

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perikatan dan perjanjian memiliki dua hal yang berbeda. perikatan adalah istilah pernyataan yang sifatnya abstrak yang mengacu pada hubungan hukum di bidang harta benda antara dua orang atau lebih atau pihak. Hal ini menimbulkan kewajiban bagi salah satu dari pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang mengatakan "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-undang."

Diperkuat dengan kata-kata Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah perbuatan satu orang atau lebih yang diikat oleh satu orang atau lebih."

Berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, R. Setiawan berpendapat bahwa rumusan ini tidak lengkap dan tidak terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengacu pada persetujuan sepihak, maka istilah "perbuatan" berarti *zaakwaarneming* (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan perjanjian) dan *onrechtmatigedaad* (perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum).

Oleh karena itu menurut R. Setiawan, untuk menyempurnakan susunan kata Pasal 1313 KUHPerdara, juga meliputi:

- a. Istilah "perbuatan" harus ditafsirkan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Ditambahkan kata "atau saling mengikat" pada Pasal 1313 KUHPerdara tahun.

Maka rumusan perjanjian menurut R. Setiawan sebagai berikut:

Perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri atau mengikatkan diri pada satu atau lebih pihak. (Setiawan, 1987, hlm. 49)

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313 KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah "perbuatan" diganti dengan kata "perbuatan/tindakan hukum". (Satrio, 1995, hlm. 25) Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah "tindakan hukum" tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya 'sepakat', yang merupakan ciri dari pada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

Subekti mengatakan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang, di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2005, hlm. 1)

Menurut definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dalam hal ini timbul suatu hubungan antara keduanya yang disebut perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam format perjanjian tersebut berbentuk janji atau rangkaian kata yang mengandung janji, baik secara lisan maupun tertulis.

Dengan kata lain, sifat perjanjian adalah adanya hubungan timbal balik antara para pihak yang melakukannya.

Selain itu, Subekti menyimpulkan bahwa perikatan memiliki arti abstrak, sedangkan perjanjian bersifat konkrit atau peristiwa. Oleh karena itu, pengertian perjanjian berbeda dengan perikatan.

2. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian memiliki asas-asas, yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Kedua belah pihak dapat mengadakan suatu perjanjian yang dianggap menguntungkan sepanjang tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 Ayat

(1) KUHPerdara, menyatakan bahwa:

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

Istilah "semua" perjanjian dalam susunan kata menunjukkan bahwa hanya masyarakat dapat menyetujui bentuk dan isi dari perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak meliputi:

- 1) Kebebasan untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak mana akan membuat perjanjian
- 3) Kebebasan untuk menentukan isi perjanjian
- 4) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan cara pembuatan perjanjian

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut untuk berlakunya Perjanjian:

- 1) Adanya kata sepakat;
- 2) Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya suatu sebab yang halal;

b. Asas konsensualisme

Consensus (latin) berarti sepakat. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 Butir 1 KUHPerdara.

Prinsip konsensus berasal dari moralitas manusia dan harus menepati apa yang dijanjikannya. ada peribahasa yang menyatakan:

- 1) *Pacta sunt servanda* (janji itu mengikat)
- 2) *Promissorum implendorum obligato* (kita harus memenuhi janji kita).

Asas mengikat sebagai Undang-Undang

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “berlaku bagi mereka yang menjadikannya sebagai Undang-undang”. menjadi dasar untuk mengikat secara hukum. Ini berarti bahwa para pihak harus mematuhi berdasarkan persyaratan yang disepakati bersama, dan mentaati Undang-undang.

Selain Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Konsensualisme dalam di atas, Gunawan Widjaja menetapkan asas lain berdasarkan kepribadian Buku III KUH Perdata, asas personalia. (Widjaja, 2001, hlm. 71)

Asas personalia ini dapat ditemukan dalam susunan kata Pasal 1315 dan KUHPerdara. Hal ini lebih dipertegas lagi dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara. Dari kedua rumusan tersebut, pada dasarnya dapat diketahui bahwa perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban hanya antara pihak yang membuatnya. Sebagai aturan umum, kami tidak dapat menjanjikan untuk memberikan keuntungan atau kerugian apa pun kepada pihak ketiga kecuali dalam hal jaminan (dalam hal ini, perusahaan asuransi wajib mengadakan kontrak dengan jaminan. Dalam hal ini, kontrak jaminan mengikat penjamin bertanggung dalam kontrak jaminan), yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak terikat secara hukum hanya kepada pihak yang membuatnya.

