BAB II

**KAJIAN PUSTAKA MENGENAI AKTA, PERJANJIAN PADA
UMUMNYA, AKTA JUAL BELI, PENDAFTARAN TANAH, DAN
WANPRESTASI**

A. Tinjauan Umum Mengenai Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁷ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁵⁸ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

- 1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

⁵⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149

⁵⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm.25

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.⁵⁹

2. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan)

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁶⁰

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.121-122

⁶⁰ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” .

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu .⁶¹

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam

⁶¹ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Op.Cit*, hlm.45.

menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta *Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.⁶²

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

⁶² Pasal 1857 KUHPerdata

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁶³ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁶⁴

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁶⁵ Kedudukan hukum (*Legal Standing*) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁶⁶ Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

⁶³ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 21.58 WIB.

⁶⁴ <http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html> , Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 21.55 WIB.

⁶⁵ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi> ,Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 21.45 WIB.

⁶⁶ <http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html>, Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 21.45 WIB.

4. Akta Pembatalan Jual Beli⁶⁷

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara rinci disebutkan di dalam Pasal 2 ayat (2) yang salah satunya yaitu membuat akta mengenai jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli juga disebutkan di dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasannya peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁶⁷ <https://www.radarhukum.com/pembatalan-akta-jual-beli-ppat-berdasarkan-kesepakatan-para-pihak.html>, Diakses pada tanggal 2 September 2017 Pukul 19.45 WIB.

Berdasarkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, maka apabila ada orang yang akan melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang dimilikinya, maka orang tersebut harus membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah para pihak yang hendak melakukan jual beli tanah menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuatkan akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997).

Selanjutnya ayat (2) mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan kewajibannya tersebut, kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri (lihat penjelasan pasal 40 ayat (2) PP No. 24/1997). Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas membuat akta jual beli bagi para pihak dan menyampaikan akta tersebut beserta berkas-berkas peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kegiatan selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada kantor pertanahan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 45 ayat (1), salah satu syaratnya adalah bahwa apabila perbuatan hukum (dalam hal ini adalah akta jual beli) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan. Maka Kantor Pertanahan menolak untuk mendaftarkan peralihan hak yang perjanjiannya sudah dibatalkan atas kesepakatan para pihak. Kemudian para pihak menghadap kepada Notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang bersangkutan. Dengan demikian, para pihak mempunyai alas hukum yang kuat mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya.

Berdasarkan penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatakan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan.

Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) tersebut, maka apabila para pihak bersepakat membatalkan perbuatan hukumnya padahal sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka terlebih dahulu para pihak mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah kepada Pengadilan. Kemudian putusan Pengadilan tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan sebagai dasar pembatalan akta jual beli yang sudah didaftarkan. Atau apabila pembatalan tersebut disebabkan karena para pihak hendak mengganti jenis perjanjian, misalnya yang tadinya perjanjian jual beli menjadi perjanjian hibah, maka para pihak harus menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta baru mengenai perbuatan hukum yang hendak dilakukan untuk menggantikan atau membatalkan perbuatan hukum yang telah dilakukan. Kemudian akta tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan sebagai alasan untuk membatalkan akta jual beli (perbuatan hukum terdahulu) yang telah didaftarkan tersebut.

Akta Pembatalan Jual Beli pada umumnya dibuat secara otentik oleh Notaris, atau lebih dikenal dibuat dengan Akta Notariil. Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat secara Akta Notariil dalam praktek seringkali ditemukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, hal ini dilatarbelakangi karena berbagai kepentingan para pihak dalam

menerapkan asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

B. Perjanjian Menurut Hukum Perdata dan Hubungannya Dengan Perikatan

1. Pengertian Perjanjian

Hukum perjanjian Indonesia mengenal dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda yaitu *verbintenis* dan *overeenkomst*. *Verbintenis* berasal dari kata *verbinden* yang artinya mengikat, oleh karenanya istilah *verbintenissen* diterjemahkan sebagai perikatan, sedangkan *overeenkomst* diterjemahkan sebagai perjanjian atau persetujuan.⁶⁸ Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda.

⁶⁸ Setiawan, R., *Op. Cit.*, hlm. 1

Berbagai Kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan “*verbinten*” dan “*overeenkomst*”, yaitu :

- a. KUHPerdata, dan Tjiptosudibio⁶⁹ menggunakan istilah perikatan untuk “*verbinten*” dan persetujuan untuk “*overeenkomst*”.
- b. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.⁷⁰ Sedangkan menurut R. Subekti, *verbinten* diartikan sebagai perutusan/perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan/perjanjian.⁷¹
- c. Utrecht⁷², dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah perutusan untuk “*verbinten*” dan perjanjian untuk “*overeenkomst*”.
- d. Achmad Ichsan⁷³ dalam bukunya Hukum Perdata IB menterjemahkan “*Verbinten*” dengan perjanjian dan “*overeenkomst*” dengan persetujuan.

