

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI ITIKAD TIDAK BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN PENGALIHAN MENURUT BUKU III KUHPERDATA

A. Perjanjian Pada Umumnya

Commented [TR1]: Penomoran di perbaiki. Rapat kanan harus maksimal

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.¹ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.

Menurut R. Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Artinya, bahwa perjanjian adalah perbuatan/tindakan yang dilakukan dua orang atau lebih untuk melakukan suatu hal sehingga tercapainya kata sepakat dari para pihak di lingkungan harta kekayaan.

¹ Leli Joko Suryono, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, hlm. 43

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op., Cit.* hlm. 3

Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPerdara) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

2. **Asas-Asas Perjanjian**

Asas hukum bukan peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang dapat dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Adapun asas-asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Asas konsensualisme

Kata konsensualisme, berasal dari Bahasa latin "*consensus*", yang berarti sepakat.³ Asas Konsensualisme berarti perjanjian itu terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain bahwa perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara asas konsensualisme dapat

Commented [TR2]: HALAMAN BARU AGAR TIDAK MENGGANTUNG

³ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15

diketahui dari kata “dibuat secara sah”, sedangkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yang memuat sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua termasuk dalam syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif. Istilah secara sah bermakna bahwa, dalam pembuatan perjanjian yang sah adalah mengikat, karena didalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada kata “semua perjanjian”, seolah-olah berisikan pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian berupa apa saja asal memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan perjanjian lahir dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pihak-pihak juga bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan baik dengan

Commented [TR3]: SYARAT SUBJEKTIF DAN OBJEKTIF. JELASKAN MANA YANG SUBJEKTIF DAN MANA SYARAT OBJEKTIF

peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesesuaian.⁴

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:⁵

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Dapat disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak sifatnya universal, artinya berlaku juga pada hukum perjanjian di Negara lain, dan mempunyai ruang lingkup asas kebebasan berkontrak yang sama dengan hukum perjanjian Indonesia.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 51

⁵ Sutan Remy Sjandeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bahkir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47

Kebebasan berkontrak atau *freedom of contract* harus dibatasi agar kontrak yang dibuat berlandaskan asas tersebut tidak membuat perjanjian yang berat sebelah atau timpang. Ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas ini antara lain yaitu:

- 1) Pasal 1320 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)
- 2) Pasal 1332
- 3) Pasal 1337
- 4) Pasal 1338 ayat (3).

Sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh KUH Perdata pada hakikatnya banyak dibatasi oleh KUH Perdata itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar. Kelonggaran ini telah menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan bila para pihak yang membuat kontrak tidak sama kuat kedudukannya atau mempunyai *bargaining position* yang tidak sama.⁶

c. **Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sun Servanda*)**

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti bahwa "janji

Commented [TR4]: janji harus ditepati' (agreements must be kept), BERIKAN PENJELASAN YANG KOMPREHENSIF . PRINSIP INI NANTI AKAN DIPAKAI DALAM ANALISIS DI BAB IV .

⁶ *Ibid.* hlm. 47

harus ditepati". *Pacta sunt servanda* (agreements must be kept) menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini menjadi dasar Hukum Internasional karena termaktub dalam Konvensi Wina (*Vienna Convention on the Laws of Treaties*) tanggal 23 Mei 1969 pasal 26 yang menyatakan bahwa “*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).

Asas *pacta sunt servanda* yang berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang, janji harus ditepati dan menepati janji merupakan kodrat manusia, tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.⁷ Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa ketentuan yang telah disepakati bersama

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.

oleh para pihak akan mempunyai kekuatan mengikat yang sama bagi kedua belah pihak dan harus ditaati, bilamana terjadi penyimpangan dan pelanggaran oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka akan berakibat pihak yang lain dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi atau adanya ingkar janji.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dalam perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik”. Rumusan tersebut memberikan arti, bahwa sebagai sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. J. Satrio memberikan penafsiran itikad baik, bahwa perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan kepatutan, karena itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan walaupun akhirnya seseorang mengerti apa yang dimaksud dengan itikad baik, orang masih sulit untuk merumuskannya.⁸

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 KUHPerdata menyatakan bahwa, “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau

⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 365

perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Maksud dari ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan dalam Pasal 1340 KUHPerdato menyatakan: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUHPerdato yang menyatakan bahwa:

“lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.”

