

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “*verbinten*”.<sup>1</sup> Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Dengan demikian bahwa antara perjanjian dan perikatan mempunyai hubungan dimana perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting dalam lahirnya perikatan.<sup>2</sup>

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa belanda yaitu *overeenkomst*. Perjanjian adalah suatu peristiwa terjadi dimana ketika para pihak berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.<sup>3</sup>

Bab II Buku III KUHPerdato menyamakan istilah kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti , hlm.198

<sup>2</sup> P.N.H. Simanjutak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia, hlm. 285

<sup>3</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung, Pustaka Setia, hlm. 119

III KUHPerdara, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*” (Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).<sup>4</sup>

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara menentukan “*Eene overeenkomst is eene hendeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden*” yaitu bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Pengertian perjanjian yang dibahas pada Pasal 1313 KUHPerdara, ternyata mendapat kritik dan para sarjana hukum karena masih mengandung kelemahan- kelemahan. Sehingga di dalam prakteknya menimbulkan berbagai keberatan sebab di satu pihak batasan tersebut sangat kurang lengkap, namun di lain pihak terlalu luas.

Kelemahan pertama, rumusan tersebut menunjukkan hanya ada perbuatan sepihak. Seharusnya rumusan “mengikatkan diri” diganti menjadi “saling mengikatkan diri” agar tampak adanya hubungan timbal balik. Kelemahan kedua, kata perbuatan mempunyai pengertian yang terlalu luas, termasuk perbuatan melawan hukum dan tindakan tanpa kuasa (*zaakwarneming*). Kelemahan ketiga, perjanjian yang dimaksud mencakup pula perjanjian perkawinan yang masuk ke dalam

---

<sup>4</sup> Ridwan Khairandy, 2015, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm.5

lapangan hukum keluarga. Kelemahan keempat, rumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan para pihak mengadakan perjanjian. Berdasarkan kelemahan-kelemahan tersebut, Abdulkadir mengusulkan suatu rumusan lain, yaitu: “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan hal dalam lapangan harta kekayaan.”<sup>5</sup>

Selain itu, beberapa sarjana yang merumuskan definisi perjanjian adalah sebagai berikut :

1) Subekti

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>6</sup>

2) R. Setiawan

perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>7</sup>

3) Sri Soedewi Masjchoen Sofwan

Perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.

---

<sup>5</sup> Karunia, T. Syarat Sahnya Perjanjian. dalam <http://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnya-perjanjian/>, akses, 3.

<sup>6</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 1

<sup>7</sup> R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 49

#### 4) Abdul Kadir Muhammad

Perjanjian merupakan suatu persetujuan yang dilakukan oleh 2 (dua) orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>8</sup> Dalam definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur- unsur yang ada dalam suatu perjanjian adalah :

- a) Adanya para pihak, yaitu 2 (dua) orang atau lebih
- b) Adanya persetujuan atau konsensus antara para pihak
- c) Adanya obyek yang diperjanjikan, yaitu berupa benda
- d) Adanya tujuan yang bersifat kebendaan mengenai hartakekayaan
- e) Ada bentuk tertentu dalam perjanjian, yaitu perjanjian secara lisan maupun tulisan
- f) Adanya syarat syarat tertentu

Dari pendapat-pendapat di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya perjanjian merupakan proses hubungan hukum atau interaksi dan adanya dua perbuatan hukum yaitu penawaran yang dilakukan oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan atau persetujuan untuk menentukan isi dari perjanjian yang dapat mengikatkan kedua belah pihak.

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung , Citra Aditya Bakti, hlm.78

J. Satrio membedakan perjanjian, yaitu perjanjian dalam arti luas dan dalam arti sempit. Perjanjian dalam arti luas dikatakan bahwa suatu perjanjian adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh para pihak, termasuk didalamnya tentang perkawinan, perjanjian kawin. Perjanjian dalam arti sempit merupakan perjanjian yang hanya dapat ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerduta.<sup>9</sup>

Dalam sistem hukum Amerika perjanjian disebut dengan istilah kontrak (*contract*) yang diartikan sebagai berikut: *in the law of contract, however, a document is only evidence of a contract. The actual contract is the legal relationship between the parties and the right and duties that they owe to each other. In other words, a contract has no physical existence, instead, it is a concept recognized by courts.*<sup>10</sup>

Hubungan hukum yang ditimbulkan akibat para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan melahirkan adanya hak dan kewajiban yang kemudian biasa disebut dengan istilah "Prestasi", yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang lainnya. Setiap

---

<sup>9</sup> J. Satrio, 1995, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 27

<sup>10</sup> Ade Maman Suherman, 2005, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm. 18

perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun untuk tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih, sehingga Pengertian perjanjian tersebut mengandung beberapa unsur, antara lain :

a) Perbuatan

Kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata “Perbuatan Hukum” atau “Tindakan Hukum”, karena perbuatan tersebut akan membawa akibat hukum terhadap kedua belah pihak yang memperjanjikannya.

b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih

Untuk dapat mewujudkan suatu perjanjian, harus ada paling sedikit 2 (dua) pihak yang saling berhadap-hadpan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu dengan yang lain. Pihak tersebut tidak lain adalah orang atau badan hukum.

c) Mengikatkan dirinya

Dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak satu kepada pihak yang lainnya. Perjanjian ini orang akan terikat kepada akibat hukum yang muncul yang dikarenakan kehendaknya sendiri.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Agar suatu perjanjian dapat menjadi perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh para pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Ciri khas yang paling penting dari suatu perjanjian adalah kesepakatan bersama (*mutual consent*) antara kedua belah pihak. Kesepakatan bersama dalam suatu perjanjian tidak hanya karakteristik dalam pembuatan kontrak, tetapi kesepakatan sangat penting sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain untuk menciptakan adanya akibat hukum yang dihasilkan untuk kepentingan kedua belah pihak. Disamping adanya kesepakatan, sangatlah mungkin terjadi suatu perjanjian yang sah dibuat tanpa adanya kesepakatan bersama.<sup>11</sup>

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa ajaran yang memandang bahwa perjanjian atau kontrak sebagai perbuatan hukum yang memiliki 2 (dua) sisi, (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum adalah pandangan menurut teori klasik. Menurut teori klasik yang dimaksud dengan suatu

---

<sup>11</sup> Arthur S. Hartkamp and Marianne M.M Tillema, *Contract Law in the Netherlands*, Deventer, Kluwer, hlm. 33

perbuatan hukum adalah yang meliputi penawaran ( *offer* atau *aanbod*) dari pihak satu dan penerimaan ( *acceptance* atau *aanvaarding*) dari pihak yang lain. Pandangan klasik tersebut dinyatakan kurang tepat karena dari pihak yang satu adanya penawaran dan di pihak lain adanya penerimaan, maka terdapat 2(dua) perbuatan hukum yang bersegi satu. Dengan demikian, perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, tetapi merupakan hubungan hukum antara dua pihak yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>12</sup>

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat atau kesepakatan adalah adanya persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Penjelasan secara lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa adanya tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti dalam bentuk tulisan,

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hlm 110



pemberian tanda atau panjer atau yng lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa apabila sudah tercapai kata sepakat atau kesepakatan tersebut, maka sudah menjadi sah dan sudah mengikat terhadap perjanjian tersebut, atau perjanjian tersebut sudah berlaku sebagai Undang-undng bagi merka yang membuatnya.<sup>13</sup>

J. Satrio mengemukakan, bahwa kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua belah pihak dimana dua kehendak tersebut saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.<sup>14</sup>

Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 KUHPerdara); adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdara).