Prinsip lainnya adalah prinsip kejujuran. Hal ini termasuk dalam susunan kata Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan kontrak yang sah secara hukum. Ketika syarat-syarat sahnya kontrak terpenuhi, hal itu tidak hanya menghalangi hak salah satu pihak untuk terus menuntut pembatalan kontrak yang tidak dipenuhi dengan itikad tidak baik oleh pihak lain dalam perjanjian.

c. Asas Kepercayaan (Vertrouwensbeginsel)

Dalam suatu perjanjian para pihak yang mengadakan perjanjian menumbuhkan rasa kepercayaan yang dimana satu sama lain akan memegang janjinya, yang artinya para pihak akan memenuhi prestasinya. Namun jika tidak adanya rasa kepercayaan itu, maka suatu perjanjian tidak akan mungkin dilaksanakan oleh para pihak. Dengan dilaksanakannya perjanjian para pihak dengan rasa kepercayaan inilah yang menjadikan keduanya memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

d. Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda)

Dalam asas kekuatan mengikat ini lah para pihak yang melakukan perjanjian dikehendaki oleh kebiasaan serta kepatutan moral. Asas kekuatan mengikat atau disebut asas pacta sunt servanda ini berkaitan dengan akibat dari perjanjian, sehingga segala akibat yang diperjanjikan sudah seharusnya diterima oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”.

Adapun persetujuan-persetujuan yang telah disepakati tidak dapat ditarik kembali terkecuali melalui kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup.

e. Asas Persamaan Hukum

Pada asas ini tidak ada perbedaan antar para pihak baik perbedaan kulit, kekayaan, bangsa, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Karena dalam asas ini para pihak dianggap memiliki persamaan derajat yang mengharuskan para pihak saling menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan

Dalam asas ini dimaksudkan para pihak dalam pemenuhan dan pelaksanaan perjanjian. Keseimbangan dalam hal ini yaitu kelanjutan dari asas persamaan. Yang dimana salah satu pihak mempunyai kekuasaan untuk menuntut prestasi dan pihak lainnya melaksanakan dari pada prestasi dengan itikad baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

g. Asas Kepastian Hukum

Kepastian dalam suatu perjanjian merupakan figur hukum. Yang dimana kepastian ini terwujud dari kekuatan mengikat

perjanjian yang dimana menjadi suatu undang-undang bagi para pihak.

h. Asas Moral

Dalam asas ini dapat dilihat dalam perikatan wajar, yang dimana dalam suatu perbuatan sukarela tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak lainnya.

i. Asas Kepatutan

Dalam asas ini kepatutan berkaitan dengan ketentuan-ketentuan di dalam isi perjanjian. Adapun asas ini dituang dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

j. Asas Kebiasaan

Dalam suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa saja yang diatur secara tegas, tetapi juga termasuk hal-hal yang dalam kebiasaan dan keadaan yang lazim diikuti. Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimana asas ini dilihat sebagai bagian dari perjanjian.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk membuat perjanjian, perjanjian harus disetujui dan memenuhi persyaratan untuk mengikat para pihak dalam kontrak. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan syarat sahnya Perjanjian, yang mensyaratkan empat syarat sebagai berikut.

- 1) Kesepakatan tentang mengikatkan diri
- 2) Kemampuan untuk menyetujui perjanjian

- 3) Untuk hal atau objek tertentu
- 4) Penyebab hukum (kausalitas).