Commented [TR5]: COBA LIHAT REDAKSI ASLI DI KUH PERDATA

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Pada Pasal 1318 KUHPerdato menyatakan bahwa:

“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.”

Dari ketentuan Pasal 1318 KUHPerdato ini tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk

kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan antara kedua Pasal tersebut, maka Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memiliki ruang lingkup yang luas.

f. Asas Kesederajatan (*equality*)

Asas kesederajatan dalam suatu perjanjian para pihak mempunyai kedudukan yang sederajat (sama), sehingga salah satu pihak tidak berkedudukan lebih tinggi dari yang lain, sama halnya dengan suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Jelas bahwa dalam Pasal 1338 ayat (2), tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak apabila tidak dimintakan ke pengadilan, apabila perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara sepihak maka nilai dari asas kesederajatan ini tidak memberikan

perlindungan atas hak-hak yang dijamin oleh hukum dan perlindungan itu sendiri pada akhirnya kurang bahkan tidak memberikan manfaat kepada setiap individu. Karena pada dasarnya, setiap orang sesuai dengan asas kesederajatan memiliki kedudukan dan perlakuan yang sama di hadapan hukum.

3. Syarat-Syarat Dalam Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan Untuk memenuhi sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:⁹

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

Keempat syarat di atas dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu berdasarkan subyeknya dan berdasarkan obyeknya. Dua syarat pertama yaitu, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek yang menutup perjanjian, sedangkan dua syarat yang lain yaitu, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek dari perjanjian. Perbedaan ini menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian itu tetap ada walaupun tidak sah dan

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op., Cit*, hlm. 17

menimbulkan kemungkinan untuk dibatalkan. Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan dengan sendirinya batal demi hukum.

Berikut ini akan diuraikan satu persatu mengenai keempat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

Commented [TR6]: Awal kalimat huruf kapital.
Edit secara keseluruhan ...

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Suatu perjanjian dapat terjadi dengan mempergunakan beberapa teori, diantaranya:¹⁰

- 1) Teori Kehendak (*wilstheorie*)

Teori kehendak ini adalah suatu perjanjian lahir atau timbul, pada saat seseorang atau salah satu pihak memiliki keinginan atau kehendak terhadap sesuatu, kemudian mengutarakan keinginan atau kehendaknya tersebut, melalui suatu pernyataan yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain, pernyataan ini yang menjadi tolak ukur lahirnya suatu perjanjian.

- 2) Teori pernyataan (*Uitingstheorie*)

¹⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 40

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa, ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru telah ditulis surat jawaban penerimaan.

3) Teori pengiriman (*Verzendstheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi pada saat dikirimnya surat jawaban oleh pihak yang kepadanya telah ditawarkan suatu perjanjian, karena sejak saat pengiriman tersebut, si pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimnya itu.

4) Teori pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran

5) Teori penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Menurut teori ini, terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung surat jawaban dari pihak yang menerima tawaran.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang dibawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak dibawah pengampuan tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatakan sah kalau hanya di dasarkan pada Pasal 1320 KUHPperdata.¹¹

Dalam Pasal 1329 KUHPperdata dinyatakan bahwa, setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang, yang mana dalam Pasal 1330 ditentukan batasan-batasan mengenai orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu persetujuan-persetujuan, yaitu:

Commented [TR7]:

Commented [TR8]: dinyatakan bahwa,

Pasal ... menyatakan bahwa,
Dalam ... dinyatakan bahwa,

¹¹ R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 18-19

- a. Orang-orang yang belum dewasa (belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan atau sebelumnya belum kawin)
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang, membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ini penting untuk menghindari kesalahan dan kekeliruan dalam menyusun kontrak. Suatu hal tertentu tidak lain adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak. Jadi suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang terhadap suatu hal tertentu dalam suatu kontrak, khususnya jika objek dalam perjanjian tersebut berupa barang adalah:

- a. Barang yang merupakan objek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata);
- c. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata);

Commented [TR9]: Penomoran sejajar dengan huruf B pada Barang dalam kalimat di atasnya.
Harap perbaiki penulisan secara keseluruhan

- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdato);
- e. Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdato).

