

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Terdapat perbedaan yang terjadi dalam menerjemahkan istilah *verbinten* dan *overeenkomst* ke dalam bahasa Indonesia. Misalnya saja Mariam Darus Badruzaman menerjemahkan istilah *verbinten* dengan perikatan dan *overeenkomst* dengan perjanjian.¹ Ahmad Iksan menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.² Pengertian perjanjian itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian perjanjian oleh Pasal 1313 KUHPerdata ini dipandang terlalu sempit, karena perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III KUHPerdata.³

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai apa yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk di dalamnya perjanjian kawin dan lain-lain. Karena perjanjian menimbulkan adanya hubungan hukum tertentu, yaitu adanya suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa

¹ Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 27.

² Ahmad Iksan, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 12.

³ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hlm. 29.

perjanjian menimbulkan perikatan. Perikatan disini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pada salah satu pihak ada hak dan pada pihak lain ada kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1313 KUHPerdara (baru) menimbulkan hak dan kewajiban (saja). Ini membedakan dari perjanjian-perjanjian yang lain.⁴

Setiawan berpendapat bahwa definisi dalam Pasal 1313 KUHPerdara perlu perbaikan, yaitu:⁵

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum:
- b. Menambah perkataan "atau saling mengikatkan dirinya."

Definisi dari Pasal 1313 KUHPerdara yaitu: "Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Perjanjian (kontrak), menurut C.S.T Kansil adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain. Untuk mempermudah keperluan-keperluan hidup manusia di dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan dan persetujuan-persetujuan berdasarkan persesuaian kehendak. Berdasarkan persetujuan-persetujuan itu timbul akibat-akibat hukum yang mengikat kedua

⁴ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23-24.

⁵ R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1997, hlm. 49.

belah pihak dan persetujuan-persetujuan yang demikian disebut perjanjian (kontrak).⁶

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷ Definisi perjanjian juga dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yaitu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁸

Penulis sependapat dengan pengertian perjanjian yang dikemukakan Sudikno Mertokusumo, karena dalam suatu perjanjian harus terdapat dua pihak atau lebih yang melakukan hubungan hukum berdasarkan kata sepakat sesuai Pasal 1320 KUHPerduta. Hubungan hukum yaitu hubungan antara subjek hukum atau individu yang sesuai dengan aturan atau hukum yang berlaku. Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua segi yang isinya di satu pihak hak sedang di pihak lain kewajiban. Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum. Sedangkan kewajiban adalah suatu beban yang bersifat kontraktual. Hak dan kewajiban itu timbul bila terjadi hubungan hukum antara dua pihak yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, pihak atau lebih itu sepakat untuk menentukan hak dan kewajiban yang mengikat mereka

⁶ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989, hlm. 250.

⁷ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa, 1979, hlm.1

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1980, *Memahami Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty

untuk ditaati dan dijalankan, yang menimbulkan akibat hukum, yang bila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya yaitu si pelanggar dapat dikenai sanksi.⁹

Perjanjian erat hubungannya dengan perikatan, karena Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan bahwa perikatan dilahirkan baik dari undang-undang maupun perjanjian. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Belakangan ini dapat dibagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.¹⁰

Di dalam suatu perjanjian terdapat pihak-pihak yaitu kreditur atau pihak yang berhak menuntut suatu prestasi dan debitur atau pihak yang wajib memenuhi prestasi. Kreditur dan debitur tersebut merupakan subjek di dalam perjanjian. Subjek perjanjian itu sendiri dapat berupa manusia pribadi, bisa juga berupa badan hukum. Subjek perjanjian yang berupa manusia diharuskan memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum secara sah, yaitu haruslah sudah dapat dikatakan dewasa, sehat

⁹ C.S.T. Kansil, *op.cit.*, hlm. 91.

¹⁰ B. Subekti 2001, *Belek Belek Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 133.

pikirannya atau mengerti dan mengetahui apa yang telah diperbuatnya dan yang tidak dilarang oleh peraturan hukum yang berlaku.¹¹

Objek dalam perjanjian adalah prestasi yaitu barang sesuatu yang dapat dituntut dan yang menurut undang-undang dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan dan tidak melakukan perbuatan. Tanpa adanya prestasi, maka hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan atau perbuatan hukum sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum.¹²

Berdasarkan pengertian mengenai perjanjian dan perikatan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan tentang unsur-unsur perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya pihak- pihak yang sedikitnya dua pihak
- b. Adanya kesepakatan yang terjadi diantara para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Perjanjian memiliki suatu tujuan yang dicari yaitu pemenuhan dengan sempurna segala isi dan tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak di dalam perjanjian.