---

<sup>13</sup> Subekti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 4.

<sup>14</sup> J. Satrio, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 129

Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.

b) Kecakapan dalam membuat perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah<sup>15</sup> :

- 1) Orang – orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang- Undang, dan semua orang kepada siapa Undang- Undang melarang telah membuat perjanjian tertentu.

Mengenai orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, menyatakan bahwa "belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu)

---

<sup>15</sup> Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.17

tahun dan sebelumnya belum kawin". Apabila perkawinan itu dibubarkannya sebelum umur mereka genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.<sup>16</sup>

Mengenai pengampuan atau pewalian, diatur dalam Pasal 433 dan Pasal 345 KUHPerdara. Pasal 433 KUHPerdara yang berbunyi "Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, walaupun jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirnya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya."

Pasal 345 KUHPerdara berbunyi "Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya."

Dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terkait oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk meninsyafi benar- benar akan bertanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Orang –orang yang tidak

---

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk,2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 78.

sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seseorang yang mengadakan suatu perjanjian.<sup>17</sup>

Kemudian penjelasan tentang orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu, diatur pula dalam Pasal 108 KUHPerdara yang menyatakan bahwa seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya.

Ketidakcakapan seseorang perempuan yng bersuami didalam KUHPerdara memiliki hubuganya dengan sistem yang dianut dalam Hukum Perdata Barat yang menyerahkan kepemimpinan dalam keluarga kepada seorang suami. Namun, denganadanya kemjuan zaman, ketentuan tersebut telah dimusnahkan di Negara Indonesia. Pada prakteknya Notaris sudah mulai menizinkan saorang istri, yang tundk kpada hukum perdatabarata untuk membuat suatu perjanjian dihadapanya tanpa bantuan sangsuami. Hal tersebut juga didukung oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3/ 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang menganggap, bahwa Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPerdara yag menrangkan tentang wewenang seorang

---

<sup>17</sup> Subekti,2005, *Op.Cit* , hlm 18

istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap dimuka pengadilan tanpa izin / bantuan dari suaminya, sudah diberlakukan lagi. Kemudian dikuatkan dengan adanya Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yakni Pasal 31 yang menyatakan bahwa “hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”.

c) Adanya suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdato menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.<sup>18</sup>

d) Adanya klausul / sebab yang halal

Pada Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum

---

<sup>18</sup> Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerdato), *Jurna Pelangi Ilmu*, Vol 5 No.1 (2012), hlm.8

dan kesusilaan. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum.

Maksud daripada sebab atau kausa yang halal di sini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut untuk melakukan perjanjian. Sebab atau kausa yang halal dari suatu perjanjian adalah merupakan tujuan bersama yang hendak ingindicapai oleh para pihak.<sup>19</sup> Sebagaimana yang telah dikemukakan Soebekti, bahwa adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi dari perjanjian tersebut. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud.

### **3. Unsur – Unsur Perjanjian**

Dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa unsur yang dikelompokkan sebagai berikut:

#### **a) Unsur Esensialia**

Unsur esensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah

---

<sup>19</sup> Sri Soedewi Masjchon, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 319

yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya.

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi yang wajib dilaksanakan oleh salah satu ataupun lebih pihak, yang mencerminkan sifat perjanjian dan yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.

Unsur esensialia pada umumnya dipergunakan untuk memberikan suatu definisi, rumusan atau pengertian suatu perjanjian.<sup>20</sup> Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Misalnya, pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan tukar menukar diatur dalam pasal 1541 KUHPerdara “Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan

---

<sup>20</sup> Kartini Muljaadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.85

mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang”.

Dari defnisi tersebut diatas maka berdasarkan essensi atau isi yang dikandung dari definisi diatas maka jelas terlihat bahwa jual beli dibedakan dengan tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Maka dari itu unsur essensialia yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur essensialia yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.

b) Unsur Naturalia

Unsur naturalis adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur tanpa diperjanjikan secara diam- diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekata pada perjanjian.<sup>21</sup> Unsur naturalia adalah unsur yang pasti adadalam suatu perjanjian, setelah unsur esensialianya sudah kethui secarapasti. Dalam perjanjian yang mengndung unsuresensialia yaitu anara lain adalah jual beli. Jual beli secara mutlak terdapat unsur naturalianya yaitu berupa Kewajiban dari penjual untuk

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Op.Cit* hlm. 110-111



menanggung kebendaannya yang dijual cacatcacat tersembunyi. Ketentuan tersebut tidak dapat disimpngi oleh parapihak, karena sifat dar jualbeli adalah menghendakki suatu hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir dengan adanya suatu perjanjian jual beli yangmana pihak penjual tidak bertanggung jawab atas cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang\dijual olehnya.<sup>22</sup>

c) Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia mdikatakan sebagai unsur pelengkap dalam suatu perjanjia karena ketentan- ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Ruang lingkup berkontrak menurut hukum perjanjian indoesia meliputi :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa saja pada saat membuat perjanjian.
- 3) Kebebsan untuk memilih objek suatu perjanjian.
- 4) Kebebasan untuk menentukan bentuk dari suatu perjanjian.

---

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja 2003., *Op. Cit.*, hlm. 88-89

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka setiap orang dapat membuat suatu perjanjian dengan siapa saja, dan bebas untuk menentukan isinya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

#### 4. Asas – Asas Perjanjian

Pengkajian asas- asas perjanjian menurut Henry P. Panggabean memiliki peranan yang sangat penting dalam memahami berbagai Undang- Undang mengenai Sahnya Perjanjian. Perkembangan yng terjadi terhadap suatu ketentuan Undang- Undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asasasas yang berkaitan dengan masalah tersebut.<sup>23</sup>

Nieuwenhius menjelaskan bahwa adanya hubungan fungsional antara asas dan ketentuan hukum (*reghtsgels*) sebagai berikut :<sup>24</sup>

- a) Asas- asas hukum yang berfungsi sebagai pembangun sistem. Asas- asas ini tidak hanya mempengaruhi suatu hukum positif, tetapi juga dalam banyak hal menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas- asas;
- b) Asas- asas yang membentuk satu dengan lainnya dalam suatu sistem *check and balances*. Asas- asas ini sering menunjuk kearah yang berlawanan. Segala sesuatu yang kiranya menjadi rintangan dalam ketentuan- ketentuan hukum, dikarenakan arah

---

<sup>23</sup> Henry P. Panggabean, 2001, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian ( Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta, Liberty, hlm.7

<sup>24</sup> Ibid

yans dsitunjuk meruakan aarah yang berlawana, maka asas-asas tersebut saling kekang mengekang, sehingga menimbulkan adanya keseimbangan.