Uraian di atas menyatakan bahwa untuk “*verbinten*” dikenal tiga istilah Indonesia yaitu : perikatan, perutusan, dan perjanjian.

⁶⁹ Subekti dan Tjiptosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Paramita, Jakarta, 1974, hlm. 291.

⁷⁰ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm 11.

⁷¹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hlm 12-13.

⁷² Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, cetakan V, PT. Penerbit Balai Buku Ikhtiar, Jakarta, 1959, hlm. 320.

⁷³ A. Ichsan, *Hukum Perdata IB*, PT Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hlm. 7.

Sedangkan untuk “*overeenkomst*” dipakai dua istilah : perjanjian dan persetujuan⁷⁴.

Sekalipun Buku III KUHPerdota mempergunakan judul “Tentang Perikatan”, namun tidak satu Pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan.⁷⁵ Perikatan (*verbintenissen*) menurut Pitlo adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak (kreditur) atas suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.⁷⁶ Dari definisi-definisi tersebut dapatlah disimpulkan, bahwa dalam suatu perikatan paling sedikit terdapat satu hak dan satu kewajiban. Suatu perjanjian (persetujuan) dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan, tergantung daripada jenis perjanjiannya⁷⁷.

Pasal 1233 KUHPerdota menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian, baik karena undang-undang.⁷⁸ Hal ini berarti bahwa perjanjian melahirkan (atau menjadi sumber) perikatan dan malahan suatu perjanjian bisa melahirkan/dari banyak perikatan,⁷⁹ namun sekalipun dalam Pasal 1233 disebutkan demikian, dalam pembicaraan sehari-hari, khususnya di antara mahasiswa, masih sering

⁷⁴ R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 1

⁷⁵ *Idem.*, hlm. 2

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Idem.*, hlm. 3

⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.38.

⁷⁹ *Idem.*, hlm. 40

mendengar dipersamakannya perjanjian dengan perikatan atau paling tidak belum nampak adanya perbedaan antara keduanya⁸⁰.

Perikatan yang terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang merupakan fakta hukum atau peristiwa hukum (*rechtsfeiten*). Peristiwa hukum adalah kejadian, perbuatan, atau keadaan yang menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*). Akibat hukum tersebut seperti beralihnya, berubahnya, atau berakhirnya suatu hak.⁸¹ Peristiwa hukum dapat berupa tindakan atau perbuatan manusia dan dapat pula berupa fakta hukum semata (*blote rechtsfeiten*) seperti kelahiran, kematian, keadaan dewasa atau belum dewasa, kekerabatan, daluarsa dan lain sebagainya. Perbuatan manusia ada yang berakibat hukum dan ada yang tidak berakibat hukum (perbuatan materiil). Perbuatan manusia yang dilakukan agar perbuatan tersebut mempunyai akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak disebut dengan tindakan hukum atau perbuatan hukum (*rechtshandelingen*).⁸²

Perbuatan hukum dibedakan menjadi perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum berganda. Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang atau satu pihak yang menimbulkan akibat hukum seperti pembuatan wasiat, penolakan harta peninggalan, pengakuan anak luar kawin, kuasa (*volmacht*), pendirian yayasan, dan lain-lain, sedangkan pada perbuatan hukum berganda

⁸⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2

⁸¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Op.Cit*, hlm. 1.

⁸² *Ibid.*

dibutuhkan kerja sama dari dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum berganda dibedakan menjadi perjanjian dan perbuatan hukum berganda lainnya.⁸³ Doktrin pada umumnya berpendapat bahwa selain apa yang tercantum dalam Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan juga bersumber dari ilmu pengetahuan hukum perdata, hukum yang tidak tertulis, dan keputusan hakim atau yurisprudensi.⁸⁴

Perjanjian (*overeenkomst*) menurut KUHPerdara Pasal 1313,⁸⁵ suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan di mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.⁸⁶

Para ahli hukum berpendapat bahwa definisi yang diberikan oleh Pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap, bersifat sempit, dan terlalu luas. Definisi tidak lengkap karena kata “perbuatan” seharusnya diartikan sebagai “perbuatan hukum” karena perjanjian diadakan dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum, sedangkan kata “perbuatan” hanya merupakan perbuatan pada umumnya yang tidak dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi bersifat sempit karena kata “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” hanya menunjuk pada perjanjian sepihak yaitu hanya memiliki kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada prakteknya dikenal pula perjanjian timbal-balik yaitu adanya hak dan kewajiban pada para pihak,

⁸³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, *Op.Cit*, hlm. 9-10.

⁸⁴ Mariam Darus Badrulzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Cetakan ke II*, Alumni, 1996, Bandung, hlm. 10.