Dari perumusan pasal mengenai syarat sahnya perjanjian maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Kesepakatan

Dalam suatu perjanjian kata sepakat sangat diperlukan, yaitu para pihak dalam perjanjian harus mempunyai kebebasan kehendak, artinya para pihak tidak dalam suatu tekanan dari pihak lainnya yang mengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya (I. K. O. Setiawan, 2016). Dalam kata sepakat (toesteming) yang dalam pembentukannya terdapat unsur penawaran (offer, offerte) dan penerimaan (acceptance, acceptatie). Pada prinsipnya sepakat yaitu karena terjadinya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat pada dasarnya yaitu adanya pertemuan antara dua kehendak (Khairandy, 2013). Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat kesepakatan tidak sah, yaitu:

- 1) Unsur Paksaan dari segi rohani atau paksaan jiwa (psychis), bukan paksaan badan (fisik). Contohnya salah satu pihak diancam atau diteror untuk melakukan suatu perjanjian dengan paksaan.
- 2) Kekeliruan atau kekhilafan yang dimana terjadi dikarenakan salah satu pihak khilaf terkait hal pokok dari perjanjian yang telah disepakati atau hal-hal penting yang dari objek yang

diperjanjikan, atau tentang dengan siapa diadakannya perjanjian itu.

- 3) penipuan yakni dimana salah satu pihak memberikan informasi atau keterangan tidak benar atau palsu yang disertai dengan tipu muslihat untuk mengajak pihak lawannya memberikan persetujuannya.

b. Kecakapan

Dalam hukum seseorang dianggap cakap untuk melakukan suatu perjanjian jikang orang tersebut sudah mencapai 21 tahun, namun terdapat pengecualian jika ia telah melaksanakan kawin sebelum mencapai 21 tahun. Dan bagi setiap orang yang berumur 21 tahun keatas dianggap cakap oleh hukum, terkecuali karena suatu hal seperti dibawah pengampuan, seperti gelap mata, sakit ingatan,dan gelap mata. (Miru, 2011, hlm. 17)

Dalam Pasal 1330 BW, ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

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

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian yaitu harus mengenai suatu hal tertentu, yang artinya hak-hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian. Dalam hal ini prestasi dalam perjanjian dapat berwujud barang atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu (Muru, 2011, hlm. 19)

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan:

“Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Dalam pasal ini mengandung makna eksplisit yang dimaksud dari suatu hal tertentu yaitu sebagai syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu minimal sudah ditentukannya jenis barangnya, termasuk juga dapat ditentukannya dan dihitung kemudian barang, yang walaupun pada saat pelaksanaan perjanjian belum ditentukan. (Pati, 2008)

d. Sebab Yang Halal

Syarat keempat dalam suatu perjanjian yaitu dengan adanya sebab yang halal. Adanya sebab dalam perjanjian ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan oleh undang-undang. Dalam pasal ini mengandung makna eksplisit yaitu

tentang salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu terkait sebab yang halal, dimana jika perjanjian yang dilaksanakan bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian yang tersebut batal demi hukum.

Adapun keempat syarat sah perjanjian yang disebutkan diatas dibagi menjadi dua kelompok, yaitu kedua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, yang membahas mengenai para pihak yang melakukan perjanjian. Dan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif, yang dimana kedua syarat terakhir ini mengenai objek perjanjian (Adonara, 2014, hlm. 32).

Perjanjian dapat dibatalkan jika syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi. Yang artinya para pihak wajib memenuhi unsur ini, dimana unsur kesepakatan dan kecakapan harus dipenuhi.

B. Wanprestasi Dan Ganti Kerugian Dalam Perjanjian

Ingkar janji pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji yaitu: (R. Setiawan, 1997, hlm. 18)

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat memenuhi prestasi; dan
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi, jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi, jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut:

- 1) Pemenuhan perikatan.
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian.
- 3) Ganti kerugian.
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- 5) Pembatalan dengan ganti kerugian.

Ganti kerugian ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti kerugian terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir, karena debitur terlambat memenuhi prestasi. Adakalanya seseorang dapat menuntut ganti kerugian untuk kerugian yang diderita orang lain, yaitu dalam hal kerugian tersebut sebenarnya merupakan kerugiannya juga, misalnya, A menyewa rumah dari B dan kemudian C

merusak rumah tersebut; kerugian tersebut selain mengenai A juga B. dalam hal ini A dapat menuntut ganti rugi kepada C.