4. Suatu sebab yang halal

Perkataan “sebab” dalam bahasa Belanda “*oorzaak*” dan bahasa latin “*causa*”.¹² Sahnya *causa* dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa *causa* yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang. Dalam Pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa “suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Demikian halnya dengan Pasal 1336 KUHPerdato yang menyatakan bahwa, jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah.

Commented [TR10]:

Pasal 1337 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Commented [TR11]: Ganti „ Menyatakan bahwa,

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, hlm. 35

Berdasarkan persyaratan keempat dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian harus ada tujuan dari perjanjian tersebut.

4. Unsur-unsur perjanjian

Unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Unsur *essensialia*

Unsur *essensialia* merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, harus mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, bagian pokoknya harus ada harga barang yang diperjualbelikan.¹³

b. Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam jual beli, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.¹⁴

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur, boleh dikesampingkan oleh para pihak, asalkan disepakati. Unsur *accidentalialia* merupakan persyaratan atau klausula khusus yang

¹³ Firman Floranta & Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 111

¹⁴ *Ibid.* hlm. 112.

ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, unsur ini **hakikatnya** bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya, dalam jual-beli ditentukan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.

Commented [TR12]: hakikat

Unsur *Accidentalita*, unsur yang oleh para pihak secara ditambahkan dalam perjanjian dimana undang-undang tidak mengaturnya unsur perjanjian adalah sebagai berikut:¹⁵

1) Ada pihak-pihak

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikitnya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan Undang-Undang.

2) Ada persetujuan

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

3) Ada tujuan yang hendak dicapai

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-Undang.

4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Op., Cit*, hlm. 78

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Perjanjian dapat dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan Undang-Undang yang menyatakan bahwa, hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Commented [TR13]: dapat

Commented [TR14]: menyatakan bahwa,

6) Ada syarat-syarat tertentu

Syarat menurut Undang-Undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah:¹⁶

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak, misalnya perjanjian hibah

b. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian, Op.,Cit*, hlm. 86

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam Undang-Undang. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam Undang-Undang.

c. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan obyek perjanjian atau bendanya.

B. Jual Beli Pada Umumnya

1. Pengertian Jual Beli

Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan di dalam kehidupan bermasyarakat adalah jual beli. Interaksi antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dapat diperoleh dari berbagai cara, antara lain melalui transaksi jual beli. Kedudukan perjanjian jual beli dalam KUHPdata telah diatur dalam buku III tentang perikatan pada bab ke V dalam Pasal 1457-1540 KUHPdata.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini

Commented [TR15]: Sebutkan bab berapa dan mulai pasal berapa...!

bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Unsur pokok (*essensial*) dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Perjanjian dianggap sah ketika sudah terjadi kata sepakat, walaupun belum terjadi peralihan uang dan barang. Hal tersebut mengartikan bahwa jual beli memiliki sifat konsensualisme. Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun, ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, maka perjanjian jual beli tidak terjadi, karena tidak terjadi kesepakatan.¹⁷

Commented [TR16]: Sebelum ada kaga namun Beri tanda baca koma (,)

2. Subjek dan Objek dalam Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah

¹⁷Ahmadi Miru, *Op.,Cit.* hlm. 127

dewasa dan atau sudah menikah. Objek jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya.

Pasal 1457 KUHPerdara memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik. Berdasarkan Pasal tersebut, pengertian benda secara yuridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi hak milik. Penggolongan benda berdasarkan Pasal tersebut dapat dibedakan menjadi benda berwujud dan tidak berwujud.