⁸⁵ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 9-10

⁸⁶ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 49.

oleh karenanya perlu ditambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya”. Definisi terlalu luas karena dapat mencakup janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga, serta kata “perbuatan” juga dapat mencakup perbuatan melawan hukum.⁸⁷

R. Setiawan berpendapat terhadap Pasal 1313 KUH Perdata, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:⁸⁸

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

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian.⁸⁹ Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi dapat dilakukan dengan cara lisan. Perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan

⁸⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 83-84.

⁸⁸ R.Setiawan, *Op.Cit.*, hlm 49

⁸⁹ *Ibid.*

dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.⁹⁰

Definisi lain diberikan oleh Salim HS yang mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.⁹¹ Perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan karena para pihak setuju untuk melakukan sesuatu.⁹²

Perikatan dan perjanjian pada dasarnya menunjuk kepada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.⁹³ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan⁹⁴. Dengan adanya perikatan, menimbulkan hak dan

⁹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan*, Op.Cit, hlm. 3.

⁹¹ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Kelima, Jakarta: Sinar Grafika, 2008., hlm. 27.

⁹² R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Op.Cit., hlm. 1.

⁹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, cet. 2, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1

⁹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit, hlm. 1

kewajiban dari kedua belah pihak tersebut yang harus dipenuhi oleh pihak lainnya.

Perkataan perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan perjanjian, sebab dalam Buku III itu diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*)⁹⁵.

Berdasarkan konstruksi di atas, maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping adanya sumber-sumber lain yang juga dapat melahirkan perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis⁹⁶.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menegaskan bahwa undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan. Perikatan dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara 2 pihak dimana disatu pihak ada hak dan di pihak lain ada kewajiban, dari 1 (satu) perjanjian dapat menimbulkan banyak perikatan sehingga perjanjian dapat disebut

⁹⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. Ke-29*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 122.

⁹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm. 1

sebagai sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.⁹⁷

Kata perjanjian secara umum mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain sebagainya. Sedangkan dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud dalam Buku III KUHPerduta. Hukum perjanjian adalah bagian dari hukum perikatan sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan.

Dalam Pasal 1313 KUHPerduta menegaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan dan perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerduta adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan atau perjanjian obligatoir sehingga perikatan merupakan hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan dimana pada 1 pihak ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban.⁹⁸ Definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan terlalu

⁹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan – Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, Op.Cit, hlm. 6.

⁹⁸ *Idem*, hlm. 28.

luas karena mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga yang dapat menimbulkan perjanjian lain, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerdara secara langsung tidak berlaku terhadapnya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan apabila dibuat secara tertulis maka dapat bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya sebagai alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.⁹⁹ Unsur-unsur penting dari suatu perikatan adalah:

- a. Hubungan Hukum
- b. Dalam lapangan hukum kekayaan
- c. Hubungan antara kreditur dan debitur
- d. Isi perikatan: prestasi tertentu, tidak disyaratkan bahwa prestasi harus dipenuhi, prestasi yang halal.

Dalam Pasal 1234 KUHPerdara dibedakan antara perikatan yang berisi kewajiban untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu dan untuk tidak melakukan sesuatu. Semua perikatan yang diatur dalam KUHPerdara dapat digolongkan ke dalam salah satu dari ketiga kelompok perikatan tersebut di atas. Di antara kewajiban-kewajiban itu

⁹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Cetakan ke II, Op.Cit*, hlm. 89-90.

mungkin ada yang dapat dianggap sebagai kewajiban pokok dan yang lain hanya merupakan kewajiban tambahan saja.

Di dalam suatu perjanjian mengandung unsur-unsur perjanjian, yaitu:

- 1) Unsur *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Contoh: kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dapat disampingi atas kesepakatan kedua belah pihak.
- 2) Unsur *Essensialia*, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian atau unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut maka perjanjian tidak mungkin ada. Contoh: sebab yang halal merupakan unsur essensialia untuk adanya perjanjian.
- 3) Unsur *Accidentalialia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dimana undang-undang tidak mengatur mengenai hal tersebut. Contoh: dalam perjanjian jual beli tanah dan rumah para pihak sepakat untuk menetapkan bahwa jual beli tersebut tidak meliputi halaman rumah.

2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Kebebasan membuat perjanjian bagi setiap pihak membuat para pihak bebas menentukan baik bentuk perjanjian, isi perjanjian, dengan siapa membuat perjanjian, dan bebas menentukan cara membuat suatu perjanjian. Ada banyak asas yang berlaku dalam perjanjian tetapi ada

beberapa asas penting yang pada umumnya banyak terdapat dalam suatu perjanjian, antarlain sebagai berikut:¹⁰⁰

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*contracts vrijheid, partij autonomi, freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian sebab kebebasan adalah perwujudan dari kehendak bebas dari hak asasi manusia. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Asas kebebasan berkontrak berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁰¹ Untuk dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan “mengikat” dalam hukum perjanjian di Indonesia, maka perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdato, umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Buku III. Dengan kata lain, peraturan-peraturan dalam Buku III hanya disediakan dalam hal para pihak yang membuat kontrak tidak membuat peraturan

¹⁰⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 108.