Sistim pengaturan Hukum Perjanjian yang terdapat dalam Buku ke-III KUHPerdato bersifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullenrechts*). Dengan demikian, setiap orang dapat menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang adadalam Buku ke-III KUHPerdato tersebut , termasuk dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri yang menyimpang dari ketentuan Buku ke- III KUHPerdato.<sup>25</sup>

Hukum kontrak memberikan kebebasan kepada setiap pihak dalam kontrak untuk melaksanakan kontrak dengan adanya beberapa batas tertentu. Sehubungan dengan itu Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa :<sup>26</sup>

- a) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya (*alle wettiglijk gemaakte overeenkomst strekken den genen die dezelve hebben aangeaan tot et*);
- b) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan adanya kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan Undang – Undang yang dapat dinyatakan cukup untuk itu (*zij kunnen niet herropen worden, dan wet daarte voldoende verklaard*);

---

<sup>25</sup> Ridwan Khairandi, 2015, *Op. Cit*, hlm.12

<sup>26</sup> *Ibid*

c) Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik ( *zij moeten to goeder trouw worden ten uitvoer gebragt*).

Asas- asas dalam suatu perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPdata sebagai berikut :

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Ketentuan mengenai kebebasan berkontrak, hingga padasaat ini masih menjadi atas yang penting dalam berbagai sistem hukum. Asas kebebasan berkontrak dalam sistem *Civil Law* dan *Common Law* ayng lahir dan berkembang seiring berjalanya pertumbuhan aliran filsafat yang menekankan semangat individualisme dan pasar bebas.<sup>27</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa “Semua perjanjian yang dbuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang mmbuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian atau pelaksanaan dan persyaratanya, serta bebas untuk menentukan bentuk dariada perjanjian tersebut yaitu lisan atau tertulis.

Hukum benda dikatakan mempunyai sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai sistem terbuka. Sistem

---

<sup>27</sup> Fredrich Kessler, “Contract Adhesion- Some Thought about Freedom of Contract”, *Coloumbia Law Review*, Vol 43 (1943), hlm. 630.

tertutup hukum benda artinya bahwa macam- macam hak atas benda adalah terbatas pada peraturan – peraturan yang mengenai hak atas benda tersebut, bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam-macam sesuai dengan keinginan dan kebutuhan para pihak yang ingin mengadakan perjanjian. Pasal – pasal dalam hukum perjanjian merupakan pasal pelengkap (*optional law*). Yang dimaksud daripada Pasal Pelengkap adalah bahwa Pasal – Pasal tersebut boleh dikesampingkan bilamana telah dikehendaki oleh para Pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut. Mereka diperbolehkan untuk membuat ketentuan–ketentuan sesuai dengan kehendaknya sendiri yang menyimpang dari Pasal Pasal Hukum Perjanjian. Dengan adanya kesepakatan yang terjadi antara para pihak, Mereka juga diperbolehkan untuk mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang akan dilaksanakannya.<sup>28</sup>

Menurut asas ini, setiap orang bebas mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang – undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang – undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

---

<sup>28</sup> R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15

b) Asas Konsensualisme

Dalam Hukum Perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan dengan asas konsensualisme. Asas ini berasal dari kata latin yaitu *consensus* berarti sepakat. Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dengan demikian, adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau dapat dikatakan bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

c) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* berdasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga sebagai asas Kepastian Hukum, yang berkaitan dengan akibat Perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang menerangkan bahwasanya hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya dalam sebuah Undang Undang, mereka tidak diperbolehkan untuk melakukan intervensi terhadap substansi suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak.

#### d) Asas Itikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang menegaskan bahwa “ Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik merupakan asas bahwa kedua belah pihak, yaitu pihak Kreditur dan pihak Debitur harus melaksanakan substansi kontrak dengan berdasarkan keyakinan atau kepercayaan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu itikad baik Nisbi dan itikad baik Mutlak. Itikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkahlaku yang nyata dari Subyek. Sedangkan itikad baik Mutlak, penilaiannya yang terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuatnya ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut Norma Norma yang obyektif.

### **5. Jenis –Jenis Perjanjian**

Jenis- Jenis Perjanjian dpat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu :

#### a) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik menimbulkan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang dimana hak dan kewajiban tersebut mempunyai hubungan satu dengan yang lain. Contoh : jual beli, sewa-menyewa.

b) Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya menerima haknya. Contoh: hibah

c) Perjanjian Cuma- Cuma

Perjanjian Cuma- Cuma adalah perjanjian yang memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima manfaat bagi dirinya. Contoh : perjanjian hibah, perjanjian pinjam pakai.

d) Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang menimbulkan suatu prestasi, dengan mana prestasi terhadap pihak satu terdapat prestasi pihak lain dan antara kedua prestasi tersebut memiliki hubungan hukum. Contoh : perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

e) Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang lahir cukup dengan kata sepakat antara kedua belah pihak.

f) Perjanjian riil

Perjanjian riil lahir karena adanya kesepakatan antara para pihak dan disertai dengan penyerahan barang yang menjadi pokok perjanjian. Contoh : perjanjian utang piutang.



g) Perjanjian bernama (perjanjian *Nominaat*)

Merupakan Perjanjian yang memiliki nama tertentu yang diatur oleh Undang- Undang secara khusus . Contoh : perjanjian jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.

h) Perjanjian tidak bernama (perjanjian *innominaat*)

Perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu serta tidak diatur didalam Undang- Undang. Cotoh : fiducia, *leasing*.

i) Perjanjian *liberatoir*

Perjanjian yang membebaskan orang atau pihak keterikatanya dari suatu kewajiban hukum tertentu. Contoh : pembebasan utang.

j) Perjanjian kebendaan

Perjanjian untuk Mengalihkan, atau Menyerahkan, atau menimbulkan, menghapuskan, atau mengubah hak- hak yang ada dalam kebendaanya. Contoh : perjanjian jual beli

k) Perjanjian *obligatoir*

Perjanjian yang menyebabkan suatu perikatan antara para pihak yang melakukan suatu perjanjian.

l) Perjanjian *accessoir*

Perjanjian yang mengikuti aatau membuntutui perjanjian pokok. Contoh : hipotek, gadai, dan *borgtocht*.

## 6. Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Dengan pengertian lain, wanprestasi adalah tidak menjalankan atau tidak memenuhi isi perjanjian yang bersangkutan. Wanprestasi dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*default*”, atau “*nonfulfillment*”, ataupun “*breach of contract*”.<sup>29</sup>

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dalam pengertian lain, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dikarenakan akibat adanya suatu kelalaiannya atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti apa yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian dan bukanlah dalam keadaan yang memaksa.

Menurut R. Subekti, wanprestasi dapat berupa 4 (Empat) macam, yaitu:

- a) Tidak melakukan apa yang seharusnya telah disanggupi untuk dilakukan.
- b) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c) Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun saat pelaksanaannya terlambat pada waktunya.

---

<sup>29</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 207

- d) Melakukan suatu hal yang dalam perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi menurut R. Setiawan dibagi dalam tiga bentuk yaitu

- a) tidak melakukan prestasi sama sekali,
- b) terlambat memenuhi prestasi,
- c) memenuhi prestasi secara tidak baik, bila penjual memenuhi prestasi secara tidak baik maka dianggap terlambat memenuhi prestasi, jika tidak maka tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>30</sup>

Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak – pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.<sup>31</sup>

Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni :

- a) Berbuat sesuatu;
- b) Tidak berbuat sesuatu;
- c) Menyerahkan sesuatu; atau
- d) Menyerahkan sesuatu tapi tidak dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Perbuatan wanprestasi juga mempunyai akibat, yakni <sup>32</sup> :

- a) Perikatan tetap ada;

---

<sup>30</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hlm.82

<sup>31</sup> Abdulhay Murhainis, 2004, *Hukum Perdata Materiil*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm.53

<sup>32</sup> Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan ( Dalam Prespektif Hukum Nasional, KUHPerdato(BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok, Rajawali Pers. Hlm. 89

- b) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur ( Pasal 1243 KUHPerdato);
- c) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- d) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan dari dari kewajibanya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdato.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat – akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu<sup>33</sup> :

- a) Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur ( Pasal 1243 KUHPerdato);
- b) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti – kerugian ( Pasal 1267 KUHPerdato);
- c) Peralihan resiko pada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi ( Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdato);
- d) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim( Pasal 181 ayat (1) HIR).

