

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MEGENAI KEABSAHAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN JUAL BELI, DAN KLAUSUL EKSONERASI

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian menurut hukum positif telah di cantumkan dalam Pasal 1313 KUHPerdota yaitu, “*Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Adapun definisi perjanjian menurut etimologi sudah ditafsirkan terlebih dahulu dari definisi KUHPerdota, dimana Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) mengenal ‘perjanjian’ dengan istilah “*Verbintensis*” dan “*Overeenkomst*”. Berasal dari kata *verbiden*, *Verbintensis* memiliki arti mengikat dimana salah satu hubungan hukum adalah ikatan. Sedangkan *overeenkomst* berasal dari kata *overeenkomen* yang memiliki arti sepakat atau setuju yang mana merupakan pengertian dari salah satu asas di Kitab Undang-Undang Perdata yaitu Asas Konsensualisme atau pada intinya *overeenkomst* memiliki makna suatu peristiwa antara dua orang atau lebih saling berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu. Pengertian Perjanjian juga membedakan perjanjian menjadi dua jenis, yaitu dalam arti luas dan arti sempit:

- a. Dalam arti luas, perjanjian di definisikan sebagai perjanjian yang menimbulkan suatu akibat hukum di mana telah dikehendaki oleh para pihak. Contoh nya, perjanjian tidak bernama dan perjanjian jenis baru.
- b. Dalam arti sempit, perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum yang memiliki keterkaitan dengan lapangan harta kekayaan seperti yang didefinisikan di dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Contoh nya, perjanjian bernama.(Raharjo, 2009)

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun unsur yang harus dipenuhi agar dapat disebut sebagai perjanjian, yaitu:

- a. Unsur *Essentialia*

Unsur yang harus ada, dapat dikatakan jika unsur ini tidak ada, perjanjian tidak akan mungkin ada. Contohnya, perjanjian jual beli yang pada unsur nya akan selalu ada bagian harga didalamnya.

- b. Unsur *Naturalia*

Unsur yang harus ada karena undang-undang telah menentukan unsur tersebut sebagai peraturan-peraturan yang sifatnya mengatur. Contohnya, penanggungan (*vjiwaring*)

- c. Unsur *Accidentalia*

Unsur yang ditambahkan oleh para pihak ke dalam perjanjian, dimana tidak diatur oleh undang-undang. Misalnya jual beli ruko, namun pihak

menambahkan untuk menjual ruko sekalian isi dari ruko tersebut yang masih tertinggal.

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Selain unsur, terdapat asas-asas yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian ada dan tidak bertentangan dengan hukum. dalam garis besar, dasar hukum asas hukum perjanjian terdapat pada Pasal 1338 KUHPerdara yaitu "*Semua persetujuan yang di buat dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Pasal tersebut menghasilkan beberapa asas hukum perjanjian, antara lain :

a. Asas Konsensualisme

Merupakan asas yang paling penting, asas konsensualisme mendasari bahwa segala perjanjian akan sah jika kedua belah pihak telah sepakat dengan apa yang diperjanjikan. Asas inilah yang menjadi sebuah dasar argumen bahwa suatu perjanjian telah lahir.

b. Asas Kebebasan berkontrak

Adapun makna dari asas adalah seluruh pihak dapat membuat perjanjian dengan isi yang mereka mau asalkan isi dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang.

c. Asas *Pacta Sun Servanda*

Memiliki arti mengikat nya suatu perjanjian, asas ini bermakna bahwa seluruh pihak yang membuat perjanjian tersebut terikat pada perjanjian

yang mereka buat. Para pihak diwajibkan untuk mentaati, melakukan, dan menepati perjanjian yang mereka buat.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Sering juga disebut *de goedetrouw*, asas ini memiliki makna terhadap pelaksanaan perjanjian. Dasar hukum asas itikad baik dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dimana Asas ini mewajibkan kepada para pihak untuk melaksanakan kewajibannya dengan jujur dan patuh demi terlaksananya norma-norma kesusilaan dan kepatutan.

e. Asas Kepercayaan (*Vetrouwensbeginsel*)

Perjanjian yang dibuat diwajibkan tercipta berdasarkan kepercayaan bagi kedua belah pihak, demi berjalannya kewajiban bagi para pihak untuk melakukan masing-masing prestasinya.

f. Asas Personalita

Dalam pasal 1315 KUHPerdara asas personalita mewajibkan perjanjian dibuat oleh seseorang yang kapasitasnya sebagai individu, hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.

g. Asas Persamaan Hukum

Perbedaan latar belakang tidak menjadi sebuah pembedaan dalam penempatan derajat para pihak dalam pembuatan perjanjian.

h. Asas Kepastian Hukum

Mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak, menciptakan sebuah kepastian hukum. maka dari itu diharapkan

perjanjian dibuat berdasarkan pertimbangan yang matang, jangka panjang, dan seimbang.

4. Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian dapat dikatakan sah, jika perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi empat poin antara lain; Kesepakatan, Kecakapan, hal tertentu, dan kausa yang tidak dilarang. Jika terpenuhi nya syarat tersebut, maka perjanjian telah sah dan otomatis mengikat bagi para pihak serta menimbulkan akibat hukum.

a. Kesepakatan

Kesepakatan memiliki makna sebuah kesesuaian bagi kehendak para pihak dan menyetujuinya untuk kepentingan bersama. Kesepakatan dalam perjanjian tercipta berdasarkan substansi yang dibuat bagi para pihak. Maka jika terdapat penipuan atau tipu muslihat pada perjanjian yang tidak diketahui bagi salah satu pihak, perjanjian dapat dibatalkan.

b. Kecakapan

Kecakapan yang dimaksud adalah cakap hukum atau dewasa di mata hukum. kecakapan memiliki makna sebuah kategori yang menandakan bahwa seseorang tersebut layak di mata hukum untuk melakukan

tindakan hukum karena telah dewasa. Dewasa dalam hukum perdata ditulis dalam pasal 330 KUHPerdota yang mengharuskan seseorang sudah berusia 21 tahun ataupun sudah (pernah) melaksanakan pernikahan untuk dikatakan dewasa. Namun untuk menjadi cakap hukum, seseorang tidak hanya dewasa saja melainkan harus memenuhi syarat yang tercantum pada pasal 1330 KUHPerdota. Pada pasal tersebut dijelaskan bahwa orang yang tidak cakap hukum adalah orang yang belum dewasa, yang dalam pengampuan, perempuan yang telah bersuami (karena berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan yang pada pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum (*lex specialis derogate legi generali*). Maka pasal tersebut jika ditafsirkan dalam *Argumentum a contrario*, orang yang cakap hukum adalah orang yang sudah dewasa dan tidak dibawah pengampuan.

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat ini merupakan syarat yang hadir atas alasan logika, dimana perjanjian memang akan tercipta jika yang diperjanjikan adalah mengenai objek maupun prestasi tertentu. Tidak akan mungkin perjanjian dibuat oleh para pihak namun tidak ada yang di perjanjikan bagi para pihak.

d. Kausa Yang Halal/Tidak Dilarang

Ketentuan ini memiliki makna bahwa perjanjian akan terlarang jika substansi dan sebab dari perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, norma, maupun ketertiban umum contohnya seperti jual beli narkoba dan *human trafficking*. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1337 KUHPerdara bahwa “*Suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum*”.

B. Perjanjian Jual Beli

Pengertian dari Perjanjian dalam jual beli dapat dilihat di dalam Pasal 1457

KUHPerdara, yaitu:

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

Definisi dari perjanjian jual beli dapat dilihat dari cara kerjanya, dimana suatu perjanjian yang melakukan pemindahan atau pengalihan hak milik atas suatu barang dari penjual yang mewajibkan penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli secara utuh sesuai dengan apa yang disepakati. Dan pembeli diwajibkan untuk membayarkan barang tersebut sesuai nominal yang disepakati para pihak. Syarat utama dari perjanjian jual beli yaitu pada nilai mata uang tersebut, jika barang yang diperjanjikan tidak dibayarkan

menggunakan uang, perjanjian tersebut bukan lagi disebut perjanjian jual beli. (Ahmad Miru, 2020)

Sama dengan pada sifat perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual dimana perjanjian tersebut akan tercipta jika adanya kesepakatan dari para pihak. Hal ini dapat ditemukan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dipertegas dalam Pasal 1458 KUHPerdara, bahwa perjanjian jual beli sudah terjadi walaupun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Adapun pengecualian dalam perjanjian jual beli mengenai kesepakatan para pihak seperti pada Pasal 1463 KUHPerdara dimana jika perjanjian jual beli dilakukan terhadap barang yang kebiasaannya harus lewat uji coba dulu, dan perjanjian tersebut baru disepakati jika objeknya telah lulus uji coba. Contohnya seperti jual beli lampu dimana pembeli akan sepakat membeli lampu tersebut jika menyala. Hal tersebut dianggap telah dilakukan dengan syarat tangguh.