¹⁰¹ Djuhaendah Hasan, *Op.Cit*, hlm. 177

sendiri.¹⁰² Asas Kebebasan Berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan angka 4 Pasal 1320 KUHPerdota. Dengan Asas Kebebasan Berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

Asas kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak dalam perjanjian untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapapun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjian yaitu lisan atau tertulis, di bawah tangan atau autentik.¹⁰³

Asas kebebasan berkontrak mengakibatkan sistem hukum perjanjian bersifat terbuka (*open system*) sehingga membuka kemungkinan bagi para pihak untuk mengadakan bentuk perjanjian baru yang tidak dikenal dalam KUHPerdota atau yang lazimnya disebut dengan perjanjian tidak bernama. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

¹⁰² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Op.Cit.*, hlm. 127-128

¹⁰³ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Op.Cit.*, hlm. 9.

mengadakan perjanjian apapun sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁰⁴

Pada umumnya hukum perjanjian di semua negara menganut asas kebebasan berkontrak¹⁰⁵. Treitel mulai memberikan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak yang merujuk kepada dua asas umum (*general principle*), yaitu :

- a) Asas kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang mereka buat; dan
- b) Asas bahwa “pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksakan untuk memasuki suatu perjanjian”. Maksudnya bahwa asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat suatu perjanjian¹⁰⁶.

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang dikehendaki. Pihak-pihak juga dapat bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh

¹⁰⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 32.

¹⁰⁵ Sutan Renny Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 18

¹⁰⁶ *Idem*, hlm. 38-39

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum ataupun kesusilaan.¹⁰⁷

b. Asas Kekuatan Mengikat (*verbindende kracht der overeenkomst, pacta sunt servanda*)

Dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, para pihak akan terikat dengan akibat hukum dari isi perjanjian yang dibuatnya, sehingga memiliki daya paksa untuk mematuhi apa yang tertuang di dalam perjanjian.¹⁰⁸ Hal ini juga mengikat sebagaimana ditentukan Pasal 1339 KUHPerdara, yaitu termasuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.¹⁰⁹ Perjanjian tersebut mengikat sedemikian rupa, sehingga hanya dapat ditarik kembali berdasarkan kesepakatan para pihak atau oleh undang-undang sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara. Dari sini terkandung Asas *Pacta Sunt Servanda*.¹¹⁰

Asas kekuatan mengikat perjanjian dalam ajaran Hugo De Groot dikemukakan bahwa asas hukum alam menentukan “Janji itu

¹⁰⁷ Herlien Budiono, *Asas-Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Op.Cit., hlm. 95

¹⁰⁸ Sudaryat, *Hukum Bisnis Suatu Pengantar*, Cetakan Kesatu, Jendela Mas Pustaka, Bandung, 2008, hlm. 10.

¹⁰⁹ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Cetakan ke II*, Op.Cit., hlm. 89.

¹¹⁰ Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 177

Mengikat” (*Pacta Sunt Servanda*)¹¹¹. Prinsip *Pacta Sunt Servanda* ini merupakan salah satu prinsip dasar dalam prinsip-prinsip kontrak komersial internasional.¹¹²

Asas *Pacta Sunt Servanda* disebut dengan asas kepastian hukum dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, dan tidak boleh mengintervensi perjanjian tersebut.¹¹³ Para pihak harus memenuhi apa yang mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat.¹¹⁴

c. Asas Itikad Baik (*geode trouw, good faith*)

Itikad baik merupakan syarat yang harus ada di dalam setiap perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan selalu tersirat adanya itikad baik dari para pihak. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya bahwa para pihak bukan hanya terikat pada kata-kata dalam perjanjian itu saja, tetapi harus ada itikad baik dalam pelaksanaannya¹¹⁵. Itikad baik merupakan kejujuran di waktu membuat perjanjian dan dalam tahap pelaksanaan adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap

¹¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Cetakan ke II, Op. Cit.*, hlm. 11

¹¹² Taryana Soenandar, *Tinjauan Atas Beberapa Aspek Hukum dari Prinsip-Prinsip UNIDROIT dan CISG dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 159

¹¹³ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2003), hlm. 10

¹¹⁴ Herlien Budiono, *Asas-Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, *Op.Cit.*, hlm. 95

¹¹⁵ Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 178

tindak-tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan¹¹⁶. Kemudian itikad baik juga merupakan niat yang jujur dari para pihak dalam suatu perjanjian untuk tidak saling merugikan dan dalam kaitannya dengan tanggung jawab terhadap masyarakat maka niat tersebut tidak merugikan kepentingan masyarakat banyak atau kepentingan umum¹¹⁷.