Ingkar janji tidak segera terjadi sejak saat debitur tidak memenuhi prestasinya, untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak, misalnya, satu minggu atau satu bulan. Jadi pada persetujuan-persetujuan, di mana tidak ditentukan tenggang waktu berprestasinya, ingkar janji tidak terjadi demi hukum. Walaupun dalam persetujuan waktu prestasinya ditentukan, ini belum berarti bahwa waktu tersebut sudah merupakan batas waktu terakhir bagi debitur untuk memenuhi prestasinya, karena seringkali penentuan waktu tersebut dimaksudkan bahwa debitur tidak wajib memenuhi prestasinya sebelum waktu tersebut.

Penetapan lalai adalah syarat untuk menetapkan terjadinya ingkar janji, untuk menentukan dalam hal-hal apa saja diperlukan atau tidaknya penetapan lalai harus dihubungkan dengan tiga 3 (tiga) bentuk ingkar janji.

1) Tidak Memenuhi Prestasi Sama Sekali

Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera dituntut ganti kerugian, selain itu, penetapan lalai tidak diperlukan dalam hal jika prestasi debitur yang berupa memberi atau berbuat sesuatu hanya mempunyai arti bagi kreditur, jika dilaksanakan dalam waktu yang sudah ditentukan (Pasal 1243 KUHPerdara). Misalnya, pakaian pengantin, maka ia harus menyerahkan sebelum dilangsungkannya perkawinan, karena jika diserahkan sesudah itu,

prestasi debitur sudah tidak berarti lagi bagi kreditur. Jika debitur melanggar perikatan untuk tidak berbuat.

2) Terlambat Memenuhi Prestasi

melakukan ingkar janji. Jika dalam persetujuan ditentukan waktu tertentu bagi debitur untuk berprestasi, ini belum berarti bahwa dengan dilanggarnya waktu tersebut debitur sudah melakukan ingkar janji, untuk itu masih diperlukan penetapan lalai.

- a. Debitur setelah terjadinya perikatan, baik secara tegas maupun diam-diam membebaskan kreditur dari kewajiban untuk memberikan penetapan lalai;
- b. Debitur memberitahukan kreditur bahwa ia tidak akan memenuhi prestasi.

3) Pemenuhan Prestasi Tidak Baik

pokoknya penetapan lalai tidak diperlukan:

- a. Jika debitur menuntut pemenuhan prestasi;
- b. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- c. Keliru memenuhi prestasi menurut ajaran HR;
- d. Telah ditentukan oleh Undang-undang (Pasal 1626 KUHPerdara);
- e. Jika dalam persetujuan ditentukan verval termijn;
- f. Debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai.

Ketentuan penetapan lalai merupakan peraturan yang bersifat mengatur dan dibuat untuk kepentingan debitur.

Pasal 1243 KUHPerdara dan seterusnya mengatur ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan.

Ketentuan-ketentuan tersebut harus ditafsirkan secara luas, yaitu bahwa:

- a. Perkataan “tetap lalai” tidak hanya mencakup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat atau tidak baik memenuhi prestasi;
- b. Pasal-pasal tersebut pun berlaku bagi tuntutan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum. Untuk ganti kerugian Undang-undang dalam Pasal-pasal tersebut menggunakan istilah “biaya”, “kerugian” dan bunga. Selanjutnya Pasal-pasal 1246-1248 mengatur sampai sejauh manakah debitur berkewajiban untuk membayar ganti kerugian. Dalam Pasal 1249 diatur mengenai besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam suatu persetujuan.

1. Bentuk Dan Besarnya Ganti Rugi

Ganti rugi dapat berupa sebagai pengganti dari pada prestasi, akan tetapi dapat juga berdiri sendiri di samping prestasi. Umumnya diterima pendapat, bahwa tuntutan ganti kerugian hanya dapat dinyatakan dalam uang, jika A meminjamkan buku kepada B dan B merusak buku tersebut, maka A hanya dapat menuntut pengembalian buku tersebut dan ganti rugi yang berupa uang yang besarnya ditentukan dengan melihat perbedaan nilai harga buku sebelum rusak dengan harga buku setelah rusak.

