

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMBELI AKIBAT PAILITNYA PENGEMBANG DALAM
KPR RUMAH SUSUN (*APARTEMENT*)

A. Tinjauan terhadap Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* atau *contract*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Menurut R. Subekti pengertian perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Menurut R. Setiawan rumusan definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Tidak lengkap karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Sehubungan dengan itu perlu dikiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, sehingga perumusannya menjadi, “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.¹ Persetujuan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat).

Perbedaan pandangan dari para sarjana tersebut di atas, timbul karena adanya sudut pandang yang berbeda, yaitu pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya. Sedangkan pihak yang lain meninjau dari sudut hubungan hukum. Hal itu menyebabkan banyak sarjana yang memberikan batasan sendiri mengenai istilah perjanjian tersebut. Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 7.

yaitu, “Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”.²

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

1. Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

3. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.³

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan

² *Ibid*, hlm. 97-98.

³ Salim H.S, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 124.

Pasal 1313 KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah “perbuatan” diganti dengan kata “perbuatan atau tindakan hukum”.⁴

Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah “tindakan hukum” tidak hanya menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya “sepakat”, yang merupakan ciri daripada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatiggedaad* dan *zaakwaarneming*.

Pada dasarnya hakikat antara perjanjian dan perikatan adalah sama, yaitu hubungan hukum antara pihak-pihak di dalamnya. Namun dapat dilihat bahwa pengertian perikatan disini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian perjanjian. Hal ini dikarenakan munculnya hubungan hukum dalam perikatan tidak hanya berasal dari perjanjian tetapi juga berasal dari undang-undang. Selain itu hal lain yang membedakan antara perjanjian dan perikatan adalah dalam perjanjian hakikatnya merupakan hasil kesepakatan antar pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi dalam perjanjian ini sumbernya merupakan kebebasan pihak-pihak tersebut untuk membuat suatu kesepakatan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu asas konsensualitas, *pacta sunt servanda*, dan asas kebebasan berkontrak.

Uraian diatas memperlihatkan bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang diterangkan di situ dapat kita lihat, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah

⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm. 25.

suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa.⁵ Sekalipun perjanjian sebagai suatu perikatan muncul bukan dari undang-undang tetapi memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perikatan yang muncul dari undang-undang, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang diikat didalamnya.

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPdata, sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

- a. Kesepakatan Bebas

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 3.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Secara a contrario, berdasarkan Pasal 1321 hingga Pasal 1321 hingga Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa ada tiga sebab yang membuat perizinan tidak bebas, yaitu: Paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Yang dimaksud paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*pyshics*), bukan paksaan badan (fisik).

1) Tentang Paksaan dalam Perjanjian

Paksaan haruslah mengandung unsur ancaman, yang mana ancaman tersebut suatu perbuatan yang terlarang. Paksaan sebagai alasan pembatalan diatur dalam 5 Pasal di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membuka paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.

Ketentuan Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menunjuk pada subyek yang melakukan pemaksaan, yang

dalam hal ini dapat dilakukan oleh orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, orang yang bukan pihak dalam perjanjian tetapi mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut, dan orang yang bukan pihak dalam perjanjian yang dibuat tersebut.⁶

Selanjutnya dalam Pasal 1325 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata tertulis :

Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Sedangkan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara mengenai bentuk dari paksaan yaitu :

Paksaan telah terjadi, bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Selanjutnya Pasal 1326 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, “Ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu, atau sanak keluarga lain dalam garis ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan perjanjian”.

Perbuatan tersebut berupa:⁷

a) Paksaan fisik, dalam pengertian kekerasan;

⁶ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 121.

⁷ *Ibid*, hlm.123

- b) Paksaan psikis, yang dilakukan dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan.

2) Tentang Kekhilafan dalam Perjanjian

Masalah kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seseorang bermaksud untuk membuat perjanjian, kecuali jika perjanjian itu dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Dapat ada dua hal pokok dan prinsipil dari rumusan Pasal 1322

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat kita kemukakan disini:⁸

- 1) Kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian;
- 2) Ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai:
 - a) Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
 - b) Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.

Hal pertama adalah prinsip umum yang harus dipegang, diikuti, dan ditaati.⁹ Hal kedua merupakan pengecualian atau penyimpangan, yang dibatasi alasannya. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa

⁸ *Ibid*, hlm. 109

⁹ *Ibid*, hlm. 105.

yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Adapun kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Jika pihak lawan tidak mengetahui maka tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya.¹⁰

3) Tentang penipuan dalam Perjanjian

Penipuan diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata yang berbunyi:

Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat perikatan telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Melalui rumusan tersebut dapat dilihat bahwa berbeda dengan kekhilafan, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak, untuk mengelabui lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat antara mereka.¹¹

Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar dalam

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 23.

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 125-126.

bentuk rangkaian kebohongan disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.¹²

b. Kecakapan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.¹³ Dalam pasal 1330 KUHPer disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

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

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampua menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya, sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di baawah pengampuan harus diwakili pengampu atau kuratornya.

¹² Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hlm. 130.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 17.

Pada kenyataannya ketidakcakapan seorang perempuan yang bersuami sudah dicabut karena dianggap tidak sesuai lagi dengan kemajuan Zaman, juga dari Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia ternyata, bahwa Mahkamah Agung menganggap pasal 108 dan 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi.

c. Hal Tertentu

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.¹⁴

d. Sebab yang Halal

Dengan ditetapkannya syarat keempat yaitu adanya suatu sebab yang halal, dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Sesuatu yang menyebabkan seorang membuat perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Jadi yang dimaksud dengan sebab atau causa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Dalam suatu jual beli isinya adalah Pihak yang satu menghendaki uang.

¹⁴ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Op. Cit.*, hlm. 131.

Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.

3. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian

Dalam syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh salah satu pihak.

Menurut Subekti keempat syarat tersebut di bagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua-dua unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku, sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak.

Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif suatu perjanjian, dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian

dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim, disebut *null andvoid*.¹⁵ Batal demi hukum tidak mensyaratkan inisiatif para pihak, karena perjanjian oleh hukum dianggap tidak pernah ada. Dalam konteks hukum perjanjian Indonesia, menurut KUHPer, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam 5 (lima) kategori sebagai berikut:¹⁶

- a. Perjanjian dapat dibatalkan;
- b. Perjanjian batal demi hukum;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Dari kelima alasan untuk membatalkan perjanjian, diantaranya adalah terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat. Menurut Munir Fuady, perjanjian bersyarat (*conditional contract*) merupakan suatu perjanjian yang pelaksanaannya atau pemberhentian pelaksanaannya bergantung pada suatu faktor tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa akan datang.¹⁷

Syarat batal dalam suatu perjanjian, adalah berlaku surut. Subekti berpendapat bahwa:¹⁸

Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 19.