Dalam perjanjian jual beli dikenal dengan istilah uang panjar atau yang kerap dikenal *Down Payment (DP)*. Uang panjar merupakan salah satu proses yang memiliki suatu aturan didalam perjanjian jual beli dimana pada Pasal 1464 KUHPer melarang untuk membatalkan sebuah perjanjian yang telah dibuat dengan telah terjadinya peralihan uang panjar kepada penjual secara sepihak.

Terdapat aturan yang sangat penting didalam perjanjian jual beli dimana pada Pasal 1471 KUHPerdara tertulis perjanjian akan batal atau pembeli mendapatkan ganti rugi jika objek yang menjadi perjanjian adalah milik orang

lain dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Contoh nya seperti barang pencurian yang dijual, jika pemilik barang menemukan barang yang telah dicuri dari seseorang yang menemukan, maka pemilik berhak mengambil kembali barang nya dan tidak menuntut ganti rugi kepada yang menemukan (1977 BW). Jika pemilik menemukan barang di tempat penjualan, maka pemilik wajib membeli barang tersebut kepada tempat yang memiliki barang tersebut, namun pemilik berhak menuntut ganti rugi kepada pencuri yang menjual ke tempat penjualan tersebut (582 BW).

1. Kewajiban dan Hak Penjual

Pada Pasal 1473 KUHPerdato, penjual diwajibkan untuk menafsirkan sebuah perjanjian yang tidak jelas, kabur ataupun bermakna ganda. Penafsiran perjanjian diatur pada Pasal 1342 KUHPerdato dan seterusnya. Pasal ini menegaskan bahwa penafsiran perjanjian yang tidak jelas harus ditafsirkan menurut kerugian penjual yang diatur pada Pasal 1349 KUHPerdato.

a. Penyerahan Barang (*Levering*)

Penjual Wajib menyerahkan dan menanggung barang nya. pada Pasal 1474 KUHPerdato di tekankan bahwa penjual wajib atas dua hal yaitu, menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli kepada pembeli dan menanggung barang tersebut dari terjadi nya cacat tersembunyi dan kenikmatan tenteram pembeli. Ditegaskan juga dalam Pasal 1504, 1506, dan 1510 KUHPerdato bahwasannya penjual bertanggung jawab jika

cacat tersembunyi tersebut mengurangi performa dari pemakaian barang tersebut atau bahkan barang tersebut musnah akibat cacat tersebut. Tanggung jawab tersebut juga berdasarkan keputusan pembeli dimana Pasal 1507 KUHPerdara menghadapkan dua pilihan dimana pembeli dapat memilih mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali harga barang yang telah dibayar atau tetap memiliki barangnya sambil menuntut pengembalian sebagian harta sebagaimana akan ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli mengenai permasalahan yang terjadi. Adapun penyerahan yang dimaksud dijelaskan pada Pasal 1475 KUHPerdara dimana penyerahan yang dimaksud adalah pemindahan suatu objek yang dijual ke pada dan menjadi kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

Jika perjanjian tidak mengatur mengenai biaya penyerahan, maka para pihak harus mematuhi Pasal 1476 KUHPerdara yaitu biaya penyerahan akan menjadi tanggungjawab penjual, sedangkan biaya dari pengambilan menjadi tanggungjawab pembeli. Namun pada kenyataannya, pasal tersebut sulit diterapkan karena prosesi dari penyerahan dan pengambilan merupakan satu kesatuan. Maka diharapkan sebelum membuat perjanjian untuk memperhatikan sebuah klausul yang membahas biaya penyerahan. Adapun pada pasal 1477 KUHPerdara menyatakan bahwa penyerahan wajib dilakukan di tempat objek yang diperjualbelikan berada jika tidak ada klausul yang mengaturnya. Namun penjual tidak diwajibkan untuk melakukan penyerahan barang jika

pembeli belum membayar walaupun sudah dinyatakan bahwa penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran.