Menurut Pasal 1246 KUHPerdata ganti rugi dari 2 (dua) faktor, yaitu:

- a. Kerugian yang nyata-nyata diderita.
- b. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian “biaya”, “kerugian” dan “bunga”. “Biaya”, adalah pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. “Kerugian”, adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat daripada ingkar janji dan “bunga”, adalah keuntungan yang diperoleh kreditur.

Dalam menentukan besarnya kerugian harus diperhatikan:

- a. Obyektivitas, yaitu harus diteliti berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan.
- b. Keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya ingkar janji dari debitur misalnya, karena penyerahan barang tidak dilaksanakan maka pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya-biaya untuk mengambil dan menyimpan barang.

Yang diatur dalam KUHPerdata hanya mengenai kerugian yang bersifat materiil saja, sedangkan kerugian immaterial tidak diatur. Biasanya kerugian immateriil ini timbul sehubungan dengan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dapat juga timbul karena ingkar janji.

2. Syarat-Syarat Ganti Kerugian

Tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur, harus diganti oleh debitur. KUHPerdara menentukan, bahwa debitur hanya wajib membayar ganti kerugian atas kerugian yang memenuhi dua syarat, yaitu:

- a. Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat.
- b. Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.
- c. Menurut Pasal 1247 KUHPerdara, bahwa debitur hanya wajib mengganti kerugian atas kerugian yang dapat diduga pada waktu perikatan dibuat, kecuali jika ada arglist (kesengajaan).
- d. Antara ingkar janji dan kerugian harus mempunyai hubungan causal. Jika tidak, maka kerugian tidak harus diganti.

C. Perjanjian Kredit Bank

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “Credere” (Badruzaman, 1991, hlm. 21). yang berarti kepercayaan, atau credo, artinya saya percaya, kalau sekarang kita mendengar orang yang menyebut kredit, dalam pengertian seseorang memperoleh kredit, maka berarti ia telah memperoleh kepercayaan, jadi dapat diartikan bahwa suatu pemberian kredit terjadi, di dalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya pada orang lain atau badan yang diberinya, dengan ikatan perjanjian harus memenuhi segala kewajiban yang

diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya (yang datang). Bila transaksi kredit terjadi, maka akan dapat di lihat adanya pemindahan materi dari yang memberikan kredit kepada yang diberi kredit, sehingga yang memberi kredit menjadi yang berpiutang, sedang yang menerima kredit menjadi yang berutang (Hadiwidjaja, 1991, hlm 19).

Perkataan kredit tidak ditemukan dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam Undang-undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 angka (11), Pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

“dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak yang meminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dari pengertian Pasal 1 angka (11) tersebut di atas dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian meminjam uang antara Bank sebagai lembaga keuangan dan bertindak sebagai kreditur dengan nasabah atau debitur. Dalam perjanjian ini Bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya, bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan atau dibayar lunas.

Mariam Darus Badruzaman memberikan beberapa arti kredit sebagai berikut: (Badruzaman, 1991, hlm. 21-22).

- a. Savelberg mengatakan, bahwa kredit mempunyai arti sebagai dasar dari setiap perikatan di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain dan sebagai jaminan, di mana seseorang menyerahkan sesuatu

kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

- b. Levy merumuskan arti hukum dari kredit, adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.

Di dalam istilah ini terkumpul dua pengertian, yaitu sebab dan akibat, yang merupakan sebab, ialah bahwa penerima kredit “dianggap mampu” untuk mengembalikan pinjamannya dibelakang hari, dari akibatnya ia si penerima kredit itu “dipercaya”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, apa yang dikemukakan oleh Savelberg di atas menunjuk kepada arti hukum kredit pada umumnya. Kreditur percaya bahwa debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya.