3. Unsur Dalam Jual Beli

Commented [TR17]: Judul

Terdapat 2 (dua) unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang Atau Benda Yang Diperjual Belikan

Commented [TR18]: Sub judul

Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUH Perdata mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUH Perdata yaitu:

- 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.

3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

b. Harga

Harga adalah nilai suatu barang yang dinyatakan dalam kesatuan uang. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.¹⁸ Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

1) Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika. Cara ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

2) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Op., Cit.* hlm. 182.

dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

3) Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent*

Cara ini merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian khususnya jual beli disebut kewajiban hukum, kewajiban itu timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

Kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPdata.¹⁹ Kewajiban pihak penjual antara lain sebagai berikut:

- a. Menyerahkan Hak Milik Atas Barang yang Diperjual Belikan

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 190

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh. Penyerahan hak milik pun ada 3 (tiga) macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut, yaitu:²⁰

1) Penyerahan Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali 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.

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta

²⁰ Ahmadi Miru, *Op., Cit*, hlm. 128

notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*.²¹

b. Memberi Jaminan Bahwa Barang Yang Dijual Tidak Mempunyai Sangkutan Apapun Baik Berupa Tuntutan Maupun Pembebanan

Kewajiban untuk menjamin barang yang dijualnya merupakan kewajiban yang kedua dari penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerduta. Berdasarkan ketentuan Pasal ini, penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan:

- 1) Tentram dan damai dalam kekuasaan kepemilikan pembeli tanpa ganggu dari siapapun juga
- 2) Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.²²

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Pasal 1513 KUHPerduta sebagai Pasal yang menentukan kewajiban pembeli

²¹ *Ibid*, hlm. 129

²² M.Yahya Harahap, *Op.,Cit*, hlm. 195

dicantumkan sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Apabila pihak pembeli tidak membayar harga, hal itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerduta.

5. Pembatalan Sepihak dan Hapusnya Suatu Perjanjian Jual Beli

a. Pembatalan Sepihak Suatu Perjanjian

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksiadaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Dalam Pasal 1338 ayat (2) menyatakan bahwa:

“persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Dari Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya.

Jika dilihat dari Pasal 1266 yang menentukan bahwa: “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Ketentuan di atas jelas mengatur mengenai syarat batal, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan. Hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).

Commented [TR19]:

Commented [TR20]: Setelah titik huruf besar

b. Hapusnya Suatu Perjanjian

Dalam Pasal 1381 KUHPerdata disebutkan cara hapusnya perjanjian yaitu sebagai berikut:

1) Pembayaran

Istilah pembayaran tidak selalu harus diartikan terbatas pada pelunasan hutang semata-mata, karena bila ditinjau lebih jauh pembayaran tidak selamanya harus terbentuk sejumlah uang atau barang tertentu. Pembayaran dapat juga dilakukan dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dalam bentuk yang

Commented [TR21]: Banyak hal yang perlu dibahas. Pembayaran yang diulas terlalu sempit

Coba baca KUH Perdata dari Pasal 1381... terus sampai pada berakhir perikatan karena musnahnya barang

tidak berwujud, pembayaran prestasi dapat pula dilakukan dengan melakukan sesuatu.

Berkaitan dengan pembayaran, Subrogasi adalah suatu hak seseorang, yang telah memberikan *Indemnity* (ganti rugi) pada pihak lain yang secara hukum harus dilaksanakan, berada pada posisi pihak lain tadi untuk memperoleh manfaat untuk kepentingannya segala hak dan kompensasi yang dimiliki pihak lain, terlepas hal itu dilaksanakan atau belum.

Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata yang menyatakan “subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi Undang-Undang.” Subrogasi ini harus dinyatakan secara tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang.

Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur adalah untuk menggantikan kedudukan kreditur lama, bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang kepada kreditur. Subrogasi pada dasarnya merupakan pembayaran pihak ketiga kepada Kreditur baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui Debitur yang meminjam uang kepada pihak ketiga. Jadi, disini debitur yang mempunyai utang kepada kreditur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk membayar uangnya kepada Kreditur.

Pihak ketiga sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek, dan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1401 KUH Perdata, Subrogasi berdasarkan sumbernya dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a) Subrogasi Yang bersumber dari Perjanjian

Mengenai subrogasi yang terjadi karena perjanjian atau kontraktual diatur dalam Pasal 1401 KUH Perdata. Subrogasi kontraktual/perjanjian dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. Kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut terhadap debitur;
2. Pihak ketiga membantu debitur “meminjamkan” uang yang dipergunakan untuk membayar utang kepada kreditur sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur.

Subrogasi yang timbul dari perjanjian dianggap sah, harus diikuti tata cara sebagai berikut:

1. Pinjaman uang harus ditetapkan dengan akta autentik;
2. Dalam akta harus dijelaskan besarnya jumlah pinjaman, dan diperuntukkan melunasi utang debitur;
3. Tanda pelunasan harus berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada kreditur adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

b) Subrogasi Yang bersumber dari Undang-Undang

Subrogasi yang terjadi karena Undang-Undang diatur dalam Pasal 1402 KUH Perdata. Subrogasi menurut undang-undang artinya subrogasi terjadi tanpa perlu persetujuan antara pihak ketiga dengan kreditur lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitur.

Subrogasi yang timbul karena undang-undang, terjadi disebabkan adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri dan seorang kreditur melunasi utang kepada kreditur lain yang sifat utangnya mendahului. Oleh karena itu Subrogasi menurut undang-undang terjadi tanpa perlu persetujuan antara pihak ketiga dengan kreditur lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitur dan persyaratannya ditentukan dari jenis peristiwa hukum yang telah ditentukan dalam Pasal 1402 KUH Perdata.

Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Oleh karena itu Pihak ketiga sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek, dan hak tanggungan.

2) Karena Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penitipan

Hal ini ditentukan dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan hanya mungkin terjadi dalam perjanjian menyerahkan suatu benda bergerak. Oleh karena itu, dalam perjanjian yang objek prestasinya melakukan atau tidak melakukan sesuatu maupun dalam penyerahan benda tidak bergerak, penawaran dan penitipan ini tidak mungkin dilakukan.

3) Pembaharuan Hutang (*novasi*)

Pembaharuan hutang ini lahir dari persetujuan para pihak, yaitu dengan jalan menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang bersamaan dengan penghapusan tadi, perjanjian tersebut diganti dengan perjanjian baru.

4) Perjumpaan Hutang (Kompensasi)

Perjumpaan hutang (kompensasi) adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama- sama berkedudukan sebagai debitur antara satu dengan yang lainnya mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perhutangan.

5) Percampuran Hutang Terjadi Akibat Keadaan Bersatunya Kedudukan Debitur Dan Kreditur Pada Diri Sendiri

Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang atau *konfusio* dan semua tagihan menjadi hapus seperti yang tersebut dalam Pasal 1436 KUHPerdara.

6) Penghapusan Hutang

Tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur untuk memenuhi pelaksanaan perjanjian. Tindakan pembebasan hutang ini harus dapat dibuktikan dan tidak boleh diduga- duga. Hal yang sangat dibutuhkan dalam pembebasan hutang ialah, adanya kehendak kreditur membebaskan kewajiban debitur untuk melaksanakan pemenuhan perjanjian serta sekaligus menggugurkan perjanjian itu sendiri.

7) Musnahnya Barang Yang Terhutang

Perjanjian hapus karena musnah atau lenyapnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada

debitur untuk barang harus sesuai dengan ketentuan lebih lanjut pada Pasal 1444 KUHPerdata.