Adapun fenomena yang memungkinkan terjadi dimana penjual melakukan kelalaian yang menyebabkan penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan, maka pada Pasal 1480 KUHPerdara mengizinkan pembeli untuk menuntut pembatalan Pembelian berdasarkan ketentuan pada Pasal 1266 dan 1267.

Pada Pasal 1483 KUHPerdara, penjual diwajibkan untuk menyerahkan barang dengan utuh yang sesuai dengan yang tertera dalam persetujuan. Hal ini juga termasuk dengan surat-surat yang menjadi satu keutuhan dengan barang tersebut jika ada seperti yang dimaksud dalam Pasal 1482. Jika penyerahan perjanjian jual beli terhadap benda tak bergerak berbeda dengan angka maupun kalkulasi yang diperjanjikan, maka penjual wajib mengurangi harga sesuai dengan perhitungan atas objek yang telah diserahkan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1484. Jika terjadi sebaliknya dimana penyerahan benda tak bergerak mengalami kelebihan dalam kalkulasi, maka berdasarkan pada Pasal 1485 pembeli memiliki pilihan yaitu menambahkan biaya pembelian sesuai dengan objek yang telah diserahkan atau membatalkan perjanjian.

Kewajiban penjual kepada pembeli yang berikutnya adalah menjamin barang yang diperjualbelikan tidak ada tuntutan hukum di kemudian hari dari pihak ketiga atas dasar kepemilikan barang tersebut.

Penjual juga wajib bertanggungjawab atas cacat tersembunyi dari barang yang diperjualbelikan atau kekurangan lainnya. Kewajiban ini didasari pada Pasal 1491 KUHPerdara.

Adapun kewajiban penjual untuk bertanggungjawab jika penjual menjual barang yang merupakan dari pihak ketiga tanpa ada pemberitahuan walaupun permasalahan ini tidak dicantumkan dalam perjanjian. Pasal 1492 KUHPerdara mewajibkan penjual menanggung dalam hal menyerahkan barang kepada pihak ketiga entah seluruh nya atau sebagian.

Jikalau terjadi nya suatu permasalahan dimana pembeli diharuskan menyerahkan barang yang dibelinya kepada pihak lain, maka Pasal 1496 KUHPerdara mengizinkan pembeli dan berhak dalam penuntutan kepada penjual mengenai; pengembalian harga pembelian, pengembalian uang berhubungan dengan pembayaran yang nilai nya setara dengan hasil-hasil terhadap pengembalian kepada pihak lain (dibahas juga dalam Pasal 1499), biaya yang dikeluarkan pembeli atau pemilik asal dalam menggugat, dan pembayaran kerugian. Namun dalam Pasal 1497 mengatur bahwasanya saat pengembalian barang yang telah dibeli kepada orang lain dan harga barang tersebut sangat turun karena kerusakan tersebut baik disebabkan oleh pembeli ataupun *overmacht*/keadaan memaksa, penjual tetap harus mengembalikan sepenuhnya dari harga barang kepada pembeli. Lalu bila sang pembeli telah mendapatkan sebuah manfaat dari kerugian yang telah ia perbuat,

penjual berhak dalam mengurangi uang harga dengan jumlah yang setara dengan keuntungan tersebut. Sebaliknya, jika barang yang telah terjual terjadi pengembalian barang kepada penjual dan saat pengembalian barang tersebut mengalami kenaikan terhadap harga barang tersebut bukan karena perbuatan pembeli, Pasal 1498 mewajibkan penjual mengembalikan harga barang beserta kenaikan harga barang tersebut.

Apabila terjadi hukuman kewajiban pembeli untuk mengembalikan barang dari pihak lain namun hanya sebagian dan bagian dari kesatuan yang penting atau jika pembeli tidak mengetahui sebagian barang tersebut pembeli tidak akan membelinya, pembeli berhak untuk membatalkan perjanjian namun dibatasi selama satu tahun sejak hukuman pengembalian barang. Diatur dalam Pasal 1500 KUHPerdara. Dan jika pada saat penghukuman dimana pembeli diwajibkan mengembalikan barang sebagian kepada pihak lain namun pembeli tidak membatalkan perjanjian, Pasal 1501 mewajibkan penjual untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian barang yang telah diberikan kepada pembeli sesuai dengan kalkulasi sebagian besar barang tersebut dan tidak berlaku atas kenaikan dan penurunan harga barang yang bukan akibat dari perbuatan pembeli.

