BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PERJANJIAN PADA UMUMNYA, DAN PERJANJIAN JUAL BELI.

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.³⁰

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan

³⁰ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 85.

oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

a. Tugas pokok PPAT

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

b. Kewenangan PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

a. Bentuk akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat

membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu ³¹:

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus

³¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.352.

mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);
- 2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
- 3) Akta Hibah (lampiran 18);
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
- 8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

b. Fungsi Akta PPAT

Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 - g) Pemberian hak tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

4. Kode Etik PPAT

Ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyebutkan tentang kode etik PPAT ataupun etika profesi. Meskipun demikian, didalam peraturan lebih lanjut yaitu ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa PPAT

diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN karena melanggar kode etik profesi.

Pengaturan tentang kode etik profesi PPAT juga disinggung dalam Bab X tentang Organisasi PPAT dan PPAT Sementara Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur:

1. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara.
2. Organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota PPAT dan PPAT Sementara.
3. Penyusunan Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama.
4. Kode etik profesi PPAT yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.
5. PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Organisasi resmi PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Saat ini kode etik yang berlaku untuk PPAT adalah Kode Etik Hasil Keputusan Kongres IV IPPAT tanggal 31 Agustus - 1 September 2007.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT menjelaskan bahwa:

“Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti”

Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menyatakan bahwa:

“Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.”

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Kode Etik PPAT, dijabarkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;

- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
 - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:

- a) Membayar iuran,
 - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
 - c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
- 4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Ketentuan tentang hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh seorang PPAT diatur secara mendetail dalam ketentuan Pasal 4 Kode Etik PPAT, yang mengatur bahwa setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
 - 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
 - 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
 - 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.

- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
- g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
- i. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;

- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
 - 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;
 - 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Ketentuan Pasal 7 Kode Etik PPAT mengatur bahwa kewenangan pengawasan dan penindakan kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat. Kode etik PPAT mewajibkan seluruh PPAT untuk menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik PPAT.

B. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari kata “*overeenkomst*” yang kemudian diterjemahkan menjadi kata “perjanjian” atau “persetujuan”. Banyak pendapat yang berbeda mengenai pengertian perjanjian. Wiryono Projodikoro memaknai perjanjian dari kata “*verbentenis*” sedangkan kata “*overeenkomst*” diartikan sebagai “persetujuan”.³²

Menurut R. Subekti “*verbentenis*” diartikan sebagai peraturan atau perikatan, sedangkan kata “*overeenkomst*” diartikan sebagai persetujuan atau perjanjian.³³

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian memiliki pengertian sebagai berikut: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Salah satu sarjana yaitu Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa penjelasan dari Pasal 1313 KUHPerdara memiliki beberapa kelemahan³⁴, yaitu:

a. Hanya Menyangkut Sepihak Saja

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata “mengikat” seolah-olah

³² Wiryono Prajodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 11.

³³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 12-13.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hlm. 78.

hanya datang dari satu pihak bukan kedua belah pihak. Seharusnya diganti dengan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pata pihak.

b. Kata “perbuatan” mencakup tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” dapat diartikan sebagai tindakan yang dilakukan tanpa kuasa serta dapat berarti tindakan melawan hukum yang tidak ada kandungan konsensusnya. Seharusnya digunakan kata persetujuan.

c. Pengertian Yang Dirumuskan Terlalu Luas

Pengertian dalam perjanjian tersebut terlalu luas cakupannya termasuk didalamnya tentang perkawinan dimana janji kawin telah diatur di bagian hukum keluarga.

d. Tidak Adanya Tujuan

Tidak disebutkan tujuan dari membuat perjanjian, sehingga para pihak tidak tahu apa guna dari mereka mengikatkan diri.

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.³⁵

R. Setiawan berpendapat bahwa pengertian perjanjian yang ada dalam Pasal 1313 KUHPdata selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkap karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan terlalu luas

³⁵ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 49.

karena menggunakan kata “perbuatan” dimana dapat juga diartikan perbuatan melawan hukum.

Jadi setidaknya pengertian tersebut harus di perbaiki menjadi:

- a. Perbuatan harus mengacu pada suatu perbuatan hukum yang nantinya akan menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan kata “saling mengikatkan diri”

Pengertian perjanjian yang sempurna memanglah sulit untuk dirumuskan hal ini juga mengingat bahwa para sarjana memiliki pendapatnya masing-masing terhadap pengertian perjanjian. Maka dari itu akan dipaparkan beberapa pengertian perjanjian yang dijelaskan oleh beberapa sarjana, antara lain:

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakannya.

Menurut K. R. M. T Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.³⁶

³⁶ K.R.T.M. Tirtodiningrat, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta, 1966, hlm. 83.