¹⁶ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm. 5.

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 103.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 82.

menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPer. Syarat ini tidak menanggukhan pemenuhan perikatan, ia hanya lah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Sifat dari pembatalan perjanjian yang berlaku surut, maka perlu kiranya ditetapkan beberapa hal yang membatasi pembatalan itu, diantaranya terdapat keseimbangan kedudukan dari para pihak itu sendiri. Herlien Budiono mengemukakan pendapatnya sebagai berikut alasan pembatalan terjadi jika telah memenuhi syarat-syarat batalnya perjanjian, selain itu terjadi jika salah satu pihak telah diberikan kewenangan untuk membatalkan perjanjian dengan mengeluarkan suatu pernyataan timbulnya suatu fakta atau keadaan tertentu terjadi.¹⁹ Penekanan pendapat Herlien Budiono adalah kewenangan para pihak untuk membatalkan suatu perjanjian baik sebagian atau seluruhnya dilandaskan pada asas keseimbangan.

Pembatalan lebih mengarah pada suatu pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Misalnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dibatalkan, harga sewa yang telah dibayarkan harus dikembalikan kepada pihak penyewa dan penyewa mengembalikan obyek sewa seperti saat belum disewa. Pendapat ini didukung oleh Jaap Hijma, yang menjelaskan konsep pembatalan dengan mengacu pada New BW, bahwa pembatalan memiliki efek retroaktif hingga ke waktu

¹⁹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 83.

perjanjian itu disepakati atau terjadi (Pasal 3:53 ayat (9)), oleh karena itu, konsekuensi dari suatu pembatalan identik dengan konsekuensi dari ketidakabsahan awal.²⁰

Gunawan Wijaja menguraikan mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat, baik keabsahan yang dipertanyakan oleh salah satu pihak karena kurangnya kapasitas atau karena tidak adanya kesepakatan bebas, maupun yang digugat oleh pihak ketiga karena perjanjian tersebut merugikan kepentingannya yang harus dilindungi oleh hukum.²¹ Dalam hal ini pembatalan masuk dalam lapangan hukum perjanjian, karena masalah pembatalan ini tidak mengenai masalah pelaksanaan prestasi, pemenuhan kewajiban atau pembayaran utang. Alasan yang dikemukakan oleh Gunawan Widjaja adalah karena sesungguhnya prestasi tidak pernah ada dari awal, yang mana pembatalannya hanya dapat dilakukan oleh pengadilan dan berpendapat bahwa jika suatu pembatalan disepakati lebih dahulu di awal perjanjian, merupakan suatu hal yang tidak layak, karena yang dinamakan pembatalan adalah mengembalikan segala sesuatu seperti keadaan semula, seperti pada saat perjanjian pertama kali disepakati dan hal tersebut tidak mungkin sama sekali ketika sudah ada usaha dari salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya.

²⁰ Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm. 149.

²¹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 305-306.

Pembatalan dalam konteks ini berbeda dengan pembatalan yang telah dipenuhi dalam syarat batal pada perikatan bersyarat. Pembatalan dalam perikatan bersyarat berada dalam lapangan hukum perikatan bukan perjanjian. Hukum perjanjian bersifat terbuka sebatas pada saat pembentukan perjanjian berdasarkan kesepakatan bebas, mengenai suatu hal dalam lapangan harta kekayaan, serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, namun segera setelah perjanjian itu dibentuk, para pihak tidak lagi bebas untuk menentukan kehendaknya, bahkan untuk membatalkannya, para pihak memerlukan bantuan hakim pengadilan.²² Perjanjian yang batal demi hukum memiliki karakteristik perjanjian dianggap tidak pernah ada dan mengembalikan ke keadaan posisi semula sebelum perjanjian dibuat.

Perkecualian diberikan oleh undang-undang terhadap pemutusan sepihak yakni apabila ada alasan yang cukup yang berdasarkan undang-undang maka perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Pada intinya sepanjang perjanjian itu tidak melanggar unsur-unsur yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPer, maka perjanjian dianggap mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4. Asas-Asas dalam Perjanjian

Sebelum membahas mengenai asas-asas perjanjian, maka terlebih dahulu dikemukakan pengertian tentang asas berdasarkan pendapat dari

²² *Ibid*, hlm. 307.

beberapa sarjana. Beberapa sarjana mencoba menguraikan arti dan pengertian dari asas yang dimaksud. Sudikno berpendapat bahwa:²³

Asas hukum bukan merupakan hukum konkrit, asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut.

Di dalam KUHPer dikenal beberapa asas penting, diantaranya dapat disebutkan sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Hukum perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme. Konsensualisme artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu.

Perjanjian sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian-perjanjian yang konsensual. Asas konsensualisme ini juga tercermin dalam perjanjian Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian jual-

²³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hlm. 7.

beli. Dalam pasal tersebut jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat secara hukum sejak disepakat barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan.

Berdasarkan bunyi kalimat kedua Pasal 1338 KUHPer mengandung sifat kekuatan memaksa. Sifat kekuatan memaksa artinya jika salah satu pihak ingin menarik kembali (memutuskan) perjanjian, maka harus memperoleh persetujuan dari pihak lainnya sebagai wujud adanya kesepakatan dari para pihak dalam pemutusan perjanjian tersebut. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan, sehingga menimbulkan sengketa dalam arti berbeda pendapat atau penafsiran tentang hukum dan faktanya, maka sengketanya akan diselesaikan oleh pengadilan atau arbitrase jika diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian asas konsensualisme ini tidak harus ada pada saat pembuatan perjanjian (*vide* Pasal 1320 KUHPer), tetapi juga harus ada pada saat pelaksanaan perjanjian, bahkan harus pula ada pada saat pemutusan perjanjian.²⁴

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Perdata yang berbunyi : “Semua Perjanjian yang dibuat

²⁴ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 81.

secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”.

Kata “semua” berarti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal (nominat) maupun yang tidak dikenal (inominat) oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan yang menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian diadakan. Menurut Johannes Gunawan, asas kebebasan berkontrak ini meliputi :

- 1) Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian ;
- 2) Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Pada intinya bahwa terdapat kebebasan membuat perjanjian apapun sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak, tidak berdiri sendiri, berada dalam satu sistem utuh dan terkait dengan pasal lainnya di dalam KUHPer diantaranya:²⁵

- 1) Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya perjanjian;
- 2) Pasal 1335 KUHPer yang melarang dibuatnya kontrak tanpa kausa atau dibuat berdasarkan kausa palsu/terlarang;

²⁵ *Ibid*, hlm. 117-118.