Adapun perjanjian jual beli tanah namun terdapat pengabdian-pengabdian tanah yang sangat penting dan hal tersebut tidak diberitahukan oleh penjual kepada pembeli, pembeli dapat menuntut

pembatalan perjanjian tersebut atau menerima ganti rugi atas pengabdian tanah tersebut (Pasal 1502 KUHPerdota).

b. Cacat Tersembunyi

Adapun Cacat tersembunyi adalah cacat yang tidak diketahui oleh penjual sebelum nya dan baru diketahui setelah dibuat nya perjanjian jual beli. Perjanjian yang telah diketahui penjual namun tidak diketahui pembeli adalah bukan cacat tersembunyi melainkan ditutup-tutupi. Adapun penjual juga menanggung segala kerugian dan bunga si pembeli jika ditemukan cacat tersembunyi di barang nya menurut Pasal 1508-1509.(Ahmad Miru, 2020)

c. Bukan Tanggung Jawab Penjual

Penjual tidak bertanggung jawab atas cacat yang kelihatan pada saat perjanjian sedang dibuat bahkan pembeli mengetahui hal tersebut karena cacat tersebut sudah menjadi pertimbangan perjanjian menurut Pasal 1505 KUHPerdota.

d. Pengecualian

Terdapat pengecualian dalam hal tanggungjawab dimana Pasal 1493 KUHPerdota mengizinkan para pihak untuk dapat memperluas atau mengurangi suatu kewajiban yang diharuskan oleh undang-undang, bahkan dapat membuat perjanjian dimana penjual dapat tidak menanggung apapun yang menjadi kewajiban nya di undang-undang. Namun hal tersebut hampir tidak bisa dijalankan. Karena dalam Pasal 1494-1495 mengatakan walaupun diizinkan perjanjian yang melepaskan

kewajiban penjual, penjual tetap bertanggung jawab dalam hal akibat dari perjanjian tersebut. Segala pembebasan kewajiban penjual yang pada akhirnya melawan perjanjian maka batal demi hukum. Contohnya walaupun perjanjian yang dibuat disepakati bahwa penyerahan barang tidak diwajibkan oleh penjual, klausul itu akan merusak perjanjian. Hal ini dikarenakan jika tidak ada penyerahan oleh penjual, maka perjanjian jual beli tidak akan sah karena perjanjian jual beli akan terjadi jika terjadi nya pengalihan hak dengan cara penyerahan dari penjual ke pembeli.

2. **Kewajiban dan Hak Pembeli**

Adapun kewajiban utama yang harus dilakukan pembeli adalah membayar sejumlah harga barang yang menjadi kesepakatan di dalam perjanjian jual beli sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 1513-1514 KUHPerduta. Pembayaran sejumlah harga barang haruslah berupa mata uang tidak yang lain, karena jikalau pembayaran tidak menggunakan mata uang bukanlah sebuah perjanjian jual beli melainkan barter. Jika dan walaupun didalam perjanjian tidak ditegaskan hal tersebut, pembeli diwajibkan membayarkan harga barang tersebut ditempat barang itu diserahkan.

Terdapat kewajiban yang harus diperhatikan bagi para pihak di dalam Pasal 1515 KUHPerduta bahwa pembeli diwajibkan membayar lebih atau disebut bunga dari harga pembelian jika barang yang dibeli

memberikan keuntungan atau pendapatan walaupun tidak diatur secara tegas didalam klausul. Didalam buku perjanjian karya Ahmadi miru, menjelaskan bahwa pasal ini dimaksudkan pada perjanjian jual beli yang dibayarkan pada waktu belakangan setelah penyerahan.

Pada Pasal 1516 KUHPerdato pembeli mempunyai hak untuk menanggihkan kewajibannya dalam pembayaran jika sang pembeli mengalami alasan untuk khawatir karena barang yang ia beli berada di situasi yang memungkinkan penguasaannya diganggu oleh tuntutan hukum atas dasar hipotek atau pengembalian barang sampai pada penjual dapat memberikan jaminan atau meyakinkan pembeli atas hal tersebut.