---

<sup>33</sup> *ibid*

Disamping itu, dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestas dari suatu pihak memberika hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam pasal 1266 KUHPerdara menjelaskan bahwa pembatalan harus dimintakan kepada hakim dan harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintan pihak tergugat, untuk memberikan jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibanya, jangka waktu tidak boleh lebih dari 1 (satu) bulan.

Pasal 1267 berbunyi “ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga”. Sesuai dengan adanyaketentuan Pasal 1267 tersebut,maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi,maka kreditur dapat memilih babaearapa tuntutan- tuntutan hak berupa<sup>34</sup> :

- a) Pemenuhan perjanjian yang sebelumnya dilaksanakan oleh kedua belah pihhak.
- b) Pemenuhan perjanjian disertai dengan adayapenggantian ganti rugi.
- c) Ganti rugi saja.

---

<sup>34</sup> PNH Simanjutak, *Op.Cit*, hlm. 293

- d) Pembatalan perjanjian.
- e) Pembatalan perjanjian yang disertai dengan adanya ganti rugi.

## **7. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya perjanjian diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdota. ada 10 hal yang membuatnya perjanjian berakhir. Yaitu :

### **a) Pembayaran**

Pembayaran yang dimaksudkan dalam hal ini adalah suatu pemenuhan prestasi. Pembayaran pada umumnya dilakukan oleh debitur atau seorang yang berhutang, tetapi dalam BW pembayaran juga boleh dilakukan oleh pihak lain yang berkepentingan bahkan yang tidak berkepentingan. Orang lain yang dimaksudkan adalah :

- 1) Orang yang turut berutang (tanggung – menanggung).
- 2) Penanggung hutang.
- 3) Pihak ketiga yang tidak berkepentingan.

Orang yang berturut hutang dan seorang penanggung hutang adalah pihak ketiga yang berkepentingan, karena orang yang turut berhutang tanggung menanggung mempunyai kepentingan untuk membayar hutangnya. Hal tersebut juga sama dengan penanggung hutang, yang sama mempunyai kepentingan untuk membayar hutang dari debitur karena sejak awal sudah terikat untuk membayar hutang debitur manakala debitur sendiri tidak mampu untuk membayar hutangnya.

Pihak ketiga yang tidak berkepentingan dimungkinkan untuk membayar hutang debitur, perbedaannya adalah pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam membayar hutangnya kepada debitur bertindak atas nama debitur, tetapi dalam keadaan pihak ketiga dalam pembayaran hutang debitur ia bertindak atas nama sendiri, pembayaran tersebut tetaplah sah selama tidak menggantikan hak- hak kreditur

- b) Penawaran pembayaran, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan.

Dalam ketentuan ini, apabila seseorang kreditor menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, maka debitur dapat melakukan pembayaran disertai dengan penawaran tunai atas uangnya, dan jika kreditor menolak penawaran pembayaran, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan.

Penawaran pembayaran yang disertai dengan berupa penitipan uang dan/ atau barang di Pengadilan, dapat membebaskan debitur dan hal itu berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku, kemudian apa yang dititipkannya itu merupakan tanggungan atas pihak kreditor.

Syarat sahnya Penawaran Pembayaran yang dilakukan oleh debitur kepada debitur adalah sebagai berikut :

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau penguasanya.
- 2) Dilakukan oleh debitur atau pihak yang berkuasa membayar.
- 3) Yang ditawarkan adalah utang pokok, bunga, biaya baik yang telah ditetapkan maupun belum ditetapkan, akan tetapi ditetapkan kemudian.
- 4) Waktu yang telah jatuh tempo
- 5) Syarat hutang yang dibuat telah terpenuhi.
- 6) Pelaksanaan penawaran perjanjian dilakukan ditempat yang telah diperjanjikan, jika tidak diperjanjikan, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran ditempat tinggal sesungguhnya atau ditempat tinggal yang dipilhnya.
- 7) Dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita, dan disertai oleh 2 orang saksi.

Suatu penyimpanan atau penitipan yang dianggap sah, tidak harus dilakukan dengan cara hakim menguasai secara penuh terhadap barang yang dititipkannya tersebut, tetapi sudah cukup dikatakan sah telah memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- 1) Penyimpanan tersebut telah didahului oleh keterangan yang diberitahukan kepada kreditur tentang segala



penentuan yang terkait dengan waktu dan tempat dimana barang yang akan ditawarkan tersebut akan disimpan.

- 2) Pihak debitur telah melepaskan barang yang ditawarkannya dengan menitipkannya kepada kas penyimpanan/ ditempat penitipan kepanitera pengadilan, dan disertai dengan ada bunga sampai pada hari penitipan.
- 3) Adanya suatu berita acara yang dibuat oleh Notaris atau Juru Sita yang disertai dan disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi manakala berita acara tersebut menerangkan bahwa wujud dari mata uang yang akan ditawarkan, penolakan kreditur, atau kreditur tidak datang untuk menerimanya, dan dilakukannya penyimpanan itu sendiri.
- 4) Dalam hal kreditur tidak hadir untuk menerimanya, maka Berita Acara tentang penitipan yang disampaikan kepadanya yang disertai dengan peringatan untuk mengambil apa yang telah dititipkannya itu.

Penawaran pembayaran tunai yang disertai dengan penitipan yang dilakukan berdasarkan Undang- Undang, maka biaya yang dikeluarkan ditanggung oleh pihak kreditur.

Penitipan yang dilakukan oleh debitur yang tidak disangkai keabsahannya, namun apa yang dititipkan tersebut tidak diambil

oleh kreditur dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diberitahukannya penitipan tersebut, hal itu akan membebaskan seorang yang turut berhutang serta para penanggung hutang.

Dalam hal pembayaran berupa barang yang harus diserahkan ditempat barang itu berada, dengan perantaraan pengadilan, debitur memperingatkan berupa akta agar pihak kreditur untuk mengambil barang tersebut. Peringatan tersebut disampaikan kepada kreditur pribadi atau ditempat tinggalnya atau ditempat tinggal yang telah dipilih dalam suatu perjanjian. Apabila peringatan tersebut telah dilaksanakan sedangkan kreditur tidak mengambil barangnya maka hakim dapat mengizinkan debitur untuk menitipkan barang tersebut ditempat lain.

c) Pembaruan hutang

Pembaharuan hutang pada dasarnya merupakan penggantian obyek maupun subyek dalam kontrak atau perjanjian lama dengan obyek atau subyek kontrak dengan yang baru. Ada beberapa pembaruan hutang, yaitu :

1) Penggantian objek kontrak

Pembaruan hutang yang berupa objek kontrak dapat terjadi apabila debitur membuat kontrak baru kepada kreditur antara lain dimaksudkan untuk menghapuskan

hutang lama yang berakhir karena adanya suatu kontrak atau perjanjian baru.

