yang lebih.