3. Pembatalan Dan Batal Nya Perjanjian Jual Beli

Adapun dasar hukum yang mendasari batal nya perjanjian jual beli berdasarkan fenomena yang terjadi. Seperti pada Pasal 1472 KUHPerdato dimana perjanjian akan batal jika barang yang dijual sama sekali telah musnah atas kesalahan penjual. Namun jika barang hanya musnah atau rusak sebagian, perjanjian diserahkan kepada pembeli apakah perjanjian akan batal atau perjanjian akan dilanjutkan dengan harga yang sesuai dengan barang yang telah rusak.

Jika didalam perjanjian jual beli terdapat sebuah klausul yang memberikan hak kepada pembeli untuk leluasa membatalkan perjanjian atau melanjutkan nya dan pembeli tersebut membatalkan nya, Pasal 1488 KUHPerdato mewajibkan mengembalikan harga barang yang diterima dan

juga biaya yang dikeluarkan pembeli dalam membantu pembelian ataupun penyerahan.

Apabila didalam sebuah perjanjian jual beli terdapat klausul yang memberikan hak penjual untuk leluasa dalam diberikannya pengurangan harga atau pembatalan pembelian, Pasal 1489 KUHPerdara mewajibkan penjual untuk mengajukan tuntutan tersebut dalam waktu satu tahun terhitung saat terjadinya penyerahan. Jika lebih dari satu tahun, klausul tersebut tidak berlaku lagi atau gugur.

Pasal 1517 KUHPerdara mengizinkan penjual untuk menuntut pembatalan sebuah perjanjian jual beli jika si pembeli tidak membayarkan harga pembelian menurut ketentuan Pasal 1266-1267. Namun pasal 1518 menambahkan bahwa terdapat pengecualian dimana pembatalan tersebut tidak berlaku pada jual beli barang dagangan. Tidak dijelaskan alasannya, namun terdapat hipotesa mengatakan bahwa jual beli barang dagangan tidak akan mungkin terjadi sebuah situasi seperti yang dimaksud Pasal 1518 karena jika situasi yang sangat cepat dimana jika pembeli tidak membayar dan penyerahan tidak terjadi sangat cepat maka penjual tidak mempunyai kesempatan untuk menuntut pembatalan.

4. Hak Membeli Kembali

Pasal 1519 KUHPerdara mengizinkan untuk membuat perjanjian jual beli dimana penjual dapat membeli kembali barang yang telah ia jual. Perjanjian semacam ini harus tercantum dan dijelaskan dalam klausul

sesuai kehendak dan kesepakatan para pihak. Adapun penggantian-penggantian yang disyaratkan dijabarkan pada Pasal 1532. Batasan untuk pembeli menggunakan hak membeli kembali barang nya diatur pada Pasal 1520-1521 yaitu paling lama 5 tahun. Jika terjadi kesepakatan hak membeli kembali lebih dari 5 tahun, maka klausul tersebut akan otomatis diperpendek menjadi 5 tahun bahkan hakim tidak berwenang dalam penentuan waktu tersebut menjadi diperpanjang atau di perpendek.

Hak membeli kembali dapat digunakan pada penjualan barang tak bergerak walaupun barang tersebut telah dijual kembali dari pembeli pertama kepada pembeli kedua. Pasal 1523 KUHPerdara menegaskan hal ini dapat dilakukan walaupun perjanjian antara pembeli pertama dan kedua tidak mencantumkan klausul mengenai hak membeli kembali.

Pada Pasal 1525 KUHPerdara memberikan hak istimewa kepada berpiutang terhadap si penjual yang sedang melakukan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dimana hak tersebut mengizinkan dalam penuntutan penyitaan kekayaan penjual agar terlebih dahulu melunasi utang-utangnya demi perlindungan hukum si pembeli.

Adapun pada Pasal 1526 KUHPerdara jika terdapat seseorang yang mengikatkan dirinya terhadap perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali telah membeli satu bagian dari barang yang tidak bergerak namun belum terbagi dan saat setelah pembagian si pembeli menjadi pemilik seluruh nya, maka pembeli memiliki hak untuk mewajibkan si penjual

membeli kembali barang tak bergerak tersebut di saat penjual menggunakan hak membeli kembali nya.