- 3) Pasal 1337 KUHPer suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;
- 4) Kalimat ketiga Pasal 1338 KUHPer, perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik;
- 5) Pasal 1339 KUHPer, terikatnya perjanjian pada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang;
- 6) Pasal 1347 KUHPer mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Perkataan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakibatkan dikenalnya asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini berarti bahwa para pihak berkewajiban menaati isi dan syarat yang telah ditetapkan bersama, sebagaimana menaati sebuah undang-undang. Oleh karena itu, maka asas ini menyebabkan adanya kekuatan hukum dari kontrak yang dibuat oleh para pihak. Kontrak tersebut mengakibatkan dapat dipaksakannya prestasi yang telah disepakati oleh para pihak.

Apabila suatu pihak dalam kontrak tidak menjalankan kewajiban dalam kontrak yang telah dibuat, oleh hukum dimungkinkan untuk menuntut apa yang tercantum dalam kontrak, disediakan ganti rugi atau bahkan menuntut pelaksanaan kontrak secara paksa. Dengan adanya asas *pacta stunt servanda*, menyebabkan prestasi yang tidak dijalankan dapat dipaksa pelaksanaannya oleh hukum. Kemudian apabila terjadi kerugian

karena tidak terlaksananya prestasi, pihak yang mengalami kerugian dapat meminta ganti rugi kepada pihak lainnya yang tidak menjalankan prestasi melalui prosedur pengadilan.

d. Asas Itikad Baik

Hukum perjanjian juga menganut asas itikad baik seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang–Undang Hukum Perdata yang menyatakan, “Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian diisyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisa lebih jauh itikad baik ini merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak.

Dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian. Masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi pendidikan dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.

Dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh BPHN, Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17–19 Desember 1985

telah berhasil dirumuskannya delapan asas hukum perikatan nasional antara lain:²⁶

- 1) Asas kepercayaan.
Mengandung arti bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang akan ada dikemudian harinya.
- 2) Asas persamaan hukum.
Yang dimaksud dengan asas ini adalah subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.
- 3) Asas keseimbangan.
Asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, dan berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Asas keseimbangan menekankan pada persamaan/ kesetaraan kedudukan para pihak dalam pembuatan perjanjian terutama dalam pembuatan perjanjian dimana salah satu pihak berada dalam kedudukan yang lemah dibandingkan dengan pihak lainnya.
- 4) Asas kepastian hukum.
Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
- 5) Asas moralitas.
Asas moralitas ini terikat dalam perikatan yang wajar, pada perbuatan sukarela seseorang tidak dapat menuntut hak untuk menggugat prestasi dari pihak debitur, untuk melakukan perbuatan sukarela (moral), yang berdasarkan kesusilaan (moral).
- 6) Asas kepatutan.
Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHP. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.
- 7) Asas kebiasaan.

²⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 13.

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian, hanya mengikat untuk secara tegas diatur, menurut kebiasaan lazim diikuti.

8) Asas perlindungan.

Asas ini menekankan bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Asas perlindungan menekankan pada perlindungan para pihak dalam pembuatan perjanjian melalui kewenangan dari Pengadilan sebagai alat untuk memaksakan berlakunya perjanjian.

9) Asas Kepribadian

Menurut Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat. Pengecualian lain dari asas kepribadian adalah pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang terkenal dengan nama perjanjian garansi.

5. Wanprestasi dalam Perjanjian

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lala” atau ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;

- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :²⁷

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hak tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Kreditor dapat menuntut debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut :²⁸

- a. Kreditor dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- b. Kreditor dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUH Perdata);
- c. Kreditor dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918);
- d. Kreditor dapat menuntut pembatalan perjanjian;
- e. Kreditor dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur.

²⁷ Abdulkadir, *Op. Cit.*, hlm. 203.

²⁸ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Op. Cit.*, hlm. 99.

Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda. Seorang debitur yang dituduh lalai dan dituntut hukuman kepadanya, ia dapat melakukan pembelaan terhadap dirinya dari hukuman yang akan diberikan dengan mengajukan beberapa alasan. Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu:²⁹

a. Keadaan Memaksa (*Overmacht atau Force majeure*)

Bahwa debitur tidak dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan karena adanya hal-hal yang tidak terduga, dimana ia tidak dapat berbuat sesuatu terhadap peristiwa yang terjadi di luar dugaan tersebut. Misalnya, bencana alam yang menyebabkan musnahnya objek yang diperjanjikan. Seiring dengan perkembangannya, keadaan memaksa itu tidak hanya bersifat mutlak tetapi ada juga yang bersifat tidak mutlak yaitu debitur masih dapat melaksanakan perjanjian tetapi dengan pengorbanan yang sangat besar sehingga tidak sepatasnya pihak kreditur menuntut debitur untuk melaksanakan perjanjian. Misalnya, setelah diadakannya suatu perjanjian, keluar suatu Peraturan Pemerintah yang melarang dikeluarkannya suatu jenis barang yang merupakan objek perjanjian, dari suatu daerah dengan ancaman hukuman berat bagi si pelanggar sehingga, kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan hak pelaksanaan perjanjian.

b. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Exceptio non adimpleti contractus*).

Debitur yang dituduh telah lalai dan dituntut untuk membayar ganti rugi, dapat mengajukan di depan Hakim bahwa kreditur sendiri juga telah lalai dalam menepati janjinya. Misalnya, si pembeli menuduh si penjual terlambat menyerahkan barangnya padahal si pembeli sendiri terlambat membayar uang muka. Tentang *Exceptio non adimpleti contractus* ini tidak diatur di dalam Undang-undang dan merupakan suatu hukum yurispundensi yaitu hukum yang diciptakan para hakim.

c. Pelepasan hak (*rechstvenverking*).

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 55.

Alasan terakhir ini merupakan suatu sikap pihak kreditur yang membuat pihak debitur menyimpulkan bahwa kreditur tidak akan lagi menuntut ganti rugi. Misalnya, si pembeli telah membeli suatu barang dan ia mengetahui adanya suatu cacat tersembunyi atau tidak berkualitas bagus, tetapi ia tidak menegur si penjual dan tetap memakai barang tersebut sehingga dari sikapnya tersebut ia telah puas akan barang tersebut maka, dalam hal ini sudah selayaknya tuntutananya tidak diterima oleh hakim.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.pasal itu berbunyi, “Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut :

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;

e. Pembatalan disertai ganti rugi.

6. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan tentang cara berakhirnya suatu perikatan, yaitu:

Perikatan-perikatan hapus karena:

- a. pembayaran;
- b. karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaharuan hutang;
- d. karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
- e. karena percampuran hutang;
- f. karena pembebasan hutangnya;
- g. karena musnahnya barang yang terhutang;
- h. karena kebatalan atau pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;
- j. karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Di samping hapusnya perjanjian berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas dan Pasal 1381 KUH Perdata, masih ada sebab lain berakhirnya perjanjian, yaitu :

- a. Jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut telah berakhir;
- b. Adanya persetujuan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut;
- c. Ditentukan oleh Undang-undang misalnya perjanjian akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak peserta perjanjian tersebut;
- d. Adanya putusan hakim dan;
- e. Tujuan yang dimaksud dalam perjanjian telah tercapai.

B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta 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 menurut Pasal 1457 KUHPerduta tersebut, 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 sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta.

Dalam bukunya, Subekti memberi pengertian jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujui.³⁰ Mengenai “harga” disini tentunya yang dimaksud adalah berupa sejumlah uang, karena jika harga tersebut berupa barang, bukan lagi dikaatakan jual beli melainkan “barter”.³¹ Sedangkan Prof. Wirjono mendefinisikan jual beli dianggap sebagai suatu perbuatan hukum mengenai

³⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 1.

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 79.

harta benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau akan tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³²

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). Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:³³

- a. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya;
- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah didepan Pegawai Balik Nama;
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang. Biaya penyerahan harus dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan harus dipikul oleh si pembeli, jika tidak diperjanjikan sebaliknya.

Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerduta disebutkan:

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

³² *Ibid*, hlm. 79.

³³ *Ibid*, hlm.

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 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.³⁴

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.³⁵ Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian itu sudah lahir sah saat tercapainya kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokoknya yaitu barang dan harga. Sifat konsensual ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:³⁶

Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Selain bersifat konsensual, perjanjian jual beli juga bersifat “obligator” dimana dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari

³⁴ Achmad Ichsan, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, 1986, hlm. 21.

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1973, hlm. 17.

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 80.

benda yang menjadi objek jual beli, perjanjian itu hanya meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan.³⁷ Hal ini dapat dilihat dari Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan beberapa cara pemindahan hak milik, yang diantaranya disebutkan penyerahan barang berdasarkan suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang dimaksud memindahkan hak milik atas suatu barang yang bersangkutan tidak dengan sendirinya berpindah ke si pembeli.

Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli jika barangnya sudah diserahkan. Jika barang belum diserahkan, hak milik tetap ada di tangan penjual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi, “Hak milik atas barnag yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616”. Dari sifat obligator tersebut dalam perjanjian jual beli, dapat dijabarkan menjadi beberapa hal yang pada intinya juga termasuk dalam sifat obligator tersebut. Hal ini dapat dilihat dari obyeknya (apa saja yang menjadi obyeknya), harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak.

2. Timbulnya Perjanjian Jual Beli

³⁷ Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1961, hlm. 13.

Berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jualbeli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPer mengatur sebagai berikut :

Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Kata Konsensualitas itu sendiri berasal dari bahasa latin consensus yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa dari para pihak yang bersangkutan telah tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihak pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya. Begitu pula dipihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah nominal (uang) tertentu kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1359 KUHPerdato bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan

penyerahan nyata, Pasal 613 bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan.

Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdara maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak, yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan.

3. Subjek dan Objek jual Beli

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian timbul disebabkan oleh karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Pendukung Perjanjian sekurang-kurangnya harus ada 2 (dua) orang tertentu. Masing-masing orang tersebut menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan seorang lagi sebagai pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. Maka sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari:³⁸

a. Individu sebagai Persoon yang bersangkutan:

³⁸ M. Yahya Harahap, SH. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung 1986, hlm.15-17.

- 1) Manusia tertentu;
- 2) Badan Hukum.

Jika Badan hukum yang menjadi subyek, perjanjian yang diikat bernama “perjanjian atas nama” atau *veerbintenls op naam*, dan kreditur yang bertindak sebagai penuntut disebut “tuntutan atas nama”.

- b. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu: misalnya seorang *bezitter* atas kapal. *Bezitter* ini dapat bertindak sebagai kreditur dalam suatu perjanjian. Kedudukannya sebagai subyek kreditur bukan atas nama pemilik kapal *inpersoon*. Tapi atas nama *persoon* tadi sebagai *bezitter*. Contoh lain, seorang menyewa rumah A. Penyewa bertindak atas keadaan dan kedudukannya sebagai penyewa rumah A, bukan atas nama A *inpersoon*, tapi atas nama A sebagai pemilik sesuai dengan keadaannya sebagai penyewa. Lebih nyata dapat dilihat pada Pasal 1576 KUHPperdata.
- c. *Persoon* yang dapat diganti.

Mengenai *persoon* kreditur yang “dapat diganti” atau *vervangbaar*, berarti kreditur yang menjadi subyek semula, telah ditetapkan dalam perjanjian (sewaktu-waktu dapat digantikan kedudukannya dengan kreditur baru). Perjanjian yang dapat diganti ini, dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “*aan order*” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “*aan toonder*”, perjanjian “atas nama” atau “kepada pemegang atau pembawa” pada surat-surat tagihan hutang. Sedangkan menurut KUHPperdata, pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam Pasal 1340, Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318, antara lain:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- c. Pihak ketiga.

Sedangkan menurut Wiryono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek, yang pertama dapat berupa individu yaitu penjual dan pembeli dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.³⁹ Jika subyek-subyek tersebut (Usaha Dagang dan pembeli) mengandung larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 1468, 1469, dan 1470 KUHPerdara, maka mereka tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli.

Jika subyek perjanjian jual beli adalah anasir, yang bertindak, yang aktif, maka obyek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subyek, berupa suatu hal yang penting dalam tujuan untuk membentuk suatu perjanjian, yaitu berupa barang. Oleh karena itu, obyek dalam hubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur) dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak. Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

³⁹ Wiryono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 17.

a. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:⁴⁰

- 1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
- 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Mengenai penyerahan atau *levering* dalam KUHPerdara, menganut “*system causal*” yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya *levering* itu pada dua syarat :

- 1) Penyerahan atau *levering* telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikking sbevoegd*) terhadap orang yang diserahkan.
- 2) Sahnya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar *levering* (penyerahan).