## 2) Penggantian debitur

Pembaruan hutang berupa penggantian debitur dapat terjadi apabila seorang debitur baru ditunjuk oleh debitur lama yang oleh kreditur dibebaskan dari perikatanya (hutangnya). Pembaruan hutang berupa penggantian debitur dapat terjadi walaupun tanpa bantuan debitur lama.

## 3) Penggantian kreditur

Pembaruan hutang berupa penggantian kreditur dapat terjadi apabila suatu kontrak baru mengakibatkan kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan lama yang telah membebaskan hutang debitur.

Seperti kontrak pada umumnya, pembaruan utang hanya dapat dilaksanakan oleh pihak- pihak yang cakap menurut hukum untuk melakukan kontrak. Pembaruan utang ini bersifat tegas dari perbuatannya, dan tidak boleh terjadi hanya dengan persangkaan.

hanya keharusan penegasan tentang pemindahan atas hak- hak salah satu pihak dalam terjadi pembaruan utang, termasuk juga didalamnya mengenai hipotik atau hak tanggungan yang melekat pada piutang lama tidak berpindah kepada piutang baru

yang menggantikannya kecuali hal itu dipertahankan secara tegas oleh kreditur. Demikian halnya apabila pembaruan hutang terjadi dengan adanya penunjukan debitur yang baru menggantikan debitur yang lama, maka hak- hak istimewa dan hipotik yang mulanya mengikuti piyutang lama tidak akan berpindah kepada kreditur yang baru.

d) Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan hutang atau kompensasi dapat terjadi bilamana kedua belah pihak saling berhutang baik berupa hutang uang atau barang habis karena pemakaian yang sama jenisnya, serta dapat ditetapkan dengan adanya jatuh tempo, walaupun secara hukum tidak ketahu oleh debitur, akantetapi apabila hutang tersebut masing- masing diperhitungkandan sama nilainya, amak kedua belah pihak dapat dinyatakan bebas dari hutangnya.

Semua hutang piutang yang terjadi antara para pihak dapat dijumpakan atau dikompensasikan, kecuali dalam hal :

- 1) Tuntutan pengembalian barang yang dirampas dari pemiliknya yang dilakukan secara melawan hukum.
- 2) Tuntutan pengembalian barang yang dititipkan atau yang dipinjamkan.
- 3) Tuntutan tunjangan nafkah yang telah dinyatakan dapat disita.

Dalam hal hutang yang di tanggung oleh penanggung, sedangkan penanggung berhutang kepada kreditur, dia dapat mengkompensasikan hutang tersebut dengan hutang yang harus dibayar kreditur kepada debitur utama. Namun demikian sebaliknya, pihak debitur utama tidak boleh mengkompensasikan hutang dengan piyutan dengan penanggung terhadap kreditur demikian halnya dalam hutang tanggung menanggung, seorang debitur tidak boleh mengkompensasikan hutangnya dengan piyutan debitur lainnya kepada kreditur.

Pada dasarnya semua hutang yang memenuhi syarat untuk di kompensasikan, maka dapat dikompensasikan oleh para pihak, namun jika tempat hutang tersebut berbeda, hanya dapat dikompensasikan jika dilakukan penggantian biaya pengiriman.

Sementara itu, dalam hal beberapa hutang yang dapat dikompensasikan harus didahulukan hutang dapat ditagih. Jika semua dapat ditagih, maka hutang yang seharusnya dibayar terlebih dahulu. Namun jika segala hal hutang tersebut sama sifatnya, semua hutang dapat dikompensasikan secara berimbang.

e) Pencampuran utang

Apabila kedudukan kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang, maka hutang tersebut hapus demi hukum. Dengan

demikian, pencaampuran hutang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung hutang. Namun apabila pencampuran hutang terjadi pada penanggung hutang, tidak dengan sendirinya menghapuskan hutang pokok, demikian pula percampuran hutang terhadap salah seorang dari piutang tanggung menanggung tersebut tidak dengan sendirinya menghapuskan hutang yang lainnya.

f) Pembebasan hutang

Pembebasan hutang bagi Kreditur tidaklah dapat dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan kebenarannya, karena pada saat hutang sudah cukup lama dan tidak ada penagihan, Debitur menyangka bahwa terjadinya pembebasan utang. Dengan mengembalikan sebuah tanda piutang asli secara sukarela yang dilakukan oleh kreditur, maka hal tersebut sudah merupakan bukti bahwa hutang tersebut sudah dibebaskannya. Bahkan terhadap pihak lain yang turut berhutang secara Tanggung Menanggung.

Apabila ada perjanjian hutang untuk kepentingan salah satu orang Debitur secara Tanggung Menanggung, hal itu berarti bahwa dapat membebaskan debitur lain, terkecuali bilamana pihak Kreditur secara tegas ingin mempertahankan piutangnya kepada orang – orang berhutang lain yang tidak dibebaskannya.

Namun tagihan tersebut hendaknya dikurangi terlebih dahuludengan bagian debitur yang telah dibebaskan.

Sementara itu, dalam hal keadaan dimana seorang Debitur ditanggung oleh seorang Penanggung, maka apabila Kreditur membebaskan Debitur, hal ini dapat pula membebaskan dari si Penanggungutang, namun demikian sebaliknya, apabila membebaskan penanggung hutang tidak berarti bahwa pihak debitur pula dibebaskan dari hutangnya. Demikian pulan pembebasan pihak penanggung hutang, tidak degan sendirinya membebaskan penanggung- penanggung hutang laiya.

g) Musnahnya barang terutang

Pada saat barang tertetu dijadi kamn obyek dalam suatu perjanjian musnah atau hilang, maka tidak dapat lagi diperdagangkan dan terhapuslah sebuah perikatan, terkecuali dalam hal terjadi karena kesalahan debitur atau debitur telah lalai menyerahkan sesuai degan waktu yang telah ditentukan.

Orang yang mencuri atau yang menyebabkan musnahnya atau tidak dapat diperdagangkannya barang tersebut, dalam keadaan bagaimanapun memiliki kewajiban utuk bertanggung jawab atas pengganti rugian akibat kesalahanya atau kelalaianya. Sementara itu, jika barang tersebut musnah, hilang, atau tidak dapat diperdangangkan bukan kesalahan debitur, sedangkan terhadap barang- barang tersebut terdapat hak tagih

atau tuntutan ganti rugi dari debitur, maka hak tagih dan tuntutan ganti rugi tersebut diserahkan kepada pihak kreditur.

h) Kebatalan atau pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian yaitu “ suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”, jika objek dari suatu perjanjian tidak jelas atau bertentangan dengan Undang- Undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pembatalan perjanjian atau Pembatalan Kontrak sangatlah memiliki keterkaitan yang erat dengan para Pihak yang melaksanakan kontrak, dalam hal ini, apabila pihak yang melaksanakan kontrak tersebut tidak atau belum cakap menurut hukum, baik karena belum cukup umur genap 21 tahun atau karena dibawah pengampuan, kontrak tersebut dapat meminta pembatalan oleh pengampu atau walinya.

Dalam hal apabila orang yang belum dewasa telah diwakili atau walinya atau orang yang dibawah pengampuan telah diwakili oleh pengampunya untuk keperluan atau kemanfaatan anak yang dibawah umur atau orang yang berada dibawah pengampuan tersebut, maka mereka dianggap melakukan perjanjian dalam keadaan cakap, sehingga apabila



ia ingin menuntut ganti kerugian atas kerugian yang dialami, ia hanya menuntut kepada walinya atau pengampunya.