Jika objek yang menjadi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan kepemilikan bersama, maka Pasal 1527 KUHPerdara hanya mengizinkan masing-masing penjual nya menggunakan hak membeli kembali atas bagian masing-masing bukan seluruh nya. Selanjutnya Pasal 1528 dan 1531 menambakan bahwa Hal ini juga berlaku jika seseorang menjual barang yang meninggalkan berbagai orang ahli waris, maka ahli waris hanya boleh membeli kembali atas sesuai jumlah waris yang ia miliki atas barang tersebut. Namun pada Pasal 1529 juga memberikan hak kepada pembeli atas permasalahan kedua pasal tersebut dimana pembeli dapat menuntut juga kepada para penjual atau para ahli waris untuk bermufakat tentang pembelian kembali barang tersebut. Jika tidak mencapai sepakat, maka tuntutan membeli kembali harus ditolak. Dan terdapat syarat juga untuk pembeli pada Pasal 1530 dimana pembeli dilarang memaksa salah satu pihak penjual atau salah satu dari beberapa ahli waris untuk membeli kembali seluruh barang.

5. Ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli Piutang Dan Lain-Lain Hak Tak Bertubuh (Cessie)

Adapun definisi dari jual beli piutang terdapat pada Pasal 1533 KUHPerdara yang mana merupakan penjualan piutang yang meliputi

penanggungan-penanggungan, hak istimewa. Hipotek, atau jaminan lainnya yang terkait dengan piutang tersebut.

Layak nya perjanjian pada umumnya, Pasal 1534 KUHPerdara mewajibkan untuk penjual bertanggungjawab atas hak-hak didalam nya adalah benar atau sah atas penjualan piutang yang dilakukannya. Namun pasal tersebut hanya sebatas menjamin bahwa hak-hak atas piutang tersebut adalah benar dan dapat ditagih, tidak sampai pada menjamin kemampuan ataupun kepastian waktu debitur dalam membayar kecuali sang penjual sendiri yang menjamin hal tersebut didalam perjanjian jual beli nya namun dengan syarat penjual menjamin debitur pada situasi nya sekarang bukan pada kemudian hari. hal ini diatur pada Pasal 1535-1536 KUHPerdara.

Pada Pasal 1537-1540 KUHPerdara juga menerangkan terhadap seseorang yang menjual suatu warisan namun tidak dijelaskan secara rinci terhadap barang demi barang tersebut, maka sang ahli waris tidak menanggung atas hal tersebut kecuali hak bagian nya. Namun jika ahli waris tersebut telah menikmati hasil atau menerima piutang dari warisan tersebut ataupun telah menjual warisan tersebut, maka ahli waris tersebut wajib mengganti nya kecuali telah ada perjanjian lain. Sebaliknya, pembeli diwajibkan mengganti segala sesuatu yang berhubungan dengan pembayaran ulang utang dan beban warisan kepada penjual. Apabila sebelum *levering* piutang terjadi dan sang debitur telah melunasi utang nya, maka sang debitur telah tebebaskan dari utang nya.

C. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Doktrin penyalahgunaan keadaan atau juga dikenal dengan istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence/unconscionability* pada dasarnya merupakan ketidakseimbangan posisi tawar para pihak, dan jika kontrak tersebut telah disepakati, kontrak/ perjanjian tersebut terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan atas suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang.

Perkembangan penyalahgunaan keadaan di Indonesia merupakan adopsi dari system hukum belanda. Namun penyalahgunaan keadaan itu sendiri merupakan bentuk cacat kehendak yang masih terbilang baru dalam sistem hukum kontrak Belanda. Penyalahgunaan keadaan pada sistem hukum belanda itu sendiri juga hasil adopsi dari hukum Inggris dimana di negara common law, doktrin ini sudah lama diterima dan dikenal dengan istilah doktrin equity. Berasal dari perluasan *Power of Equity* pada abad 19, dimana doktrin ini pada dasarnya memperbolehkan hakim untuk memutuskan sebuah putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral dan hukum alam.