Dalam NNBW Belanda terdapat perkembangan dalam pengertian itikad baik, bahwa dalam pengertian itikad baik itu selalu harus terkandung juga Asas Kepantasan dan Kepatutan (bahwa perjanjian harus dilaksanakan *vogens de eisen van redelijkheid en bilijkheid*)¹¹⁸. Oleh karena itu, apabila seseorang membuat perjanjian, ia tetap harus memperhatikan Asas Kepantasan dan Kepatutan dalam menentukan syarat dan apa yang disepakati.

Didasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Norma Kepatutan tersebut merupakan salah satu sendi yang terpenting dalam Hukum Perjanjian, karena apabila sesuatu hal tidak diatur dalam undang-undang dan belum juga ada dalam kebiasaan, maka haruslah diciptakan suatu penyelesaian dengan berpedoman pada kepatutan. Di samping itu,

¹¹⁶ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, *Op.Cit*, hlm. 17-18

¹¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 18

¹¹⁸ Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 179

Asas Itikad Baik merupakan suatu syarat untuk memenuhi tuntutan rasa keadilan.¹¹⁹

Para pihak melalui perjanjian diperbolehkan untuk membuat undang-undang bagi mereka sendiri, maka pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus didasari dengan itikad baik, baik sebelum dibuatnya perjanjian, pada saat dibuatnya perjanjian, maupun setelah dibuatnya perjanjian.¹²⁰

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan yang menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bergus, kepercayaan, 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 Tuhan¹²¹.

Dasar bagi keseimbangan dan keserasian dalam perjanjian tersurat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, hanya apabila dalam keadaan *in concerto* ada keseimbangan dan keserasian maka tercapailah kesepakatan/konsensus yang sah antara para pihak. Kalau syarat ini tidak terpenuhi, maka Pasal 1338 KUHPerdara

¹¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 40-42

¹²⁰ Sudaryat, *Op.Cit.*, hlm. 10.

¹²¹ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Cetakan ke II, Op.Cit.*, hlm. 114

tidak berlaku mutlak (kebebasan untuk mengambil putusan tidak ada bagi salah satu pihak)¹²².

Keseimbangan sangat penting artinya dalam Asas Kebebasan Berkontrak untuk melakukan suatu perjanjian. Asas Kebebasan Berkontrak dapat bermanfaat hanya apabila para pihak berada dalam posisi yang sama kuatnya. Jika salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah, maka pihak yang kuat akan dapat menentukan secara sepihak isi dari perjanjian dimaksud. Di samping itu, dalam perkembangannya ternyata kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan, hal ini dikarenakan prinsip atas kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, apabila para pihak memiliki *bargaining position* yang seimbang¹²³.

Ketentuan-ketentuan yang membatasi asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh KUHPerdara, pada hakikatnya banyak dibatasi oleh KUHPerdara itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar. Kelonggaran ini telah menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan bila para pihak yang membuat perjanjian tidak sama kuat kedudukannya atau mempunyai *bargaining position* yang sama¹²⁴.

Bargaining position yang tidak seimbang terjadi bila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang

¹²² Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 185

¹²³ *Idem.*, hm. 17

¹²⁴ *Idem.*, hlm. 49

lemah, hingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya¹²⁵. Syarat lain adalah kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.¹²⁶

Oleh karena itu, ketidakseimbangan dalam posisi tawar menawar (*bargaining position*) untuk melakukan suatu perjanjian akan menimbulkan perjanjian tersebut menjadi bertentangan dengan undang-undang, seperti adanya unsur penipuan, pemaksaan, atau bertentangan dengan kepentingan umum. Akibat hukum dari adanya ketidakseimbangan ini, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan.

e. Asas Konsensualisme (kesepakatan, persesuaian kehendak, *consensueel*)

Asas ini pada dasarnya menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.¹²⁷

Suatu kesepakatan lisan saja, yang telah tercapai antara pihak yang

¹²⁵ *Idem.*, hlm. 185

¹²⁶ *Ibid*

¹²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 34-35

membuat atau mengadakan perjanjian telah membuat perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak.¹²⁸

Asas konsensualisme tersirat dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Asas ini bermakna bahwa perjanjian telah sah dan mengikat sejak detik tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut.¹²⁹

Pengecualian terhadap asas konsensualisme terdapat dalam perjanjian formil dan perjanjian riil. Pada perjanjian formil, agar perjanjian tersebut sah dan mengikat, selain tercapainya kesepakatan, undang-undang mensyaratkan masih diperlukannya suatu formalitas terhadap perjanjian tersebut, seperti perjanjian tersebut kesepakatannya harus dituangkan ke dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Pada perjanjian riil, selain tercapainya kata sepakat, masih harus dilakukan suatu tindakan nyata atau riil. Bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak

¹²⁸ *Idem.*, hlm. 36

¹²⁹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, *Op.Cit.*, hlm. 15.

terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui *consensus* belaka.¹³⁰

f. Asas Kepribadian

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerduta yang berbunyi pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri¹³¹.