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokkan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari

¹¹ *Ibid.*, hlm. 125.

¹² C.S. T. Cansil, *opc.it.*, hlm. 255.

asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.¹³

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUIHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu:¹⁴

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

Pasal 1321 KUHPerdara juga mengadakan pembatasan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur oleh undang-undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:¹⁵

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdara, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang

¹⁵ Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting Bandung*, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 15-16

memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebaskan-bebasnya, karena undang-undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan undang-undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan

perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati undang-undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.¹⁶

Asas *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, undang-undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.¹⁷

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian

• itikad baik adalah bahwa perjanjian harus

dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁸

Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh iktikad baik, kepatutan dan kepantasan. Bukannya iktikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.¹⁹

Pembatasan terhadap asas iktikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:²⁰

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di

diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.²¹

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.²²

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.²³

Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

²¹ Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, hlm. 87.

²² *Ibid*, hlm 88.

²³ *Ibid*, hlm 89.

Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:²⁴

a. Tahap Pra Kontraktual

Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak tidak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak.²⁵

Itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.

b. Tahap Kontraktual

Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat pada para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas *pacta sunt servanda*.

c. Tahap Pasca Kontrak

Setelah ada perjanjian, berarti tinggal pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan itikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 91.

²⁵ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 254

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan memenuhi beberapa syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa: Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Penjelasan masing-masing adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan-kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas maupun diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).²⁶

Undang-undang mengatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari

²⁶ P. Subekti, *Rechtspraak op het hbr*, 125

cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut Pasal 1321 KUHPerdota terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:

1) Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Sedangkan pada Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdota dinyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.²⁷

2) Paksaan (*dwang*)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang, yang terjadi karena adanya ancaman. Menurut Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.

Hal-hal yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam Pasal 1323

dapat dimintakan pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.²⁸

3) Penipuan (*bedrog*)

Menurut Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perijinan.

Menurut Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.²⁹

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1329 KUHPerdota, yaitu bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Seseorang yang dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian adalah orang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum. Pada umumnya yang mampu melakukan tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa menurut undang-undang, orang yang sehat akal budinya, bukan orang yang sedang berada di bawah pengampuan

²⁸ *Ibid.*, hlm. 138.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 140.

wali. Mengenai batas kedewasaan seseorang adalah pada umumnya orang itu dikatakan sudah dewasa apabila sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah, walaupun belum berumur 21 tahun.³⁰

Pasal 1330 KUHPerdata memberikan ketentuan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu

Mengenai orang perempuan, dalam Pasal 108 KUHPerdata menyebutkan bahwa seorang istri harus dibantu oleh suaminya apabila melakukan perjanjian. Perkataan "dibantu" disini berarti bahwa istri dapat bertindak sendiri, hanya didampingi oleh suaminya yang membantunya. Bantuan tersebut dapat diganti dengan surat kuasa atau ijin tertulis. Tetapi ketentuan tersebut kemudian dirasakan sebagai diskriminasi kedudukan antara laki-laki dan perempuan dalam hukum, sehingga untuk mengatasinya Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 3 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pasal 108 dan 109 KUHPerdata sudah tidak berlaku lagi.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 142.

Perhatian terhadap permasalahan ketidakcakapan istri tidak hanya berhenti sampai disitu, tetapi dalam beberapa tahun kemudian, keluarlah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam salah satu pasalnya yaitu Pasal 31 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama dan seimbang dalam keluarga dan masyarakat. Dengan adanya ketentuan tersebut maka baik suami maupun istri berhak melakukan perbuatan hukum. Dengan kata lain bahwa istri tidak lagi digolongkan sebagai orang yang tidak cakap, tapi seorang istri sudah termasuk golongan orang yang mempunyai kecakapan bertindak untuk melakukan perbuatan hukum.

Jika dalam perjanjian terjadi salah satu hal yaitu salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan orang yang cakap membuat perjanjian tersebut.³¹

c. Suatu hal tertentu

Dalam membuat suatu perjanjian, objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan menurut jenis barang tersebut. Hal ini sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya.