Ajaran Levy sudah menunjukkan kepada pengkhususan arti hukum dari “kredit”, yakni perjanjian pinjam uang. Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu dibelakang hari “Ukuran” yang dipergunakan Levy untuk kepercayaan itu, adalah “kemampuan ekonomi” si debitur.

M. Jakie mengemukakan, bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis, sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.

Seterusnya menurut Mariam Darus Badruzaman berkata, bahwa dari definisi ini dapat disimpulkan 4 elemen yang penting pula yaitu:

- a) Tidak seperti hibah, transaksi kredit mensyaratkan peminjam dan pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis.
- b) Tidak seperti pembelian secara kontan, transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajibannya pada suatu waktu dibelakang hari.
- c) Tidak seperti dalam hibah maupun pembelian secara tunai, transaksi kredit akan terjadi sampai pemberi kredit bersedia mengambil resiko bahwa pinjamannya mungkin tidak akan dibayar.
- d) Sebegitu jauh ia bersedia menanggung resiko, bila pemberi kredit menaruh kepercayaan terhadap peminjam. Risiko dapat dikurangi dengan meminta kepada peminjam untuk menjamin pinjaman yang diinginkan meskipun sama sekali tidak dapat dicegah semua resiko kredit.

Menurut Mariam Darus Badruzaman kredit itu benar bukan hibah dan juga bukan jual beli, karena di dalam jual-beli pihak penjual menyerahkan

barang dan pembeli membayar sejumlah uang akan tetapi tidak sependapat kalau kredit digolongkan ke dalam perjanjian tukar-menukar, sebab kredit adalah penyediaan uang untuk dipinjamkan kepada penerima kredit.

Achmad Anwari, memberikan arti kredit sebagai berikut: “Suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa yang berapa biaya) (Anwari, 1980, hlm. 14).

Menurut Mgs. Edy Putra the’ Aman, tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun (Aman, 1989, hlm. 10).

2. Berakhirnya Perjanjian

Tentang berakhirnya atau hapusnya perjanjian diterangkan oleh Pasal 1381 KUHPerdara, bahwa hapusnya atau berakhirnya perjanjian disebabkan peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

1) Karena ada pembayaran

Pembayaran, adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan. Dengan adanya pembayaran oleh seorang debitur atau pihak yang berutang, berarti debitur telah melakukan prestasi sesuai perjanjian. Dengan dilakukannya pembayaran oleh debitur, maka perjanjian kredit/utang menjadi hapus

atau berakhir. Dalam pengertian perjanjian jual beli, pembayaran mengandung arti pembayaran yang dilakukan pembeli dan diikuti penyerahan barang (evering) oleh penjualnya.

Hapusnya atau berakhirnya perjanjian terjadi otomatis, jika pembayaran telah dilakukan. Dalam praktek perbankan, berakhirnya perjanjian kredit karena pembayaran ini, Bank sebagai kreditur mengeluarkan surat keterangan lunas atas utangnya yang berfungsi untuk melakukan royal jaminan.

Perikatan selain dapat dibayar oleh debitur, juga oleh setiap orang, baik ia berkepentingan atau tidak, menurut ketentuan Pasal 1382 ayat (1), bahwa perikatan dapat dibayar oleh yang berkepentingan atau seorang penanggung utang, menurutnya ayat (2) pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam melakukan pembayaran dapat bertindak atas nama berutang atau atas nama sendiri.

2) Penawaran pembayaran diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Prestasi debitur dengan melakukan pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan dapat mengakhiri atau menghapuskan perjanjian. Ketentuan pembayaran tunai yang diikuti penitipan ini prosedurnya diatur dalam Pasal 1404 s/d 1413 KUHPerdara, tetapi hanya berlaku untuk perjanjian yang prestasinya “memberi barang-barang bergerak” sedangkan untuk memberi barang tidak bergerak Undang-undang tidak mengatur.

3) Novasi atau pembaharuan hutang

Novasi, merupakan salah satu cara untuk menghapuskan atau mengakhiri suatu perjanjian. Novasi atau pembaruan utang, adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama. Ada tiga macam novasi, yaitu:

- a. Novasi obyektif, di mana perikatan yang telah ada diganti dengan perikatan lain;
- b. Novasi subyektif pasif, dimana debiturnya diganti oleh novasi debitur lain;
- c. Novasi subyektif aktif, dimana krediturnya diganti oleh kreditur Lain.