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Dalam KUHPerduta pembuat undang-undang memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Hal ini mengatur syarat sahnya, agar dua pihak yang saling mengadakan janji dapat dikatakan telah mengadakan perjanjian.¹³² Syarat-syarat tersebut bisa meliputi baik orang-orangnya (subjeknya) maupun objeknya. Kesemuanya itu diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan seterusnya, dalam Bab Dua Bagian

¹³⁰ Herlien Budiono, *Asas-Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, *Op.Cit.*, hlm. 95

¹³¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 14-15

¹³² J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku 1)*, *Op.Cit.*, hlm. 161

Kedua Buku III.¹³³ Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:¹³⁴

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacad” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antara pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu :¹³⁵

- a. Teori Kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Op. Cit.*, hlm. 97-98

¹³⁵ *Ibid.*

dengan menuliskan surat.

- b. Teori Pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, dalam KUHPerdara dicantumkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut. Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka *Asser* membedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *essensialia*, bagian non inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalia*.

Pertama, *essensialia* yaitu bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian. Kedua, *naturalia* yaitu bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda

yang dijual (*vrijwaring*). Ketiga, *accidentalia* : bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak¹³⁶.

1) Adanya kesepakatan di antara para pihak

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan¹³⁷ Perjanjian terjadi melalui proses penawaran (*aanbod, offer*) dan penerimaan (*aanvaarding, acceptance*). Penawaran yaitu pernyataan kehendak oleh salah satu pihak yang disampaikan kepada pihak lawannya, sedangkan penerimaan yaitu pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaran tersebut.¹³⁸

Adanya persesuaian pernyataan kehendak di antara para pihak menandakan telah terjadinya kesepakatan. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak seseorang tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain.¹³⁹ Pernyataan muncul dalam rangkaian kata-kata, baik lisan maupun tulisan, sedangkan kehendak muncul dalam bentuk pernyataan secara tegas atau diam-diam. Kehendak para pihak tersebut harus murni, tidak ada

¹³⁶ *Idem.*, hlm. 98-99

¹³⁷ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Op.Cit.*, hlm 62

¹³⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 74.

¹³⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Op.Cit.*, hlm. 33.

cacat pada kehendak (*wilsgebreken*), artinya kesepakatan tersebut terjadi tidak karena adanya suatu kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, bedreiging, dures*), penipuan (*bedrog, fraude*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden, undue influence*).¹⁴⁰

2) Adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian

Dalam Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu¹⁴¹

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- c) Perempuan yang telah menikah, karena menurut Pasal 108 KUHPerdara memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya. Akan tetapi, dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 dan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, yang menganggap Pasal 108 KUHPerdara tidak berlaku lagi. Sehingga saat ini seorang isteri cakap untuk membuat perjanjian atau menghadap pengadilan.

¹⁴⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 75-98.

¹⁴¹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Op.Cit.*, hlm 62

Orang-orang yang dapat bertindak dan mengikatkan diri adalah orang-orang yang cakap bertindak dan berwenang. Ketidakkakapan (*onbekwaamheid*) melakukan perbuatan hukum berbeda dengan ketidakwenangan (*onbevoegdheid*) melakukan perbuatan hukum. Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, maka setiap orang dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Orang-orang yang tidak cakap hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang untuk melakukan perbuatan hukum kecuali melalui lembaga perwakilan. Orang-orang tersebut antara lain orang yang belum dewasa (*miderjarig*) dan orang yang berada di bawah pengampuan (*curatele*), sedangkan orang-orang yang tidak berwenang adalah mereka cakap hukum akan tetapi oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁴²

Pasal 330 KUHPerdara menetapkan bahwa orang yang telah dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah pernah melangsungkan perkawinan, sedangkan Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan batas usia seseorang untuk dapat melangsungkan perkawinan adalah bagi pria telah berumur 19 (sembilan belas) tahun dan bagi wanita

¹⁴² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 102-105.

telah berumur 16 (enam belas) tahun. Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menetapkan dua syarat bagi para pihak untuk menghadap ke Notaris, yaitu paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.¹⁴³

3) Adanya objek perjanjian

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Yang menjadi objek perjanjian (*het onderwerp der overeenkomst*) adalah prestasi atau pokok perjanjian (*het voorwerp der verbintenis*). Prestasi berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian harus dapat ditentukan (cukup jika ditentukan jenisnya, jumlah tidak perlu disebutkan asal dikemudian hari dapat diperhitungkan), boleh diperdagangkan (bukan barang- barang yang digunakan untuk kepentingan umum), mungkin dilakukan, dan dapat dinilai dengan uang.¹⁴⁴

¹⁴³ Salim H.S. (et.al.), *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MOU)*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 86.