8) Kebatalan atau Pembatalan

Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau yang ditaruh dibawah pengampunan adalah batal demi hukum dan atas penuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal semata-mata atas dasar kebelum dewasaan atau pengampuannya itu. Undang-Undang juga menentukan jangka waktu suatu tuntutan pembatalan ini dapat diajukan yaitu 5 (lima) tahun yang mulai berlaku:

- a) Dalam hal kedewasaan, sejak hari kedewasaan
- b) Dalam hal pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan
- c) Dalam hal adanya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti
- d) Dalam hal adanya kekhilafan atau penipuan sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu
- e) Dalam hal kebatalan yang tersebut dalam Pasal 1341 KUHPerdata, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kesadaran itu ada.

9) Lewatnya Waktu

Lewat waktunya akan membebaskan seseorang dari suatu kewajiban. Dalam kaitan antara lampaunya waktu dengan perjanjian, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Membebaskan seseorang dari kewajiban setelah lewat jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah ditetapkan Undang-Undang.
- b) Memberikan kepada seseorang untuk memperbolehkan sesuatu hak setelah lewat jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditetapkan Undang-Undang.

6. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Suatu perjanjian yang sudah saling disepakati sudah selayaknya untuk dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak. Prinsip melaksanakan perjanjian adalah mewujudkan atau melaksanakan apa yang menjadi isi dalam perjanjian, atau mewujudkan prestasi dalam perjanjian.

Jika seseorang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian itu, kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakan atau jika tidak memenuhi atau melaksanakan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku maka disebut wanprestasi.²³

²³ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm.175

Wanprestasi menurut Mariam Darus Badruzaman, adalah suatu perikatan dimana pihak debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena:

- a. Kesengajaan;
- b. Kesalahan;
- c. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).²⁴

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam:²⁵

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

Wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Unsur-unsur wanprestasi yang dapat ditarik dari Pasal di atas adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;

²⁴ Munir Fuady, *Op., Cit.*, hlm. 88

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op., Cit.*, hlm. 45

- b. Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
- c. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal ini telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi yang disebut somasi. Somasi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian Pengadilan Negeri dengan perantara Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur, yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut "*ingebreke stelling*".²⁶

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.,Cit*, hlm. 204

Dari pengertian yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dikatakan bahwa wanprestasi itu pada hakikatnya suatu tindakan seseorang yang terikat suatu perjanjian yang tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati sebelumnya.

Commented [TR22]: HAKIKAT

Ketika suatu kontrak yang telah disepakati tidak berjalan dengan semestinya, tentu saja ini akan memberikan potensi kerugian pada pihak yang terkena wanprestasi tersebut. Sebab, dengan adanya pelanggaran kontrak pasti akan membuyarkan seluruh rencananya untuk mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan kontrak, baik di masa sekarang ataupun di masa yang akan datang.²⁷

Ketentuan akibat hukum dari wanprestasi, dapat dilihat dalam Pasal-Pasal berikut:

- a. Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan, “jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya.”
- b. Pasal 1239 KUH Perdata yang menyatakan, “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan

²⁷ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak: Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, PT. Gramedia. Jakarta, 2010, hlm. 190

penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

- c. Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan, “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perjanjian ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang di deritanya. Undang-Undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingerbrekestelling*). Pernyataan lalai ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*).²⁸

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan debitur maupun karena kelalaian debitur untuk melaksanakan prestasinya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka timbullah kerugian bagi pihak lainnya. Kerugian tersebut haruslah diganti oleh pihak yang melakukan wanprestasi sebagai konsekuensi dari tindakannya yang tidak

²⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 24

mau mengikuti perjanjian. Pergantian inilah yang dalam hukum dikenal dengan istilah ganti rugi.

Komponen-komponen yang terdapat dalam ganti rugi adalah sebagai berikut:²⁹

a. Biaya

Yang dimaksudkan dalam komponen biaya adalah segala biaya (*cost*) yang sudah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan dengan perjanjian tersebut. Misalnya adalah biaya notaris, biaya akomodasi dan perjalanan, dan sebagainya.

b. Rugi

Dalam komponen rugi atau kerugian, yang dimaksudkan adalah berkurangnya nilai kekayaan dari pihak yang dirugikan karena adanya wanprestasi dari pihak lainnya itu.

c. Bunga

Sedangkan dalam komponen bunga, yang dimaksudkan adalah sebagai kekurangan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. Pengertian bunga disini lebih luas dan tidak hanya sekedar bunga uang atau bunga bank dalam pengertian sehari-hari.