Disamping karena belum dewasanya atau karena dibawah pengampuan, pihak yang melakukan perjanjian juga dapat meminta pembatalan kontrak atau perjanjian jika didalam perjanjian tersebut terdapat unsur paksaan, kekhilafan atau kesesatan, atau penipuan. Hal ini berarti bahwa pembatalan kontrak atau perjanjian berakibat dipulihkannya keadaan sebagaimana sebelum terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Waktu pembatalan kontrak atau perjanjian sebagaimana sudah dijelaskan adalah 5 ( lima) tahun yang dihitung berdasarkan :

- 1) Dalam hal kebelum dewasaan, dihitung sejak pada saat hari atau tanggal kedewasaan.
- 2) Dalam hal pengampuan, dihitung sejak Pencabutan Pengampuan.
- 3) Dalam hal pemaksaan, dihitung sejak paksaan itu berakhir.
- 4) Dalam hal kekhilafan, sejak pada saat diketahuinya kekhilafan tersebut.
- 5) Dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan tersebut.

6) Dalam hal perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*action paulina*), sejak adanya kesadaran yang sangat diperlukan untuk kebatalannya.

i) Berlakunya suatu syarat batal

Hapusnya atau hilangnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya suatu syarat batal berlaku bilamana kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat dan disertai dengan syarat tanggung atau syarat syarat batal. Apabila kontrak tersebut dibuat dengan syarat tanggung atau dan ternyata syarat yang dijadikan syarat penangguhan tersebut tidak terpenuhi, maka kontrak tersebut akan batal dengan sendirinya.

Demikian pula kontrak yang dibuat dengan syarat batal, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka kontrak tersebut dengan sendirinya telah batal yang berarti mengakibatkan hapusnya suatu kontrak atau perjanjian.

j) Lewatnya waktu.

Lewatnya waktu atau kadaluwarsa juga dapat mengakibatkan berakhirnya suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 1967 KUHPerdata yang menerangkan bahwa “ Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, harus kadaluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan skan adanya daluarsa itu tidak usah

dipertunjukkan atau suatu hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadap suatu tangkisan yang didasarkan pada itkad yang buruk”.

## **B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Secara lahiriah, kehidupan manusia tidak dikendalikan tanpa adanya hukum yang mengaturnya, termasuk dalam suatu perjanjian jual beli. Tujuan daripada perjanjian jual beli tidaklah lain adalah untuk pemindahan hak milik atau barang dari penjual kepada pembeli. Perjanjian jual beli selain bersifat Konsensual juga bersifat Obligatoir yang dalam artian meletakkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Seringkali dalam pelaksanaan jual beli, Pembeli yang melakukan jual beli atas barang yang tanpa diketahui apakah barang tersebut merupakan barang milik penjual atau bukan, karena terhadap barang bergerak terdapat suatu asas yang menerangkan bahwa barang siapa yang menguasai kebendaan bergerak makadianggap sebagai pemiliknya.

Kata “jual beli” menunjukkan bahwa salah satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah besesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual), sedangkan yang lainnya menjual “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual

beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudut si penjual), begitu pula dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan “*vente*” yang berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembeli”.<sup>35</sup>

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta ”jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Terhadap perjanjian jual-beli, pihak penjual berkewajiban memberikan atau menyerahkan barang yang dijualnya ke dalam pemilikan pembeli dengan menjamin kenikmatan tenteram atas pemakaian barang tersebut atau menjamin dari cacat tersembunyi. Sedang bagi pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar janji.<sup>36</sup>

Pada saat terjadinya jual beli maka harus terpenuhi unsur pokok, yaitu adaalah Unsur Esensialia. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah harga dan barang, dimana adanya kesepakatan yang lahir dari penjual dan Pembeli tentang harga dan benda. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458

---

<sup>35</sup> Hamdaliah, *Op.Cit*, hlm. 152 - 156

<sup>36</sup> Fitriani Amas Gulu, *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerduta, Legal Opinion* (2017), hlm. 4

KUHPerdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan meupun harganya belum dibayar.”<sup>37</sup>

Dalam pasal tersebut dapatlah dikatakan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

Akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli maka dikenal dengan istilah “batal demi hukum”, “membatalkanya” sesuai dengan Pasal 1449 KUHPerdata, menuntut pembatalan sesuai dengan Pasal 1451 sampai dengan 1452 KUHPerdata, gugur sesuai dengan Pasal 1545 KUHPerdata, gugur demi hukum sesuai dengan Pasal 1553 KUHPerdata. Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan menyatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum yang mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Dalam suatu keadaan tertentu

---

<sup>37</sup> Zaeni Asyhadie, *Op.Cit*, hlm. 98

dengan adanya cacat tertentu dalam suatu perjanjian maka diberi sanksi atau batal demi hukum.<sup>38</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban Penjual**

### **a) Hak penjual**

Hak daripada penjual adalah mendapatkan pemenuhan pembayaran harga berupa alat tukar yang sah, sesuai dengan cara pembayaran yang disepakati.<sup>39</sup> Menurut Pasal 1513 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan”, hal ini merupakan hal yang harus diterima oleh pihak Penjual pada umumnya. kemudian, dalam Pasal 1517 KUHPerdara mengatur bahwa “Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267”. Selain itu, hak daripada pihak penjual adalah penjual dapat melakukan pembatalan jual beli apabila Pihak Pembeli tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan pemenuhan dalam pembayaran.

### **b) Kewajiban penjual**

Kewajiban utama dari pihak penjual ada 2 ( dua), yaitu<sup>40</sup> :

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

---

<sup>38</sup> Felly Yanti Sheilli Lumempouw, Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melwan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Lex Crimen*, Vol.VI No.4 (Juni, 2017), hlm. 116

<sup>39</sup> Denny Pandomuan dkk, Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tekstil di PT Jabatex Tangerang, *Diponegoro Law Review*, Vol 3 No.2 (2014), hlm. 8

<sup>40</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.9

Menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan barang yang diperjual belikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>41</sup>

Cara penyerahan barang bergerak terwujud dilakukan sebagaimana dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menerangkan “Penyerahan barang bergerak, kecuali tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.” Penyerahan barang bergerak yang tidak bertubuh dapat dilakukan sesuai dengan jenis bendanya. Apabila piutang tanpa nama (*Aan Toeder*) atau atas tunjuk seperti cek dilakukan dengan penyerahan nyata. Apabila piutang atas nama, seperti gadai, dilakukan dengan cessi, yaitu dengan membuat akta autentik atau akta dibawah tangan.

Cara penyerahan untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan secara yuridis, yaitu dengan balik nama atau *overschijving* dihadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdara yang menyatakan “ penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan

---

<sup>41</sup> Zaeni Ashyadi, *Op.Cit*, hlm.111

pengumuman akan akta yang bersangkutan sesuai dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620”.

- 2) Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung atas cacat – cacat tersembunyi.

Dalam Pasal 1491 KUHPerdara menyebutkan ada dua hal, yaitu :

Pertama, menanggung kenikmatan tentram atas barang, maksudnya adalah penjual harus menanggung bahwa pihak pembeli terbebas dari gangguan pihak ketiga dalam menikmati dan memanfaatkan barang atau benda yang dibelinya. Pihak ketiga dalam hal ini yang dimaksudkan adalah pemegang hipotek, atau pemegang gadai.