¹⁴⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 107-110.

4) Adanya kausa atau sebab yang halal

Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian.¹⁴⁵

Kausa dimaknai dengan isi perjanjian itu sendiri.¹⁴⁶ Undang-undang tidak memberikan pengertian kausa yang halal, akan tetapi Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu kausa adalah terlarang apabila kausa tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Pasal 1336 KUHPerdara, suatu sebab yang tidak dinyatakan ataupun berbeda dari apa yang dinyatakan tetap merupakan sebab yang halal.¹⁴⁷

Syarat adanya kesepakatan di antara para pihak dan adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian merupakan syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*). Artinya salah satu pihak memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian ke Pengadilan, akan tetapi apabila para pihak tidak mengajukan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Jadi perjanjian tersebut tetap mengikat para

¹⁴⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Op.Cit*, hlm 62

¹⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 20.

¹⁴⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 113.

pihak selama tidak dibatalkan oleh Pengadilan atas permintaan salah satu pihak.¹⁴⁸

Syarat adanya objek perjanjian dan adanya kausa yang halal merupakan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig, void*). Artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi, sehingga tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut.¹⁴⁹

4. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Mengenai akibat-akibat dari perjanjian diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdara.¹⁵⁰ Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah menurut R Soeroso antara lain:¹⁵¹

- a. Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara). Ayat 1 menentukan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti setiap persetujuan mengikat para pihak. Dalam perkataan “setiap” dalam pasal di atas dapat disimpulkan asas kebebasan berkontrak¹⁵².

¹⁴⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 20.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Op.Cit.*, hlm. 107

¹⁵¹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 6.

¹⁵² R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 64

- b. Para pihak tidak dapat secara sepihak menarik diri dari perjanjian yang dibuatnya (Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara), akan tetapi dapat diakhir secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu seperti alasan yang termuat dalam Pasal 1571-1572, Pasal 1649, dan Pasal 1813 KUHPerdara. Ayat 2 pasal di atas merupakan kelanjutan dari ayat 1. Karena jika persetujuan dapat dibatalkan secara sepihak, berarti persetujuan tidak mengikat.¹⁵³
- c. Pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara). Pasal tersebut mengatur bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Adapun yang dimaksud dengan itu adalah menjelaskan persetujuan menurut kepatutan dan keadilan. *Hoge Raad* berpendapat bahwa ketentuan mengenai itikad baik adalah ketentuan yang menyangkut ketertiban umum dan kesusilaan yang tidak boleh dikesampingkan oleh para pihak¹⁵⁴
- d. Perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan, juga mengikat terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara) serta hal-hal yang menurut kebiasaan lazim untuk diperjanjikan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian atau yang disebut juga dengan janji

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Idem.*, hlm. 65

yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan (Pasal 1347 KUHPerdara).

- e. Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya dan tidak boleh mendatangkan kerugian kepada pihak ketiga (Pasal 1340 KUHPerdara), akan tetapi pihak ketiga dapat memperoleh manfaat dari suatu perjanjian apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUHPerdara).

5. Berakhirnya Perjanjian

Mengenai hapus atau berakhirnya perikatan terdapat pengaturannya, yaitu:¹⁵⁵

- a. Terdapat dalam KUHPerdara, secara umum dalam Pasal 1381 KUHPerdara
- b. Pengaturan di luar KUHPerdara

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya perikatan dalam KUHPerdara, Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu :

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaharuan utang;
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi;

¹⁵⁵ Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Cet. 1, Paramita, Jakarta, 1984, hlm. 11

- e. Pencampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Batal/Pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat batal; dan
- j. Lewat waktu.

Sedangkan mengenai hapusnya perikatan yang diatur di luar KUHPerdara terjadi karena :¹⁵⁶

- a. Lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam perjanjian.
- b. Hilangnya atau meninggalnya seorang anggota dalam perjanjian. Contohnya karena perjanjian perseroan dan dalam perjanjian kuasa.
- c. Meninggalnya orang yang memberikan perintah.
- d. Karena pernyataan pailit dalam perjanjian perseroan.
- e. Dalam isi perjanjian ditegaskan hal-hal yang menghapuskan perjanjian itu.

Sepuluh cara hapusnya perikatan menurut KUHPerdara di atas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (“terjamin”) dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian

¹⁵⁶ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 66

firma pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian di mana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur dan tidak oleh orang lain¹⁵⁷.