⁴⁰ Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 127.

Dari syarat tersebut diatas, khususnya sahnya titel yang menjadi dasar *levering*, dimaksudkan perjanjian obligator yang menjadi dasar *levering* tersebut. Adapun orang yang “berhak berbuat bebas” adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.

Mengenai penanggungan terhadap suatu barang dan atau barang yang kondisinya rusak (cacat produk) lebih lanjut diatur dalam Pasal 1504 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa:

Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Maksud dari Pasal tersebut bahwa cacat yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud dan cacat tersebut tidak diketahui oleh pembeli secara normal atau wajar pada saat ditutupnya perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli. Mengapa dikatakan sebagai cacat tersembunyi, karena cacat tersebut tidak mudah kelihatan apabila tidak dilihat secara jeli dan teliti. Tetapi apabila cacat yang dimaksud sudah terlihat sebelumnya, maka barang tersebut tentu bukan lagi disebut sebagai cacat tersembunyi, melainkan dikategorikan sebagai cacat yang nampak atau kelihatan. Menurut Yahya Harahap,

”Cacat tersembunyi ialah cacat yang mengakibatkan kegunaan barang tidak sesuai lagi dengan tujuan pemakaian yang semestinya”.⁴¹

Pengertian cacat tersembunyi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) pengertian, yaitu:

1) Cacat tersembunyi positif.

Maksudnya adalah apabila cacat barang itu tidak diberitahukan oleh penjual kepada pembeli atau pembeli sendiri tidak melihat atau mengetahui bahwa barang tersebut cacat, maka terhadap cacat tersebut penjual berkewajiban untuk menanggungnya. Tentang cacat tersembunyi positif, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1504 sampai dengan Pasal 1510 KUHPerdara.

Dalam hal ini menurut Pasal 1504 KUHPerdara bila dikaitkan dengan Pasal 1506 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa penjual harus bertanggungjawab apabila barang tersebut mengandung cacat tersembunyi, lepas dari penjual mengetahui adanya cacat atau tidak melihat, kecuali jika dalam hal yang sedemikian telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

2) Cacat tersembunyi negatif.

Apabila cacat terhadap suatu barang sebelumnya sudah diberitahukan oleh penjual kepada pembeli, dan dalam masalah ini pembeli benar-benar sudah melihat adanya cacat terhadap barang tersebut, maka pembeli sendiri yang akan menanggungnya.

Dalam hal ada tidaknya cacat tersembunyi yang diderita oleh suatu barang sangat perlu diadakan suatu pembuktian. Untuk itu perlu dilihat mengenai apa, bagaimana, serta siapa yang dibebani tugas pembuktian. Pertama-tama diperingatkan, bahwa dalam pemeriksaan di depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Hal-hal yang diakui kebenarannya, sehingga antara kedua

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm.198.

pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan. Oleh karena itu, sebenarnya tidak tepat bila Undang-Undang menganggap “pengakuan“ juga sebagai suatu alat pembuktian. Sebab hal-hal yang diakui kebenarannya, oleh hakim harus dianggap terang dan nyata, dengan membebaskan penggugat untuk mengadakan suatu pembuktian. Juga hal-hal yang dapat dikatakan sudah diketahui oleh setiap orang atau hal-hal yang secara kebetulan sudah diketahui sendiri oleh hakim, tidak perlu dibuktikan.⁴²

Sebagai pedoman, diberikan oleh Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan:

Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan pula membuktikan peristiwa itu.

Sebagaimana hal tersebut, maka siapa yang mengajukan suatu hak yang menunjuk pada suatu peristiwa, harus memberikan pembuktian, sebaliknya barang siapa yang membantah suatu hak, dia juga harus membuktikan sehingga tidak hanya menyatakan pihak lawan yang salah, tetapi jika dia benar juga harus membuktikan kebenarannya. Dalam suatu perjanjian jual beli apabila pihak pembeli menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka pihak pembeli harus dapat membuktikan tentang adanya cacat tersebut kepada penjual, dengan alasan karena hak pihak

⁴² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1994, hlm. 177.

pembeli adalah untuk mendapatkan barang tanpa cacat. Memang dalam kenyataannya, pihak pembelilah yang diberi beban untuk membuktikan.

Mengenai apa saja yang harus dibuktikan apabila barang tersebut ternyata mengandung cacat tersembunyi, sekali lagi bila mengacu pada Pasal 1504 KUHPerdara, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah cacat yang dimaksud sudah ada sebelum ditutupnya perjanjian, dan kedua belah pihak tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung pada barang tersebut. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuannya atau mengurangi pemakaiannya, maka sudah sepatutnya pembeli memberikan tuntutan kepada pihak penjual untuk menanggung atas keadaan barang yang dijualnya. Walaupun pihak penjual tidak bersalah, namun ia tetap diwajibkan untuk menanggung kerugian yang diderita oleh pihak pembeli.

Kewajiban penjual adalah untuk memelihara dan merawat kebendaan dan merupakan kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdara, "Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan". Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas

terhadap persetujuan-persetujuan tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

b. Hak dan kewajiban Pihak Pembeli.

Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara). Menurut Pasal 1515 KUHPerdara, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

5. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli

Pasal 1234 KUHPerdara menentukan, "Setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu". Perjanjian yang harus dilakukan itu disebut prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu

perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah:⁴³

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
- b. Harus mungkin;
- c. Harus diperbolehkan (halal);
- d. Harus ada manfaatnya bagi kreditur;
- e. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan. Jika salah satu perbuatan atau semua sifat tidak dipenuhi pada prestasi itu, maka perbuatan itu menjadi tidak berarti, dan perjanjian itu dapat batal atau dibatalkan.

Tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi, ada dua kemungkinan:

- a. Karena kesalahan debitur, baik secara sengaja atau karena lalai (wanprestasi);
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*).

Pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah “Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”.⁴⁴ Apabila si berutang (debitur) disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, jika ia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam:⁴⁵

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

⁴³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Op. Cit.*, hlm. 20.

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, 1986, hlm. 60.

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

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang, diancamkan beberapa sanksi atas hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁴⁶

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang sangat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai. Kadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang, misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus dikirim tempat si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tersebut. Paling mudah untuk menetapkan seorang itu melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan.

Apabila orang itu melakukannya, artinya ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 45.

ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Jikalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika.

Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berhutang perlu diberikan waktu yang pantas. Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUHPerdara. Pasal itu berbunyi sebagai berikut, “Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah dan dengan sebuah akta sejenis itu telah dikatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan di atas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi atau pembatalan perjanjian dan peralihan resiko. Sebagai kesimpulan bila terjadi ingkar janji (wanprestasi) hak-hak dari kreditur adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 21.

- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Menurut Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1246 KUHPerdara, anasir-anasir dari ganti rugi ialah biaya, rugi dan bunga. Apabila Undang-Undang menyebutkan rugi maka yang dimaksud adalah sebagai berikut kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji (*wanprestasi*). Jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan di antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji. Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh Undang-Undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apapun yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut.

Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh Undang-Undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Sebagaimana ia sudah dilindungi oleh Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara dalam soal pelaksanaan perjanjian. Sekarang ia dilindungi pula dalam soal ganti rugi dengan adanya pembatasan ganti rugi itu. Pada umumnya debitur hanya memberikan ganti rugi jika kerugian itu mempunyai hubungan langsung dengan *wanprestasi*, dengan perkataan lain antara ingkar janji dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*kausal*).

Hal ini disebutkan dalam Pasal 1248 KUHPerdara, “Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya debitur, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan”. Dari Pasal 1248 KUHPerdara ini muncul 2 (dua) pertanyaan, yaitu:

- a. Apabila kerugian itu merupakan suatu akibat dari ingkar janji;
- b. Apabila kerugian itu merupakan akibat langsung dari ingkar janji.

Undang-Undang tidak memberikan penjelasan tentang ukuran-ukuran yang dipergunakan untuk menentukan adanya hubungan sebab akibat. Dalam hal ini ajaran yang lazimnya dianut ialah Teori *Adequate* dari Von Kries. Ajaran ini mengemukakan bahwa ukuran untuk menentukan sebab di dalam pengertian hukum adalah apabila suatu peristiwa itu secara langsung menurut pengalaman manusia yang normal dapat diharapkan menimbulkan akibat tertentu.⁴⁸

Undang-Undang juga tidak memberikan penjelasan tentang apa yang disebutkan akibat langsung dari ingkar janji. Pertanyaan ini juga dipecahkan dengan ajaran *adequate* yang dirumuskan sebagai berikut. Suatu peristiwa adalah merupakan akibat langsung dari suatu peristiwa lainnya apabila menurut pengalaman manusia yang normal dari peristiwa tadi dapat diharapkan timbul akibat tertentu.⁴⁹

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 22.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 23.

Pada dasarnya bentuk dari ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang, oleh karena menurut ahli-ahli Hukum Perdata maupun yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan sesuatu sengketa. Selain uang, masih ada bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk ganti rugi, yaitu pemulihan ke keadaan semula dan larangan untuk mengulangi. Keduanya ini kalau tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Jadi, haruslah diingat bahwa uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud ganti rugi.

Dalam menentukan besarnya jumlah ganti rugi, Undang-Undang memberikan beberapa pedoman, yaitu besarnya jumlah ganti rugi itu ditentukan sendiri oleh Undang-Undang, misalnya Pasal 1250 KUHPerdata antara lain mengatakan bahwa:

Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan oleh Undang-Undang, dengan tidak mengurangi peraturan Undang-Undang khusus.

Undang-Undang yang ditunjuk Pasal 1250 KUHPerdata ini adalah Undang-Undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22 yang menetapkan besarnya jumlah bunga 6% setahun. Oleh karena bunga adalah merupakan apa yang harus dibayar si berhutang karena kelalaiannya, maka bunga itu dinamakan “bunga *moratoir*” (bunga karena kelalaian). Mengenai pihak-pihak sendiri yang menentukan besarnya jumlah ganti rugi

juga dapat dilihat pada Pasal 1249 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang daripada jumlah itu.

Jika tidak ada ketentuan dalam Undang-Undang dan para pihak sendiri juga tidak menentukan apa-apa, maka besarnya ganti rugi ini harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi, atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan, kekayaan dari si berpiutang harus sama seperti seandainya si berhutang memenuhi kewajibannya.⁵⁰

C. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya, atau *Credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian.⁵¹ Dalam Undang-undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 24.

⁵¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia, Op. Cit.*, hlm. 365.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Demikian yang menjadi elemen-elemen yuridis dari suatu kredit adalah sebagai berikut:⁵²

- a. Adanya kesepakatan antara debitur dengan kreditur, yang disebut dengan perjanjian kredit;
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur;
- c. Adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang;
- d. Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang.

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁵³ Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit konsumsi yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.⁵⁴ Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

⁵² Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Cetakan ke II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 111.

⁵³ *Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri*, <http://www.bi.go.id>, diakses tanggal 3 Maret 2016, Pukul 20:05.

⁵⁴ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 229.

2. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa hal yang dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit yang sehat oleh Bank kepada nasabahnya, yaitu:⁵⁵

a. Prinsip 5C, terdiri dari:

1) *Character* (Kepribadian atau watak)

Kepribadian calon debitur merupakan salah satu yang menjadi pertimbangan penting dalam kebijakan pemberian kredit. Bank harus memiliki keyakinan bahwa calon debitur merupakan orang yang berkelakuan baik dan memiliki reputasi baik;

2) *Capacity* (Kemampuan)

Bank harus mengetahui kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya. kemampuan ini sangat penting karena akan menentukan besar kecilnya pendapatan calon debitur yang berdampak pada kemampuan pembayaran kredit;

3) *Capital* (Modal)

Terkait besarnya dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon debitur. untuk mengetahui masalah permodalan ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan/atau pengamatan langsung ke lokasi calon debitur;

4) *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)

Perlunya diperhatikan kondisi perekonomian yang berhubungan dan terkait langsung dengan sektor usaha calon debitur dan prospeknya di masa mendatang.

5) *Collateral* (Agunan)

Agunan yang dimaksud adalah harta benda calon debitur atau pihak ketiga lain yang diikat sebagai jaminan atas kredit bila terjadi ketidakmampuan dalam menyelesaikan kredit. Jaminan ini mempunyai dua fungsi sekaligus yaitu sebagai pembayaran utang bila debitur tidak mampu membayar kredit dan juga sebagai penentu besarnya jumlah kredit yang akan diberikan. Tetapi tidak semua harta benda dapat dijadikan jaminan karena ada syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

a) *Marketability*

⁵⁵ Rachmad Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya dengan Analisa Kredit*, Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 83-87.