Kedua, kewajiban untuk menanggung cacat – cacat yang tersembunyi, maksudnya adalah cacat – cacat yang membuat benda atau barang objek dari jual beli tersebut menjadi tidak dapat dipakai untuk keperluannya sehingga mengurangi pemakaiannya.

### **3. Hak dan Kewajiban Pembeli**

Pembeli mempunyai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli, hak daripada pembeli terdiri atas :

- a) Hak milik atas barang

Pihak Pembeli dalam Jual Beli memiliki hak yaitu berupa menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana terdapat



dalam Pasal 1481 KUHPerdara “Barang siapa yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaanya Pembeli”.

b) Hak menunda pembayaran

Hak menunda pembayaran terjadi sebagai akibat dari gangguan yang dialami oleh Pihak Pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan tersebut berupa gangguan berupa hak Hipotik Pihak Ketiga yang masih melekat pada barang. Hak menunda pembayaran ini terjadi pada benda tidak bergerak misalnya pada saat pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 1516 KUHPerdara berbunyi “Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.”

Selain mempunyai hak yang harus didapatkan, pihak pembeli juga mempunyai kewajiban untuk dipenuhi. Pasal 1513 KUHPerdara

menyebutkan bahwa “kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan.” Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan perlunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHperdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

#### **4. Bentuk Perjanjian Jual Beli**

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada bentuk suatu tertentu, namun beberapa perjanjian dalam Undang Undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk tersebut tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah atau batal demi hukum.

Bentuk perjanjian jual beli ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a) Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
- b) Tulisan, yaitu perjanjian jual beli yang dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta dibawah tangan.

Dalam syariat islam mengenai bentuk perjanjian jual beli, Allah S.W.T berfirman “ *Hai orang- orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar*” (QS. Al- Baqarah : 282)

Akta autentik adalah suatu akta yang dibentuk dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat yang bertujuan tiada lain untuk pembuktian, namun pembuatan akta dibawah tangan tidaklah dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untk itu. Kekuatan pembuktian daripada Akta dibawah Tangan adalah dengan pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Hak tersebut diartikan bahwa pembuktian akta dibawah tangan memiliki persamaan dengan akta autentik sepanjang para pembuat Akta dibawah tangan mengakui dan membenarkan isi dari bentuk akta yang telah ditandatangani.

Perbedaan prinsip antara akta autentik dan akta dibawah tangan adalah akta dibawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya. Dapat diartikan bahwa jika suatu akta dibawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta dibawah tangan harus membuktikan keaslian

dari akta dibawah tangan tersebut, sedangkan apabila akta autentik disangkal oleh pihak lain, maka pemegang akta autentik tidak perlu untuk membuktikan keaslian dari akta tersebut, tetapi pihak yang menyangkal akta haru membuktikam bahwa akta autentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta dibawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian pada akta autentik disebut pembuktian kepalsuan.

## **5. Resiko dalam Perjanjian Jual Beli**

Mengenai resiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdato yang berbunyi “Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka pada saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahanya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harga”.

- a) Apabila kebendaan yang dijual berupa barang yang telahditentukan, maka berang tersebut sejak pada saat pembelian terjadi adalah menjadi tanggungan pihak pembeli, meskipun penyerahan barang tersebut belum dilakukan.

Ketentuan dalam Pasal 1460 KUHPerdato tampaknya tidak sinkron, karena selayaknya yang bertanggung jawab atas barang yang sudah ditentukan adalah pihak penjual karena pihak pembeli belum secara

sah sebagai pemilik dari barang tersebut atau belum diserahkan. Pembeli dikatakan resmi dan secara sah sebagai pemilik barang apabila telah dilakukan penyerahan objek terhadap si pembeli, pada saat penyerahan pembeli layak dan harus menanggung segala resiko atas barang tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 1460 KUHPerdara dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963. Menurut Subketi, Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu ajaran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yuresprudensi yang menyatakan bahwa Pasal 1460 KUHPerdara sebagai Pasal yang mati yang tidak diberlakukan untuk digunakan kembali.

- b) Pasal 1461 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Jika barang dijual menurut tumpukan melainkan menurut berat, jumlah, dan ukuran, maka barang itu tetap menjadi tanggungan penjual sampai ditimbang, dihitung atau diukur”.

Barang yang masih harus ditimbang, dihitung atau diukur terlebih dahulu sebelum dikirim ( diserahkan) kepada Pihak pembeli, dapat dikatakan bahwa barang

tersebut baru dipisahkan dari barang- barang milik Penjual  
lainya setelah dilakukan pengukuran, perhitungan, serta  
peimbangan maka segala resiko yang terjadi pada barang  
tersebut adalah merupakan tanggung jawab pihak pembeli.  
Namun sebaliknya, apabila barang tersebut belum  
dilakukan penimbangan, penghitungan, atau pengukuran,  
maka segala resiko yang timbul dalam barang tersebut  
merupakan tanggung jawab dari pihak penjual.

- c) Pasal 1462 KUHPerdara menyatakan bahwa jika barang  
yang dijual menurut tumpukan, maka barang- barang  
tersebut menjadi tanggung jawab pihak pembeli, meskipun  
belum ditimbang atau belum diukur.
- d) Pasal 1466 KUHPerdara menjelaskan bahwa biaya akta  
jual beli dan lain- lain biaya tambahan dipikul oleh si  
pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya.

## **C. Tinjauan Umum tentang Itikad Baik**

### **1. Pengertian Itikad Baik**

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian  
jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad  
baik. Itikad baik menurut Subekti adalah kejujuran. Orang yang  
beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan,  
yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang  
buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berdasarkan Pasal tersebut dimaksudkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilaksanakan antara pihak penjual dan pembeli yang bersangkutan dianggap sah.<sup>42</sup>

Sutan Remy Sjahdeini yang secara umum menggambarkan asa itikad baik sebagai berikut, “Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum”.<sup>43</sup>

Selanjutnya, *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian itikad baik (*good faith*), yaitu: *"Good faith is an intangible and abstract quality with no technical meaning or statutory definition, and it compasses, among other things, an honest belief, the absence of malice and the absence of design to defraud or to seek an unconscionable advantage, and individual's personal good faith is concept of his own mind and inner spirit and, therefore, may not conclusively be determined by his protestations alone,...In common usage this term is ordinarily used to describe that state of mind denoting honesty of purpose, freedom from intention to defraud, and, generally speaking, means being faithful to one's duty or obligation."*<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Hamdaliah, *Op.Cit*, hlm. 152 – 156

<sup>43</sup> Sjahdeni Sutan Remy. 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta, Institut Bankir Indonesia, hlm.94

<sup>44</sup> Henry Cambel Black, 1979, *Black's Law Dictionary*, fifth edition, ST. Paul Minn West Publishing Co.hlm. 62

Subekti berpendapat bahwa terdapat 2 (dua) jenis asas itikad baik yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Artinya pada tahap prakontraktual telah ada itikad baik subyektif. Itikad baik obyektif terdapat pada tahap Kontraktual. Makna itikad baik obyektif adalah kepatutan danberada pada tahap kontraktual. Hal tersebutjadi karena masa tahap kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harusdilaksanakan dengan itikad baik pula. Pada tahap kontraktual, yang wenang menilai apakah dalam perjanjian ada kepatutan atau tidak adalahhakim. Itikad baik obyektif tiaada lain bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tentang isi atau hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian.<sup>45</sup>