Menurut R. Abdoel Djamali dan Lenawati Tedjapermana mengatakan bahwa perjanjian dapat berakhir karena :¹⁵⁸

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya : Menurut Pasal 1066 Ayat (3) KUHPerdara dinyatakan, bahwa para ahli waris dapat mengadakan suatu perjanjian selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Tapi pada Ayat 4 pasal tersebut dibatasi berlakunya hanya untuk lima tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir. Misalnya :
 - 1) Salah satu pihak meninggal
 - 2) Perjanjian persekutuan berakhir (Pasal 1646 Ayat (4) KUHPerdara), jika :
 - a) Dengan lewatnya waktu;
 - b) Musnahnya barang atau diselesaikannya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan;
 - c) Atas kehendak beberapa atau seorang sekutu;

¹⁵⁷ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Op.Cit*, hlm. 15

¹⁵⁸ R. Abdoel Djamali, et all, *Tanggung Jawab Hukum Seorang Dokter Dalam Menangani Pasien*, Cetakan Pertama, Putra A. Bardin, Bandung, 1988, hlm. 73-74

d) Jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit;

Perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara).

Pemberian kuasa berakhir dengan :

- 1) Ditariknya kembali kuasa oleh si kuasa;
- 2) Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh kuasa;
- 3) Meninggalnya pengampunya;
- 4) Pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa;
- 5) Perkawinan perempuan yang menerima kuasa atau memberikan kuasa.

Perjanjian Kerja (Pasal 1603 j KUHPerdara). Hubungan kerja berakhir dengan meninggalnya buruh :

- 1) Pernyataan Menghentikan (*Opzegging*)

Dapat dilakukan kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. Hanya ada pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya pada perjanjian kerja, sewa-menyewa.

- 2) Perjanjian berakhir karena putusan hakim.
- 3) Tujuan perjanjian telah tercapai.

C. Proses Pembuatan Akta Jual Beli dan Pendaftaran Tanah¹⁵⁹

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus

¹⁵⁹http://bpnwonogiri.com/artikel/view/prosedur_dan_syarat_penandatanganan_akta_jual_beli_ajb_-9/, Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 23.01 WIB.

memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdiri dari:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara yaitu camat yang karena jabatannya dapat melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli tanah. Camat di sini diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah terpencil atau daerah-daerah yang belum cukup jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu.

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain

risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota Bekasi saja. Sebelum dilakukan jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertahanan.

Berkaitan dengan pemeriksaan Sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan, langkah pertama yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk pemeriksaan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan Surat Tanda Terima Setoran PBB dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

Berkaitan dengan Persetujuan Suami atau Istri, hal lain yang perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Dalam suatu pernikahan, akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami dan istri. Begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan

khusus. Dalam hal ini, suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli.

Dalam hal suami atau istri penjual telah meninggal, keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam AJB sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

Berkaitan dengan komponen biaya dalam Akta Jual Beli, selain harga jual beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

Berkaitan dengan penandatanganan Akta Jual Beli, setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan biasanya disaksikan oleh dua orang saksi

yang juga turut menandatangani Akta Jual Beli. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.¹⁶⁰

Berkaitan dengan proses Balik Nama sebagai proses pendaftaran tanah, setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Penjual, yaitu :¹⁶¹

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Fotokopi Akta Nikah;
4. Asli Sertifikat Tanah;

¹⁶⁰ <https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan>, Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 22.45 WIB.

¹⁶¹ <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/>, Diakses pada tanggal 29 Oktober 2017, Pukul 22.49 WIB.

5. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli);
7. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau istri telah meninggal;
8. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Pembeli, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
3. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah;
4. Fotokopi NPWP.

D. Wanprestasi/Ingkar Janji

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁶²

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata terbagi dalam 3 macam:¹⁶³

¹⁶² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm 87

¹⁶³ Lihat Pasal 1234 KUH Perdata

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdato).
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdato).
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdato).

Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi, apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrehtelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.¹⁶⁴

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁶⁵ Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Lihat Pasal 1238 KUH Perdata.

¹⁶⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 98.

¹⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1984, hlm. 45.

Wanprestasi timbul dari persetujuan (agreement). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian (prestasi). Prestasi tersebut dapat dituntut apabila tidak dipenuhi.

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.¹⁶⁷ Dengan demikian wanprestasi dapat berbentuk:¹⁶⁸

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka dia dapat dituntut untuk:¹⁶⁹

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti rugi (*schade vergoeding*) tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (*ingebrekestelling*) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata, sedangkan bentuk pernyataan lalai

¹⁶⁷ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60

¹⁶⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 45.

¹⁶⁹ *Idem*, hlm. 14.

tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan:

1. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu suatu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan.
2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri.
3. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau *anmaning* yang biasa disebut somasi.

Selanjutnya, disyaratkan kerugian yang dapat dituntut haruslah kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Artinya antara kerugian dan harus ada hubungan sebab akibat. Dalam hal ini kreditor harus dapat membuktikan:¹⁷⁰

1. Besarnya kerugian yang dialami.
2. Bahwa faktor penyebab kerugian tersebut adalah wanprestasi karena kelalaian kreditor, bukan karena faktor diluar kemampuan debitor.

¹⁷⁰ *Idem*, hlm. 71