Maksud suatu hal tertentu adalah bahwa objek dalam perjanjian itu

kurangnya jenisnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud atau tidak berwujud. Oleh karena objek perjanjian adalah prestasi, maka objek perjanjian ini dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian, maka objek perjanjian tidak selalu berupa benda.³²

Menurut Pasal 1332 KUHPerdara menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Di dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan pula bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun barang atau benda yang masih akan ada.³³

d. Suatu sebab yang halal

Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUHPerdara. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁴

³² *Ibid.*, hlm. 140.

³³ R. Subekti, *Pokok...*, *op.cit.*, hlm.102.

Suatu sebab yang halal merupakan syarat keempat dan terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Tentang syarat keempat ini Pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Maksud dari kausa itu adalah isi dan tujuan dari perjanjian itu sendiri.

Demikianlah syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdato. Untuk perjanjian-perjanjian tertentu adakalanya ditentukan syarat lain berupa formalitas-formalitas tertentu, misalnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdato).

Keempat syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato dapat dibagi menjadi dua syarat yaitu:³⁵

- 1) Syarat subjektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh subjek dalam suatu perjanjian. Termasuk syarat subjektif adalah:
 - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 2) Syarat objektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh perjanjian.

Termasuk di dalam syarat ini adalah:

Akibat dari syarat tersebut tidak dapat dipenuhi yaitu apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektifnya tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya batal demi hukum adalah bahwa perjanjian tersebut dari semula tidak pernah ada.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo, unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:³⁶

a. *Essentialia*

Unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan kausa atau dasar yang halal. Contohnya sebab yang halal merupakan *essentialia* untuk adanya perjanjian. Dalam perjanjian jual beli, harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada. Sama seperti bentuk tertentu merupakan *essentialia* dari perjanjian formal.

b. *Naturalia*

Unsur yang lazimnya melekat dalam perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian, seperti pada perjanjian jual beli, penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi.

c. *Accidentalialia*

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, 11, 110-111

Unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih oleh para pihak yang bersangkutan.

5. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan sesuatu untuk dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para pihak inilah yang dimaksudkan dengan prestasi. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata prestasi dapat berwujud:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.³⁷

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *Wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan, yaitu :³⁸

- a. Kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian

³⁷ *Ibid.*, hlm. 112.

³⁸ Abdulkadir Mulya, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, 1982, Kluwer, Bandung, hal. 111-112.

- b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.³⁹

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:⁴⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tentang hal kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada

³⁹ *Ibid.*, hm. 122.

⁴⁰ P. Subekti *Hukum Perjanjian* on cit. hlm 45

umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).⁴¹

Pasal 1238 KUHPdata telah menentukan tentang bentuk dari teguran yaitu harus dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis. Maksud dari surat perintah adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan. Maksud dari akta sejenis adalah suatu tulisan biasa atau bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama yaitu untuk memberi peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan tidak boleh dilakukan secara lisan.

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243 – 1252 KUHPdata. Dari pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.⁴²

Menurut Subekti, akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah:⁴³

a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi

b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan wanprestasi

- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim

Adapun beberapa perbuatan kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu:

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi
- 3) Ganti Rugi
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan dan ganti rugi

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepatutannya diselaraskan dengan sifat perjanjian dengan memperhitungkan kerugian yang sungguh-sungguh diderita.

6. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka. Di samping itu masih ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian, yaitu apabila:⁴⁴

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi.
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhir para pihak senakat

- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh undang-undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Di dalam undang-undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.⁴⁵

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴⁶ Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian

⁴⁵ Yahya Harahap, *op.cit.*, hal. 106.

bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴⁷

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.⁴⁸

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa

janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian

dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴⁹

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

Dari Pasal 1457 KUHPerdara di atas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau yang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa : “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam Bugerlijk Wetboek istilah harga mempunyai arti yang neutral tapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar menukar uang berhadapan dengan uang dan barang berhadapan dengan barang. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud”.⁵⁰

Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Dan kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”.⁵¹

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

⁵⁰ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta6a, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm 1.

⁵¹ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta6a, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm 1.

Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*”.⁵²

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara 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 di atas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah 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 : menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.⁵³

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang

diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya:⁵⁴

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 KUHPerdata yang berbunyi: “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”. Dari ketentuan di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu penyerahan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “*traditio brevi manu*” (bahasa latin) yang berarti penyerahan tangan pendek.⁵⁵

- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdata

⁵⁴ *Ibid.*, hl. 45.