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁷

Jadi jika disimpulkan dari pendapat beberapa sarjana diatas pengertian perjanjian adalah perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum diantara pihak yang membuat perjanjian dan para pihak tersebut sama-sama memiliki hak serta kewajiban yang sama dalam perjanjian.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

a. Unsur Essensialia

J. Satrio menjelaskan bahwa unsur essensialia adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian. Jadi tidak mungkin dalam suatu perjanjian tidak ada unsur ini.³⁸ Salah satu unsur ini adalah klausula yang halal. Perjanjian yang dibicarakan pada perjanjian ini adalah perjanjian pada umumnya ataupun pada perjanjian bernama dan tidak bernama.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara maka unsur essensialia yang menjadikan adanya perjanjian secara umum adalah:

- 1) Sepakat para pihak
- 2) Adanya para pihak
- 3) Objek perjanjian

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 96.

³⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan "Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian"* Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 67.

4) Klausula yang halal

Pada umumnya, meskipun tidak ada pernyataan tegas, unsur yang terdapat dalam buku ke III KUHPerdara ini sifatnya memaksa (*dwigend recht*), dimana ciri tersebut adalah jika ketentuan itu tidak ada maka perjanjiannya batal demi hukum.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang. Jadi jika tidak diatur oleh para pihak maka telah ada yang mengatur yaitu Undang-Undang. Unsur naturalia adalah unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Contohnya jika dalam sebuah kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, maka secara otomatis KUHPerdara menjelaskan penjualan harus bertanggungjawab atas hal tersebut.

c. Unsur Accidentalialia

Perjanjian yang ditambah oleh para pihak karena tidak diatur dalam undang-undang. Unsur ini akan ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Contohnya jika dalam perjanjian jual beli dengan cara angsuran maka saat debitur tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh pihak kreditur.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerduta syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Sepakat

Sepakat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian, dengan kata lain adanya kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat harus diberikan secara bebas walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah terpenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak.³⁹

b. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian

Cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau pemboros yang karena itu pengalihan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang bersuami. Menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang dimaksud cakap adalah mereka yang telah mencapai umur 18

³⁹ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 9.

tahun atau belum berumur 18 tahun tetapi telah pernah kawin. Mengenai perempuan yang bersuami menurut Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai hak dan kedudukan yang seimbang dengan suami, yang dapat disimpulkan bahwa seorang istri cakap hukum, sehingga dapat bebas melakukan perbuatan hukum.

c. Objek atau Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah paling tidak, macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan, pengertian objek disini ialah apa yang diwajibkan kepada debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Maksud dari sebab yang halal ialah apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁴⁰

Keempat syarat tersebut dapat dibagi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu :

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif yaitu suatu syarat yang menyangkut subjek-subjek perjanjian itu, dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sepakat mereka mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 11.

Apabila syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan. Artinya para pihak harus memenuhi unsur ini, dimana kesepakatan maupun unsur kecakapan harus dipenuhi. Dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan, karena adanya gugatan atau putusan pengadilan tersebut, dapat dimintakan pembatalan (cancelling) oleh salah satu pihak, misalnya untuk yang belum cakap menurut hukum diajukan oleh orangtua atau walinya, atau ia sendiri apabila sudah cakap.

b. Syarat objektif

Syarat objektif adalah syarat yang menyangkut objek perjanjian itu, meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat yang ketiga dan syarat yang keempat merupakan syarat objektif, apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu akibatnya batal demi hukum. Ini membawa konsekuensi bahwa dari sejak semula kontrak itu menjadi tidak membawa akibat hukum apa-apa, karena kontrak ini telah bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jadi secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-

orang yang bermaksud membuat perjanjian. Dengan demikian tidaklah dapat pihak yang satu menuntut pihak lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.⁴¹

4. Pelaksanaan Suatu Perjanjian

Kata sepakat merupakan suatu syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya harus ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Misalnya seorang pembeli ingin membeli barang dan bersedia membayar harganya, penjual membutuhkan uang dan bersedia melepaskan barangnya. Hal ini juga sudah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang telah memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian.

Kata sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain. Penyesuaian kehendak saja antara dua orang yang belum menimbulkan suatu perikatan, karena hukum hanya mengatur perbuatan nyata daripada manusia. Kehendak tersebut harus bertemu dan untuk bisa saling bertemu harus dinyatakan, dan penyesuaian itu mengandung unsur prestasi.

Sepakat intinya adalah suatu penawaran yang diterima oleh lawan janjinya. Penawaran dan penerimaan bisa datang dari kedua belah pihak

⁴¹ N. Ike Kusmiati, *Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak Diluar KUHPerdara, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum*, Jurnal ilmu Hukum Litigasi, Vol. 17, No. 1, 2016.

secara timbal balik. Penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menandai objek perjanjian.