Novasi obyektif dapat terjadi dengan:

- a. Mengganti atau mengubah isi daripada perikatan. Penggantian perikatan terjadi, jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi Lain, misalnya, kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu diganti dengan kewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang tertentu.
- b. Mengubah sebab daripada perikatan. Misalnya, ganti kerugian atas asar perbuatan melawan hukum diubah menjadi utang piutang.

Pada novasi subyektif pasif dapat terjadi dua cara penggantian debitur, yaitu:

- a) Expromissie, di mana debitur semula diganti oleh debitur baru tanpa bantuan debitur semula.

Contoh: A (debitur) berutang kepada B (kreditur) membuat persetujuan dengan C (debitur baru), bahwa C akan menggantikan kedudukan A selaku debitur dan A akan dibebaskan oleh B dari utangnya.

- b) Delegation, di mana terjadi persetujuan antara debitur, kreditur semula dan debitur baru. Tanpa persetujuan kreditur, debitur tidak dapat diganti dengan kreditur lainnya.

Contoh: A (debitur lama) berutang kepada B (kreditur) dan kemudian A mengajukan C sebagai debitur baru kepada B. Antara B dan C diadakan persetujuan bahwa C akan melakukan apa yang harus dipenuhi oleh A terhadap B dan A dibebaskan dari kewajibannya oleh B.

Novasi subyektif aktif selalu merupakan persetujuan segi tiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru. Juga novasi dapat terjadi secara bersamaan penggantian baik kreditur maupun debitur (double Novasi).

Contoh: A. Berutang Rp.10.000,- kepada B dan B berutang kepada C dalam jumlah yang sama. Dengan novasi dapat terjadi bahwa A menjadi berutang kepada C sedangkan A terhadap B dan B terhadap C dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya.

- 4) Kompensasi atau perjumpaan utang

Kompensasi atau Perjumpaan utang, adalah suatu cara untuk mengakhiri perjanjian dengan cara memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang antara kreditur dan debitur.

Dalam perkembangannya, untuk menyelesaikan kredit macet kreditur dan debitur dapat melakukan perjumpaan antara utang dengan jaminan, bukan utang dengan utang saja. Caranya debitur menyerahkan jaminannya kepada kreditur/Bank dan Bank menghapuskan utangnya, utang dinyatakan lunas.

Syarat-syarat untuk terjadinya kompensasi menurut Undangundang, adalah bahwa:

- a. Dua orang secara timbal balik merupakan debitur satu dari pada yang lain;
 - b. Obyek perikatan berupa sejumlah uang, atau barang yang sejenis yang dapat dipakai habis;
 - c. Piutang-piutangnya sudah dapat ditagih;
 - d. Piutang-piutangnya dapat diperhitungkan dengan segera.
- 5) Percampuran utang

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang, demi hukum atau otomatis suatu percampuran utang terjadi dan perjanjian menjadi hapus atau berakhir, misalnya, kreditur meninggal dan debiturnya merupakan satu-satunya ahli waris. Akibat dari percampuran utang adalah, bahwa perikatan menjadi hapus, dan hapusnya perikatan menghapuskan pula borgtocht.

Hapusnya borgtocht dengan percampuran utang tidak menghapuskan utang pokok.

6) Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum di mana dengan itu kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari debitur. Undang-undang tidak mengatur bagaimana terjadinya pembebasan utang dan sehubungan dengan ini timbul persoalan, apakah pembebasan utang itu terjadi dengan perbuatan hukum sepihak atau timbal – balik.

Perbuatan hukum sepihak, yaitu bahwa kreditur menyatakan kepada debitur bahwa ia dibebaskan dari utangnya, sebaliknya perbuatan hukum timbal-balik, yaitu pernyataan kreditur bahwa ia membebaskan debitur dari utangnya dan penerimaan pembebasan tersebut oleh debitur.