Itikad baik mempunyai 2 sifat yaitu nisbi ( relatif – subyektif) dan mutlak (absolut – obyektif). Pada itikad baik yang nisbi ( relatif – obyektif), orang memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subjek, sedangkan pada itikad baik mutlak ( absolut – relatif), mengandung makna bahwa hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran obyektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya ( penilaian tidak memihak menurut norma – norma obyektif).<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Antari Innaka dkk, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Mimbar Hukum*, Vol 24 No 23 (Oktober 2012), hlm. 377 - 569

<sup>46</sup> Fitria Hudaningrum, Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik, *Reperterium* (2014), hlm. 47



Itikad baik tersebut bukan hanya mengacu kepada itikad baik terhadap para pihak, tetapi juga harus mengacu kepada Nilai Nilai yang berkembang yang ada dalam masyarakat. Hal ini disebabkan bahwa itikad baik merupakan salah satu bagian dari masyarakat. Itikad baik pada akhirnya akan mencerminkan standar kepaatutan dan keadilan masyarakat. Dengan makna demikian menjadikan itikad baik sebagai suatu *universal social force* yang mengatur hubungan antarsosial mereka, yaitu setiap warganegara harus memiliki kewajiban untuk bertindak dengan itikadbaik terhadap sesama Warganegara.<sup>47</sup>

Doktrin itikad baik dalam hukum romawi berkembang seiring dengan mulai diakuinya kontrak konsensual informal yang pada mulanya meliputi kontrak jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata, dan mandat.

Asas itikad baik menurut Subekti adalah salah satu sendi terpenting dalam perjanjian. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara *universal* dalam prinsip Hukum Kontrak Internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat dalam konsideran Konvensi Wina 1969 yang menyebutkan “ *The Principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized*”. Selain itu dalam UNDROIT (*The International Institute for the Unification of*

---

<sup>47</sup> Ridwan Khairandy , *Op.Cit*, hlm, 53

*Private Law*) Pasal 1.7 menyatakan “ *Each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade*” and “*the parties may not exclude or limit their duty*”.<sup>48</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka asas itikad baik merupakan prinsip memiliki sifat *universal* yang wajib diterapkan dalam setiap perjanjian yang ada di masyarakat.

## **2. Prinsip dan pelaksanaan asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian**

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam sebuah kesepakatan merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Perancis. Sebagaimana diketahui *Code Civil* Perancis mempengaruhi *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda yang berdasarkan asas konkordansi maka diadopsi oleh Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata). Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan pihak debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat debitur dapat dikatakan bahwa kreditur dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan beritikad baik.

---

<sup>48</sup> Cindawati, “Prinsip *Good Faith* (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional”, *Mimbar Hukum*, Vol.26 No.2, (Juni, 2014), hlm.191

Dalam pasal 1338 ayat (3) jika pelaksanaan suatu perjanjian melanggar kepatutan dan keadilan, maka hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian. Menurut Subekti, jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidakadilan, maka dari itu hakim mempunyai wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya.<sup>49</sup> Pelaksanaan suatu perjanjian yang menimbulkan rasa keadilan atau ketidakseimbangan, hakim mempunyai hak untuk mengadakan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam kontrak tersebut. Dalam praktiknya, berdasarkan asas itikad baik ini Hakim menggunakan wewenangnya untuk mencampuri isi perjanjian yang terjadi antara para pihak, sehingga tampaknya asas itikad baik ini bukan saja harus pada saat pelaksanaan perjanjian, melainkan juga pada saat dibuat dan ditandatanganinya suatu perjanjian.

Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi pada saat perjanjian sudah memenuhi syarat – syarat hal tertentu. Akibat daripada ajaran tersebut adalah tidak melindungi Pihak yang menderita kerugian dalam tahap Prakontrak atau tahap perundingan, karena didalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat – syarat hal tertentu.<sup>50</sup>

Menurut teori klasik pula, asas itikad baik hanya berlaku pada saat penandatanganan dan pelaksanaan kontrak. Sebaliknya, menurut

---

<sup>49</sup> R.Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa, hlm.41

<sup>50</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Pranedamedia, hlm.5

pandangan teori kontrak modern janji prakontrak harus didasari dengan asas itikad baik, sehingga pihak *developer* yang ingkar janji dapat dituntut untuk membayar ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum sehingga yang diberikan hanyalah kerugian nyata, atau disebut dengan *reliance damages*.<sup>51</sup>

Asas itikad baik menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus didasarkan pada itikad baik dan kepatutan, yang mengandung pengertian pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian juga harus mengacu pada apa yang patut dan seharusnya diikuti dalam pergaulan masyarakat. Asas ini merupakan asas yang harus ada dalam setiap perjanjian, dan tidak bisa ditiadakan meskipun para pihak menyepakatinya (*immutable*).

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) pada 1981, mengartikan itikad baik, yaitu<sup>52</sup>:

- a) Kejujuran pada saat pembuatan kontrak ;
- b) Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya); Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu

---

<sup>51</sup> *Ibid*

<sup>52</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. Dalam Agus Yudha Hernoko, hlm. 141.

penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian yang berlaku, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana daiatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik ada 2 (dua) macam, yaitu sebagai unsur Subyektif dan sebagai ukuran unsur Obyektif untuk menilai pelaksanaannya. Dalam hukum benda, Subyektif artinya “kebersihan” atau “kejujuran” si pembuatnya. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara, pelaksanaan suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma norma kepatutan dan kesusilaan. Dengan demikian, yang dimaksud dengan itikad baik adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian tersebut. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, Undang- Undang juga tidak memberikan suatu perumusann, karena hal tersebutlah tidak ada ketetapan mengenai batasan terhadap pengertian istilah Itikad Baik tersebut. Akan Tetapi, apabila dilihat dari segi arti katanya, Kepatutan memiliki arti sebagai Kepantasan, kelayakan, dan Kesesuaian, sedangkan Kesusilaan mempunyai arti Kesopanan, dan Keadaban. Dari kata ini lah dapat digambarkan kiranya bahwa kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sopan, sesuai

dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berjanji.<sup>53</sup>

Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.<sup>54</sup> Pelanggaran atas asas itikad baik dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.<sup>55</sup>

Dengan berlakunya Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 9 menyatakan bahwa pelaku usaha diwajibkan untuk memberikan informasi yang benar dan sesuai mengenai tersedianya barang dan jasa yang dipromosikan atau diiklankan. Bahkan apabila adanya pelanggaran terhadap ketentuan ini, maka sesuai dengan Pasal 62 akan mendapatkan akibat hukum

---

<sup>53</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 99

<sup>54</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm.191.

<sup>55</sup> Michael, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)", *Jurnal Hukum Adigama*, hlm.4-5.

berupa sanksi pidana penjara paling banyak 5 (lima) tahun dan disertai dengan pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Apabila dilihat dari sisi perdata, ketentuan pada Pasal 19 yang menjelaskan bahwa “ Pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/ atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.” Dengan demikian, secara implisit Undang- Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ini telah mengakui bahwa itikadbaik harus ada sebelum ditandatanganinya dalam suatu perjanjian, sehingga janji- janji pra kontrak yang diingkarinya dapat dipertanggung jawabkan yaitu berupa ganti rugi.