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian, sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai beberapa kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat subjektif maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sementara itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum (*null and Void*). Perjanjian semacam ini sejak semula dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu, para pihak tidak mempunyai dasar untuk saling menuntut.

5. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang,

ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴² Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang disebut, juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya sebuah Undang-Undang yang dapat diartikan bahwa para pihak harus tunduk pada perjanjian yang telah mereka buat, sama seperti mereka tunduk pada Ketentuan Undang-Undang.

b. Asas Konsensual

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini tersirat dalam ketentuan Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan ini berasal dari kata latin “*Consensus*” yang berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan : “Segala

⁴² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2010, hlm. 13.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak,⁴³ yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium “Pacta sunt servanda” yang berarti janji yang mengikat.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus benar-benar mempunyai maksud untuk mentaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baiknya. Menurut Subekti,⁴⁴ pengertian Itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (pengertian objektif), itikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

e. Asas Kepercayaan

⁴³ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 27.

⁴⁴ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 27.

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka yang membuat perjanjian.

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

“Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

6. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian diatur dalam Buku III Bab 2 Bagian Ketiga, Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat dari suatu perjanjian adalah:

- 1) Perjanjian mengikat para pihak;

Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁴⁵

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata tersebut memuat tentang asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak

⁴⁵ Miru Ahmadi, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011, hlm. 78.

tersebut dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Hal itu berarti bahwa para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus menaati hukum yang sifatnya memaksa.

Kalimat "perjanjian yang dibuat secara sah" sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi semua syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditetapkan oleh hukum.

Yang harus diperhatikan adalah para pihak pembuat perjanjian harus dapat membedakan antara syarat-syarat untuk timbulnya suatu perjanjian dan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Walaupun ada kekurangan, suatu perjanjian bisa saja timbul dan mengikat para pihak. Perjanjian yang demikian itu, bisa dituntut pembatalannya oleh lawan janjinya.

Sedangkan, kalimat "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara tersebut, mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat tersebut mengikat para pihak pembuatnya, seperti undang-undang yang berlaku dan mengikat orang terhadap siapa undang-undang tersebut berlaku. Atau dengan kata lain, dengan membuat perjanjian seakan-akan para pihak menetapkan undang-undang bagi mereka sendiri.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dapat disimpulkan bahwa antara ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara memberikan penegasan terhadap ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

- 2) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara.

Ketentuan Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara merupakan kelanjutan dari ketentuan Ayat (1) Pasal 1338 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, perjanjian akan mengikat para pihak pembuatnya. Sehingga apabila perjanjian bisa dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tidak mengikat.

Jadi, ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

- 3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus menurut kepatutan dan keadilan.

Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih.⁴⁶ Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran dan rasa tanggung jawab.

Ketentuan mengenai itikad baik adalah ketentuan yang menyangkut ketertiban umum dan kesusilaan. Hal tersebut dijelaskan dalam ketentuan :

a) Pasal 1339 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa :

“Suatu 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.”

b) Pasal 1347 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa :

“Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”

Suatu kebiasaan yang selamanya diperjanjikan adalah suatu ketentuan yang selalu harus ada pada saat membuat perjanjian. Ketentuan mengenai kebiasaan tersebut harus selalu diperjanjikan, bisa dengan tegas dicantumkan dalam perjanjian ataupun tidak dicantumkan dalam perjanjian.

⁴⁶ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 42.

7. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

Jika membaca rumusan Pasal 1381 KUHPerdara dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu :

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Lewatnya waktu (Daluawarsa).

Jika dicermati ketentuan yang diatur dalam Bab IV Buku KUHPerdara tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibedakan kedalam :⁴⁷

⁴⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 9.

- 1) Karena pemenuhan perikatan itu sendiri, yaitu karena adanya pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan hutang.
- 2) Karena terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu dalam perjumpaan dan percampuran hutang.
- 3) Karena terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapuskan kewajiban debitor dalam perikatan, yaitu karena diberikannya pembebasan utang oleh kreditor.
- 4) Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu kebendaan yang harus diserahkan.
- 5) Karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- 6) Karena terpenuhinya syarat batal dalam suatu perikatan bersyarat.
- 7) Karena lewatnya waktu.

C. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual Beli termasuk kedalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama sendiri dan pengaturan khusus terhadap perjanjian ini. Perjanjian bernama telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

"Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur *essensialia*, *naturalia* dan *aksidentalia* dari perjanjian tersebut.⁴⁸ Syarat *aksidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh pihak sebab undang-undang tidak mengatur tentang hal itu.⁴⁹ Syarat *esensialia* adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian, kalau syarat ini tidak ada, maka perjanjian tersebut cacat (tidak sempurna). Artinya tidak mengikat para pihak. Syarat *naturalia* adalah syarat yang

⁴⁸ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 128.