Adanya pasar yang luas dan pembeli yang cukup banyak atas jaminan;

b) *Ascertainability of Value*

Jaminan yang diberikan memiliki standar harga tertentu;

c) *Stability of Value*

Harga jaminan tidak merosot bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya, sehingga ada jaminan bagi bank saat menjual jaminan tersebut;

d) *Transferability*

Benda yang dijaminakan harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik dan yuridis.

b. Prinsip 5P, terdiri dari:⁵⁶

1) *Party* (Golongan)

Bank mencoba menggolongkan calon debitur ke dalam kelompok tertentu menurut character, capacity dan capital dengan menilai 3C tersebut;

2) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan sebenarnya dari penggunaan kredit yang diajukan (*real purpose*) dari kredit tersebut, apakah memiliki aspek sosial yang positif dan luas atau tidak dan bank harus meneliti kesesuaian penggunaan dengan tujuan kredit;

3) *Payment* (Sumber Pembayaran)

Perlu adanya perhitungan kemungkinan besarnya pendapatan yang dapat dicapai, sehingga dapat diperkirakan kemampuan dan kekuatan Calon Debitur untuk mengembalikan utangnya dalam jangka waktu berapa lama dan dengan cara apa;

4) *Profitability* (Kemampuan mendapatkan keuntungan)

Perhitungan atas keuntungan untuk bank dan juga untuk Calon Debitur bila diberikan kredit tersebut atau tidak;

5) *Protection* (Perlindungan)

Proteksi dimaksudkan untuk mengantisipasi hal-hal tidak terduga dengan cara meminta jaminan dan asuransi atas Kredit.

c. Prinsip 3R, terdiri dari:

1) *Return* (Hasil yang dicapai)

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 88-89.

Hasil yang akan dicapai oleh Calon Debitur dengan adanya Kredit dan juga keuntungan yang akan didapat oleh Bank dari pemberian Kredit;

- 2) *Repayment* (Pembayaran Kembali)
Untuk menilai berapa lama Kredit dapat dikembalikan sesuai kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*) dan bagaimana cara pembayarannya apakah dengan diangsur atau tunai sekaligus di akhir periode;
- 3) *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)
Harus dinilai seberapa kemampuan Debitur dalam menanggung resiko kegagalan bila terjadi hal-hal tidak diinginkan.

Diantara kelima prinsip tersebut salah satu hal yang terpenting untuk diperhatikan adalah *collateral*. *Collateral* adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditur sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.⁵⁷ Oleh sebab itu, apabila dalam menyalurkan kredit, bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya.

3. Teori Hukum Tentang Tanggung Jawab Kreditur

Prinsip kenalilah debitur (*know your customer*) oleh kreditur juga merupakan salah satu prinsip yang dianut dalam hukum perkreditan dan pembiayaan. Prinsip ini juga mengharuskan sampai batas-batas tertentu tersebut didasari kepada beberapa teori hukum tentang tanggung jawab kreditur sebagai berikut:⁵⁸

a. Teori Instrumentalitas.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 43.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 115-116.

Menurut teori ini, pihak kreditur mesti dimintakan tanggung jawabnya secara yuridis jika ada kerugian manakala kreditur ikut campur ke dalam perusahaan debitur sebegitu jauh sehingga debitur hanyalah seperti alat (instrument) saja bagi kreditur.

b. Teori Keagenan

Menurut teori ini, pihak kreditur mesti dimintakan tanggung jawabnya secara yuridis jika ada kerugian manakala kreditur mempunyai kekuasaan pengontrol yang cukup besar terhadap debitur, sehingga kekuasaan pengontrol yang cukup besar terhadap debitur, sehingga debitur hanyalah seperti “agen” saja dari kreditur.

c. Teori Kemitraan *De Facto*

Menurut teori ini, pihak kreditur mesti dimintakan tanggung jawabnya secara yuridis (bersama dengan debitur) jika ada kerugian manakala kreditur ikut campur ke dalam bisnis debitur sedemikian rupa sehingga terjadi kemitraan antara kreditur dengan debitur, meskipun kemitraan tersebut tidak pernah diungkapkan secara eksplisit, jadi terjadinya kemitraan hanya secara *de facto* saja. Kemitraan *de facto* tersebut dapat dilihat indikasinya misalnya dalam hal kerja sama profit sharing atau adanya kesediaan menanggung kerugian secara bersama-sama, saling ikut campur dalam bisnis satu sama lain, dan lain-lain.

d. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Menurut teori ini, pihak kreditur mesti dimintakan tanggung jawabnya secara yuridis jika ada kerugian manakala pada kreditur terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum, seperti adanya unsur kesengajaan atau kelalaian yang dapat merugikan pihak lain.

e. Teori Itikad Baik

Menurut teori ini, pihak kreditur mesti dimintakan tanggung jawabnya secara yuridis jika ada kerugian manakala kreditur melakukan tindakan tidak dengan itikad baik.

4. Perjanjian Kredit

Tentang bagaimana hakikat dari perjanjian kredit jika dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka secara yuridis, perjanjian kredit dapat dilihat dari 2 (dua) segi pandang sebagai berikut: ⁵⁹

- a. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam pakai habis;
- b. Perjanjian kredit sebagai perjanjian khusus.

Jika perjanjian kredit sebagai perjanjian khusus, maka tidak ada perjanjian bernama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut dengan perjanjian kredit. Karena itu, yang berlaku adalah ketentuan umum dari hukum perjanjian, tentunya ditambah dengan klausul-klausul yang telah disepakati bersama dalam kontrak yang bersangkutan.

Selanjutnya, penggolongan perjanjian kredit sebagai perjanjian bersama dalam tampilannya sebagai perjanjian pinjam pakai, maka di samping terhadap berlakunya ketentuan umum tentang perjanjian, berlaku juga ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian pinjam pakai habis. Hal ini berbeda dengan pinjam pakai biasa, di mana yang harus dikembalikan oleh debiturnya adalah fisik dari benda yang dipinjam misalnya, pinjam mobil, maka yang dikembalikan adalah mobil yang dipakai tersebut.⁶⁰ Sementara dalam perjanjian pinjam pakai habis, yang dikembalikan adalah nilai dari benda yang dipinjam pakai tersebut, contohnya adalah pinjam uang untuk pembelian sebuah rumah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 117.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 118.