⁵⁵ P. Subekti 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 9

dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdota. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPdt, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau dengan membelinya dengan harga yang murah. Apabila terjadi cacat tersembunyi, pembeli tidak boleh membatalkan perjanjian. Batas waktu untuk menuntut cacat tersembunyi yaitu tiga bulan dihitung sejak barang diterima oleh pembeli.

3. Resiko dalam Perjanjian Jual Beli

Dimaksud dengan resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam KUHPerdota ada tiga peraturan, yaitu:⁵⁶

- a. Mengenai barang tertentu ditetapkan (oleh Pasal 1460) bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si

penjual, meskipun perantaranya belum dilelepkan dan si penjual berhak

menuntut harganya. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal tidak berlaku lagi termasuk diantaranya Pasal 1460 dan beberapa pasal lain seperti Pasal 108, 110, 1579, 1238, dan Pasal 1682, dengan alasan pasal tersebut tidak memenuhi rasa keadilan.⁵⁷

- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461), dan mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462). Menurut ketentuan-ketentuan pasal tersebut resiko ditanggung oleh pembeli.

Mengenai penaggungan atas risiko dalam perjanjian jual beli adalah bahwa selama barang yang diperjanjikan belum diserahkan, mengenai barang dari macam apa saja, resikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila:⁵⁸

- 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;

⁵⁷ Nurtanio, *Op. Cit.*, 1995. *Konsep dan Hukum*. Jakarta: Pusat Studi Hukum, 1995.

- 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 mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain:

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasar putusan hakim;
- c. Karena pembeli meninggal dunia.⁵⁹

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

5. Cacat Tersembunyi dan Batalnya Perjanjian Jual Beli

KUHPerdata tidak menjelaskan istilah garansi, namun Pasal 1504 KUHPerdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya: "Penjual wajib untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya, yang

⁵⁹ Abdulkadir, Muhammad, *Resensi Buku Dalam Rangka Peradilan*, D...

mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi daya pemakaian itu sedemikian rupa”.⁶⁰

Cacat yang dimaksud harus cacat yang “sungguh-sungguh”, bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai keperluan yang semestinya, atau cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat barang tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya. Pihak penjual, baik dia mengetahui atau tidak mengetahui, harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya. Apabila benar-benar ada cacat tersembunyi yang sejak semula memang tidak kelihatan, maka pihak pembeli dalam hal ini dapat memilih di antara dua tindakan, yaitu:⁶¹

- a. Mengembalikan barangnya dan menuntut pembayaran kembali harga pembelian.
- b. Menuntut pembayaran kembali sebagian dari harga pembelian.

Untuk cacat yang kelihatan atau dapat diraba, maka pihak penjual tidak dapat diminta tanggung jawabnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1505 KUHPerdara yang menyatakan: “Si penjual tidak bertanggung jawab atas segala cacat yang kelihatan dan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli”.

Penjual harus juga menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuannya atau mengurangi daya pemakaiannya sedemikian rupa

sehingga seandainya pembeli mengetahui adanya cacat itu ia tidak akan membelinya, atau setidaknya tidak akan bersedia membayar harga yang telah disepakati. Apakah penjual mengetahui adanya cacat itu adalah tidak penting, tetapi mungkin saja bahwa para pihak telah memperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung cacat yang tidak diketahui sendiri oleh penjual.

Menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. Penggunaan diartikan sempit dalam arti materialistis, jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, rusak.

Pembuat undang-undang memang memikirkan jual-beli barang tertentu dan pasti, akan tetapi hal itu tentunya tidak berarti bahwa peraturan tentang cacat tersembunyi itu tidak dapat diterapkan pada barang-barang generik secara analogis. Mereka yang tidak setuju dengan penerapan peraturan tentang cacat tersembunyi pada jual beli barang generik (sejenis) mengemukakan alasan bahwa, pada jual-beli barang yang ditentukan menurut jenis, timbangan, jumlah, ada wanprestasi apabila barangnya tidak memenuhi syaratnya, karena penjualnya tidak menyerahkan barang yang seharusnya diserahkan.