Tidak senantiasa ketiga komponen itu harus ada, minimal ganti kerugian itu ada karena merupakan kerugian yang sesungguhnya diderita

²⁹ Ahmadi Miru, *Op., Cit.*, hlm. 74

oleh kreditur.³⁰ Meskipun debitur telah melakukan wanprestasi dan diharuskan membayar sejumlah ganti kerugian, Undang-Undang masih memberikan pembatasan-pembatasan yaitu dalam hal ganti kerugian yang sebagaimana seharusnya dibayar oleh debitur atas tuntutan kreditur. Pembatasan-pembatasan itu diberikan Undang-Undang sebagai bentuk perlindungan terhadap debitur dari perbuatan kesewenang-wenangan kreditur.

C. Tinjauan Teoritis Asas Itikad Baik

Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti akan tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.³¹

R. Subekti membedakan pengertian itikad baik ini dalam 2 (dua) pengertian yaitu:³²

1. Dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.
2. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Op., Cit*, hlm. 40

³¹ Samuel M. P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2010, hlm. 45

³² R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 45

penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Di Indonesia Pengaturan itikad baik ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan “Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini sangat abstrak. Tidak ada pengertian dan tolak ukur itikad baik dalam KUHPerdara. Oleh karena itu, perlu dicari dan ditelusuri makna dan tolak ukur itikad baik tersebut.³³ Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.

Pengaturan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.
Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Maksud dari perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian sehari-hari.³⁴ Menurut J.M. van Dunne³⁵ daya berlaku

³³ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 51

³⁴ Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.117

³⁵ *Ibid*, hlm. 118

itikad baik (*goede trouw; good faith*) meliputi seluruh proses kontrak atau diibaratkan dengan " *the rise and fall of contract*". Dengan demikian itikad baik meliputi 3 (tiga) fase perjalanan kontrak, yaitu *pre contractuele fase*, *contractuele fase*, dan *postcontractuele fase*.

Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, adalah bersifat dinamis. Artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan pihak lain, atau mempergunakan kata-kata secara membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini, dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.

Sebagaimana dipahami bahwa pemahaman substansi itikad baik dalam Pasal 1388 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan kontrak. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses kontraktual, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual dan pelaksanaan kontraktual. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses kontrak tersebut.

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

” Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang”.

Dari ketentuan di atas, Undang-undang memberikan kebebasan para pihak untuk menetapkan isi perjanjian. Harapannya ialah agar melalui dan di dalam perjanjian para pihak saling memperjanjikan hal-hal sebaik dan selengkap mungkin. Sebagaimana telah disebutkan di atas, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang. Oleh karena itu, Undang-Undang, kebiasaan, kepatutan, dan kelayakan dapat dikatakan merupakan sumber penambah atau pelengkap dari perikatan yang terjadi karena perjanjian.

Prinsip itikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis. Itikad baik yang ideal yaitu dengan prinsip etik seperti *honesty*, *loyalty*, dan pemenuhan komitmen. Ini adalah inkarnasi prinsip yang ideal dalam hukum Romawi bahwa manusia yang bijaksana. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi warganegara maupun bukan.

Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat. Dengan makna yang demikian itu menjadikan itikad baik sebagai suatu *universal social force* yang mengatur hubungan antar sosial mereka, yakni setiap warganegara harus memiliki kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik terhadap semua warganegara.

Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya. Secara teoritis itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu Itikad baik di dalam fase pra kontrak disebut juga sebagai itikad baik subjektif. Kemudian itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif.

1. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda itikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran.³⁶

³⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Op., Cit*, hlm. 25