Adapun diktat kursus hukum perikatan bagian III yang berasal dari syllabus Van Dunne telah menggambarkan perkembangan yang terjadi sehubungan dengan penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan dimana Ajaran penyalahgunaan keadaan itu mengandung 2 (dua) unsur, yaitu:

- 1) unsur kerugian bagi satu pihak serta unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

- 2) Timbulnya dua sifat perbuatan; Penyalahgunaan keunggulan ekonomis serta Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan

Kini doktrin penyalahgunaan keadaan dalam system hukum Indonesia berasal dari Buku III Pasal 44 ayat (1) *Nederland Burgerlijk Wetboek* (NBW) walaupun bukan menjadi dasar hukum yang mutlak bagi doktrin tersebut. Yang pada isinya pasal tersebut menegaskan bahwa “suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika adanya ancaman (*bedreiging*), tipuan (*bedrog*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Adapun berdasarkan doktrin dan yurisprudensi, jika suatu perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan dan para pihak tetap terikat, akan terjadinya sebuah akibat hukum berupa batal demi hukum atau dibatalkan (*vernietigbaar*) atas tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan. Terdapat dua acara menurut Subekti dalam hal permintaan pembatalan perjanjian yaitu, pihak yang merasa dirugikan ataupun memiliki kepentingan meminta kepada hakim secara aktif agar perjanjian tersebut dibatalkan dan dengan cara menunggu sampai salah satu pihak digugat di depan hakim. (Purnomo et al., 2021)

D. Klausul Eksonerasi/Eksemsi

Berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Exoneratie Clausule*, klausul ini termasuk kedalam *Onredelijk Bezwarend* atau dalam Bahasa Inggris *Unreasonably Onerous* yang bermakna klausul yang berat sebelah. Klausul

eksonerasi ini cenderung memiliki makna negatif dimana klausula ini dibuat untuk menghindari, membatasi ataupun membebaskan salah satu pihak dari tanggungjawab nya terhadap kontrak yang dibuat.

Dasar hukum klausul eksonerasi adalah Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara dimana klausul eksonerasi didefinisikan dengan klausula yang dilarang dan palsu bahwa klausula akan menjadi terlarang jika klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ketertiban umum yang dimaksud sangatlah berhubungan erat dengan kerugian atau keuntungan terhadap negara dan masyarakat. (Kosasih, 2019)

Didalam buku Hukum Bisnis karya Rina Antasari dan Fauziah terdapat 3 metode yang dapat dilakukan untuk dapat dinyatakan klausul eksonerasi, antara lain;

1. Metode penghapusan kewajiban hukum yang dibebankan kepada salah satu pihak seperti dilakukan nya upaya perluasan makna *Force majeure* atau keadaan darurat. Hal ini membuktikan bahwasannya klausul eksonerasi dapat terjadi dengan cara menutupi maksud dari tujuan utama klausul tersebut.
2. Metode penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan nya atas kewajiban nya tidak benar misal nya jika terjadi suatu wanprestasi, salah satu pihak terhindar dari kewajiban ganti kerugian.
3. Metode menciptakan kewajiban sepihak tertentu kepada salah satu pihak. Contohnya dimana seharusnya salah satu kewajiban merupakan

kewajiban dari pihak penjual (dalam konteks perjanjian jual beli) namun penjual membuat kewajiban tersebut menjadi kewajiban dari pihak kurir padahal di luar kontrak yang menyebabkan kerugian bagi pihak kurir. (Rina Antasari, 2018)

Adapun teori yang dapat digunakan dalam penafsiran suatu kausa agar klausul tersebut dapat dikatakan klausula eksonerasi, antara lain;

1. *Irrelevant Conclusion/Igorantio Elenchi/Konklusi Tidak Relevan*. Teori ini menyatakan sebuah kesesatan dalam berfikir dengan menarik sebuah kesimpulan yang tidak relevan dengan premisnya. Proposisi tersebut dibuat dengan sengaja dan disalahpahami karena jika dilakukan seperti itu, argument tersebut akan terlihat lebih kuat untuk menjatuhkan.
2. *Argumentum Ad Ignorantiam*. merupakan kesalahan berfikir dimana seseorang menyatakan sesuatu benar atau salah namun belum memiliki cukup alat bukti dalam menentukan hal tersebut secara objektif.
3. *False Cause: Non Causa Pro Causa dan Post Hoc Ergo Propter Hoc*. Hal ini disebut juga causa palsu dimana seseorang menyatakan argument yang tidak tepat, menyatakan suatu klausul dimana sebenarnya klausul tersebut tidak ada. (Kosasih, 2019)