Pengaturannya, maka pembuat undang-undang berpangkal dari pendirian bahwa, tidak ada cacat tersembunyi apabila si pembeli pada saat terjadinya perjanjian jual beli itu dapat mengetahui adanya cacat itu. Hal yang demikian itu memang tidak cocok pada jual beli barang yang ditentukan

barangnya tidak diperiksa lebih dahulu satu-persatu. Orang hanya meminta jenis tertentu dan menunggu apa yang diserahkan nanti. Jadi yang menentukan adalah saat penyerahannya dan bukan saat membeli.

Pasal 1505 KUHPerdara menyatakan bahwa, penjual tidak perlu menjamin bahwa tidak ada cacat yang terlihat atau cacat yang dapat diketahui oleh pembeli setelah menyelidiki secara normal, artinya pembeli tidak perlu membawa seorang ahli dalam hal barang itu.

Menuntut berdasarkan cacat tersembunyi adalah menuntut berdasarkan kesesatan atautkah menuntut berdasarkan wanprestasi? Ada yang berpendapat bahwa tuntutan berdasarkan cacat tersembunyi adalah tuntutan berdasarkan wanprestasi, tetapi ada juga yang berpendapat bahwa itu adalah tuntutan berdasarkan kesesatan (*dwaling*).

Pada umumnya orang dapat mengemukakan wanprestasi apabila orang tidak mendapat apa yang menjadi haknya. Orang dapat mengemukakan kesesatan apabila ia telah mendapat apa yang menjadi haknya akan tetapi telah sesat mengenai keadaan barangnya. Kerapkali dalam hal cacat tersembunyi memang ada kesesatan maupun ada wanprestasi apabila penjual telah menjamin ada keadaan tertentu pada barang yang dijualnya. Jadi teoretis memang mudah membedakan antara kesesatan, dan wanprestasi, tetapi dalam praktek sering sulit apabila penjual menjamin keadaan barangnya.

Ada yang melihat peraturan mengenai cacat tersembunyi sebagai suatu

undang-undang tentang kesesatan dan ada yang melihatnya sebagai

wanprestasi dan ada lagi yang menganggapnya baik sebagai kesesatan maupun sebagai wanprestasi.

Kejadian kesesatan dan cacat tersembunyi sangat mirip baik mengenai syarat yang diharuskan oleh pembuat undang-undang untuk penerapan peraturannya maupun segi psikisnya. Dalam kedua kejadian ada seorang pembeli yang mengira telah menemukan keadaan tertentu pada barang yang telah dibelinya dan yang menjadi kecewa. Dalam kejadian konkrit adanya cacat tersembunyi dapat menimbulkan tuntutan berdasarkan kesesatan maupun berdasarkan cacat tersembunyi. Apabila seseorang membeli seekor kuda pejantan yang kemudian ternyata tidak subur, maka orang itu dapat mengatakan bahwa, telah sesat mengenai sifat esensiil dari bendanya (*dwaling in de zelfstandigheid der zaak*), tapi orang tersebut juga dapat mengatakan bahwa kuda itu mempunyai cacat tersembunyi. Situasi demikian itu tidak dapat diterima apabila akibatnya berlainan.

Ada perbedaan walaupun tidak besar, yaitu mengenai *vervaltermijnya* tuntutan Pasal 1511 KUHPerdato dan Pasal 1454 KUHPerdato Selain itu untuk dapat menuntut berdasarkan kesesatan, orang berdasarkan cacat tersembunyi. Untuk dapat mengemukakan kesesatan, maka penjual harus dapat mengerti bahwa pembeli sesat, sedang untuk dapat mengemukakan cacat tersembunyi hal itu tidak diperlukan.

Kesalahan identitas para pihak dalam suatu perjanjian tidak mutlak menjadikan perjanjian itu batal, asalkan memang klausul dalam perjanjian itu

apabila terdapat kesalahan identitas, maka perjanjian itu bisa diperbaiki dan diubah, khususnya terhadap identitas para pihak, tentunya dengan suatu anggapan bahwa para pihak tetap sah dan cakap dalam melakukan tindakan hukum sesuai isi perjanjian.

Syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*); syarat subyektif
- b. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*); syarat subyektif
- c. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*); syarat obyektif
- d. Sebab yang halal (*consideration*); syarat obyektif

Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

Mengenai batalnya perjanjian, yaitu suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan dapat dibedakan kedalam 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:

- a. *Null and Void*; Dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat obyektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu persetujuan

- b. *Voidable*; Jika Salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi , perjanjiannya bukannya batal demi hukum tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu . Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan senalathnya secara tidak bebas)