7) Musnahnya barang yang terutang

Apabila barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, hilang, tidak dapat lagi diperdagangkan, sehingga barang itu tidak diketahui lagi apakah barang itu masih ada atau tidak maka perjanjian menjadi hapus asal musnahnya barang, hilangnya barang bukan kesalahan debitur dan sebelum debitur lalai menyerahkan barangnya kepada kreditur, bahkan seandainya debitur lalai menyerahkan barangnya, maka debitur dibebaskan dari pemenuhan perjanjian jika debitur dapat membuktikan musnahnya atau hilangnya barang itu

disebabkan kejadian di luar kekuasaanya atau disebabkan keadaan memaksa.

8) Pembatalan perjanjian

Jika syarat subyektif (Sepakat dan Cakap) tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan artinya para pihak dapat menggunakan hak untuk membatalkan atau tidak menggunakan hak untuk membatalkan. Jika para pihak tidak membatalkan maka perjanjian tetap sah. Untuk mengajukan gugatan pembatalan secara aktif Pasal 1354 KUHPerdara memberikan batas waktu 5 tahun yang dimulai berlaku:

- a. Dalam hal belum dewasa maka dihitung sejak hari kedewasaan.
- b. Dalam hal dibawah pengampuan dihitung sejak hari pencabutan pengampuan.
- c. Dalam hal kekhilafan atau penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.

Bila syarat obyektif (obyek tertentu dan sebab yang halal) tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada jadi tidak ada perikatan hukum yang dilahirkan karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian maka tidak ada perjanjian yang dihapus.

9) Berlakunya suatu syarat batal

Untuk menjelaskan berlakunya syarat batal, perlu di ingatkan kembali tentang perikatan bersyarat. Perikatan adalah suatu perikatan

yang lahirnya atau berakhirnya digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa itu masih belum tentu terjadi.

Suatu perikatan yang lahirnya digantungkan dengan terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat tangguh. Perikatan yang sudah ada yang berakhirnya digantungkan kepada terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat batal.

10) Daluarsa atau lewatnya waktu *verjaring*

Lewatnya waktu atau disebut kadaluwarsa merupakan salah satu syarat untuk mengakhiri atau menghapus perjanjian atau untuk memperoleh sesuatu.

3. Perjanjian Jual Beli

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koopen verkoop*" yang juga mengandung pengertian.

bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). 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".

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu,

setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai jual beli rumah maka harus diketahui letak rumah tersebut dan sertifikat / surat-surat bidang tanah tersebut.

Perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum di serahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: “setuju”, “*accord*”, “oke” dan lain-lain sebagainya

ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda (bukti) kedua belah pihak telah Menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu dalam hal jual-beli hak atas tanah dan bangunan harus menandatangani akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kedua belah pihak telah menyetujui jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah “sama”, sebenarnya tidak tepat, yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah “sama dalam kebalikannya”, misalnya: yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas tanah dan bangunan asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPerduta, menganut asas konsensualisme. Artinya ialah: hukum perjanjian dari KUHPerduta itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus sebagaimana dimaksudkan di atas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang kemudian atau yang sebelumnya.

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

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belian
- b. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belian itu dari si penjual kepada si pembeli.

Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang tetap dan barang ‘tak bertubuh’ (dengan mana dimaksud piutang, penagihan atau “claim”), maka menurut KUHPerdara Juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu; lihat Pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut:

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau

atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan

dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak Lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Dari ketentuan di atas dapat dilihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama ‘traditionbevi manu” (bahasa latin) yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”.

- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”.

Bahwa jual-beli atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat: PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah dan bangunan juga dipindahkan pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

- c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi:

“Pernyataan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

“Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktud di dalam pengertian jual-beli, apa bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan berubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian “jual-beli” sudah termaktud pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual-beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.

Saat atau detik lahirnya suatu perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung peraturan terjadi suatu perubahan Undang-undang atau peraturan yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut, misalnya pelaksanaannya ataupun perlu untuk menetapkan beralihnya resiko dalam jual beli.