⁴⁹ Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak dan penyelesaian sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 20.

biasa dicantumkan dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak ada, maka perjanjian tidak akan cacat tapi tetap sah.⁵⁰

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjualbelikan dibutuhkan penyerahan.⁵¹

2. Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

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

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila

⁵⁰ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cetakan ke-2, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, him. 40.

⁵¹ Ahmad Miru, *Op.Cit*, hlm. 128.

sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerduta). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerduta, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerduta menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerduta.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1437 KUHPerdara disebutkan dua kewajiban pokok dari penjual, yaitu untuk menyerahkan barang obyek jual beli dan untuk menanggung si pembeli.

a. Kewajiban Menyerahkan Barang

Penyerahan barang ini oleh Pasal 1475 KUHPerdara ditegaskan sebagai penyerahan "dalam kekuasaan dan pemegangan si pembeli" (*overdracht van het goed in de macht en het bezitvan de koper*). Dari penegasan ini adalah terang, bahwa yang dimaksud oleh KUHPerdara dengan "penyerahan barang" ini ialah penyerahan pemegangan barang secara nyata (*fettelijke in bezitstelling*).

KUHPerdara mengenai tiga macam barang, yaitu:

- 1) Untuk Barang Bergerak
- 2) Untuk Barang Tetap (Tidak Bergerak)
- 3) Barang Tidak Bertubuh

b. Kewajiban Menanggung Kenikmatan Tenram dan Menanggung Cacat Tersembunyi

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan bahwa

barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.⁵²

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacad-cacad tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacad-cacad itu, kecuali jika ia, dalam hal yang demikian, telah diminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacad-cacad tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat

⁵² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10, Citra Adiyta Bakti, Bandung, 1995, hlm.17.

dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan.⁵³

Kewajiban Pihak Pembeli adalah :

- 1) Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat;
- 2) Membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan;
- 3) Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.

4. Penyerahan Objek Dalam Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1475 KUHPerdara, penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.⁵⁴

Cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjualbelikan tersebut. Adapun cara penyerahan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Benda bergerak bertubuh, cara penyerahannya adalah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ke tangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ke tangan tersebut

⁵³ *Ibid.*, hlm.21.

⁵⁴ Ahmadi Miru, *Loc.Cit.*

tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat dilakukan dengan simbol-simbol tertentu (penyerahan simbiolis), misalnya: penyerahan kunci gudang sebagai simbol dari penyerahan barang yang ada dalam gudang tersebut.

- b. Benda bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyerahannya adalah dengan melalui akta di bawah tangan atau akta otentik. Akan tetapi, agar penyerahan piutang atas nama tersebut mengikat bagi si berutang, penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada si berutang atau disetujui secara tertulis oleh si berutang.
- c. Benda tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah melalui pendaftaran tanah atau balik nama.

5. Pengertian Akta Jual Beli

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang pengertian akta jual beli, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/ pengertian akta terlebih dahulu. Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta adalah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.⁵⁵

⁵⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 23.

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Dimana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta dibawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Akta jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan akta jual beli telah diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga PPAT hanya mengikuti format-format baku yang telah disediakan. Pembuatan akta jual beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau yang biasa dikenal dengan istilah balik nama sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya balik nama sertifikat, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Bahwa akta jual beli harus ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:

- 1) Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;

- 2) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
- 3) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.

6. Fungsi Akta Jual Beli

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Oleh karena itu, ia ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka

sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.⁵⁶

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.⁵⁷

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindehan haknya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal

⁵⁶ R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta, 1989, hlm. 25.

⁵⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 469.

tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUHPerduta.⁵⁸

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki fungsi, yaitu :

- 1) Untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
- 2) Merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat.
- 3) Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

7. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli.

Syarat pembuatan akta jual beli ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

- a. Syarat Materiil

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 500-501.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya pembuatan akta jual beli tersebut antara lain:

1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁵⁹

⁵⁹Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2-3.

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- d) Hak Pakai (Pasal 41)

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁶⁰

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 3.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah menjadi obyeknya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil serta syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.

Suatu akta dapat juga menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerduta. Menurut Oemar Moechthar, baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik, keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta (*Burgerlijk Wetboek*) dan secara materai mengikat para pihak yang membuatnya sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).⁶¹ Syarat sahnya suatu perjanjian menurut rumusan Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁶¹ Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, University Press, Surabaya, 2017, hlm. 53.

- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya kontrak tersebut dapat membawa konsekuensi secara yuridis, antara lain⁶²:

- 1) Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), apabila yang dilanggarnya syarat subjektif, yaitu kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat.
- 2) Batal demi hukum (*nietig, null and void*), apabila yang dilanggarnya merupakan syarat objektif, yaitu objek tertentu dan kausa yang halal/legal;

⁶² Djulaeka, *Buku Ajar Perancangan Kotrak*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2019, hlm. 37.