5. Jaminan Kredit

Berbeda dengan jaminan umum yang didasarkan atas Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka terhadap pemegang jaminan hutang yang khusus (yang bersifat kebendaan), oleh hukum diberikan hak preferens. Artinya, krediturnya diberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) pembayaran hutang, baru dibagi-bagikan kepada kreditur yang lainnya. Dalam jaminan umum berdasarkan atas Pasal 1131 KUHPerdata, kedudukan preferens dari kreditur tersebut tidak ada.⁶¹

Walaupun didalam Pasal 1131 KUHPerdata dikatakan bahwa segala kebendaan orang yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum. Oleh karena itu, bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian, apabila debitur tidak menepati janjinya atau cidera janji (wanprestasi), maka bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan hutangnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat,

⁶¹ *Ibid*, hlm. 200.

mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur⁶²

Berdasarkan pasal tersebut maka dalam Jaminan umum semua kekayaan Debitur menjadi jaminan atas utang-utangnya dan krediturnya menjadi kreditur konkuren yang harus membagi rata kekayaan debitur secara proporsional. Sedangkan yang dimaksud dengan Jaminan khusus adalah jaminan yang diperjanjikan atas suatu barang tertentu yang diperjanjikan untuk utang tertentu. Jaminan khusus dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri yaitu: mempunyai hubungan langsung atas benda debitur, merupakan perjanjian *accessoir*, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.⁶³ Dalam perjanjian KPR lazimnya digunakan Jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan.

D. Tinjauan Mengenai Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun merupakan kategori rumah resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lain-lain. Pada perkembangannya istilah rumah susun digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah, yang artinya berbeda

⁶² Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1981, hlm. 9.

⁶³ Sri Soedewi M. Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 47.

dengan apartemen. Ada dua jenis rusun, yaitu rusunami dan rusunawa. Rusun adalah singkatan dari rumah susun. Rumah susun sering kali dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun. Rusun dibangun sebagai jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan.

Rusunami merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Milik. Penambahan kata “sederhana” setelah rusun bisa berakibat negatif, karena pada pikiran masyarakat awam rusun yang ada sudah sangat sederhana. Namun kenyataannya rusunami yang merupakan program perumahan yang digalakkan pemerintah ini, merupakan rusun bertingkat tinggi yaitu rusun dengan jumlah lantai lebih dari 8. Secara fisik, tampilan luarnya mirip dengan apartemen. Kata “milik” yang ditambahkan di belakangnya berarti penggunaan pertama adalah pembeli yang membeli secara langsung dari pengembangnya. Istilah lain yang sering diusung oleh para pengembang untuk rusunami adalah “apartemen bersubsidi”.

Para pengembang umumnya lebih senang menggunakan istilah “*Apartement*” daripada “Rusun” karena konotasi negatif yang melekat pada istilah “rusun”. Sedangkan penambahan kata “bersubsidi” disebabkan karena pemerintah memberikan subsidi bagi pembeli rusunami. Namun hanya pembeli yang memenuhi syarat saja yang berhak diberi subsidi. Warga masyarakat yang tidak memenuhi syarat tetap dapat membeli rusunami, namun tidak berhak atas subsidi.

Di dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak disebutkan secara khusus mengenai rumah susun, hanya berbunyi sebagai berikut:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut didasarkan pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum

Menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pengertian Rumah Susun adalah sebagai berikut:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Penjelasan Pasal 25 ayat 1 undang-undang tersebut memberi contoh bagian bersama adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.

Berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, “Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan atau fidusia”. Dapat dibebani hak tanggungan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan, dan dibebani fidusia apabila dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara. Hal ini dimaksudkan supaya dapat dimungkinkan adanya pemilikan satuan rumah susun dengan cara jual beli yang pembayarannya dilakukan secara bertahap atau angsuran.

Namun pada saat ini disamping sebagai akibat dari semakin padatnya penduduk dan pesatnya perdagangan dimana tanah-tanah dipusat-pusat kota sudah semakin terbatas, bagi golongan ekonomi yang lebih tinggi yang memerlukan fasilitas yang lebih baik, komunikasi yang cepat dan lancar, pembangunan rumah susun semakin diminati. Pembangunan rumah susun untuk golongan ekonomi lemah berbeda dengan untuk golongan ekonomi

tinggi yang disebut flat, apartemen dan *condominium* dengan sifat mewah dan mempunyai fasilitas yang lengkap dan sifat-sifat khusus.

2. Asas-Asas dan Arah Pembangunan Rumah Susun

Perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Dari hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas- asas sebagai berikut:

- a. Asas Kesejahteraan, sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan

lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya;

- b. Asas Keadilan dan Pemerataan, memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat;
- c. Asas Kenasionalan, memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional;
- d. Asas Keterjangkauan dan Kemudahan, agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- e. Asas Keefisienan dan Kemanfaatan, mengamanatkan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat;
- f. Asas Kemandirian dan Kebersamaan, mengamanatkan penyelenggaraan rumah susun agar bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemanku kepentingan;
- g. Asas Kemitraan, penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung;
- h. Asas Keserasian dan Keseimbangan, agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang;
- i. Asas Keterpaduan, mengamanatkan agar pembangunan rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian;
- j. Asas Kesehatan, agar pembangunan rumah susun harus memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas Kelestarian dan Berkelanjutan, agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan

lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan;

- l. Asas Keselamatan, Kenyamanan, dan Kemudahan, mengamanatkan bahwa bangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung muatan, pengamanan bahaya kebakaran dan petir; persyaratan kenyamanan ruang gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas, dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
- m. Asas Keamanan, Ketertiban, dan Keteraturan, agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun lebih terjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur pokok, yakni:

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
- b. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;
- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Dari uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama,

benda bersama, dan tanah bersama, karena secara keseluruhan merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Dalam Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang mengatur mengenai pembangunan Rumah Susun (*Apartment*) menyebutkan bahwa:

Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Pemasaran dan jual beli Rumah Susun (*Apartment*) dapat dilakukan sebelum bangunan selesai dibangun, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Ayat (1) dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu:

Pasal 42 Ayat (1): Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

Pasal 43 Ayat (1): Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris.

Pasal 43 Ayat (2): Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. Hal yang diperjanjikan.

3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun (*Apartement*)

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional.⁶⁴

Adapun konsep pembangunan rumah susun ini lahir untuk menjawab keterbatasan tanah yang tersedia, dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas penggunaan tanah, mengingat kurang memungkinkan untuk membangun perumahan secara mendatar/horizontal. Hal tersebut di atas mendorong pemerintah untuk membuat Undang-Undang dan Peraturan

⁶⁴ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 157.

tentang Rumah Susun yaitu Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Alasan, tujuan dan atau dasar pembentukan Undang-Undang Rumah Susun (UURS) adalah :

- a. Demi terwujudnya kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara.
- b. Demi terlaksananya tujuan/cita-cita luhur tersebut diperlukan perumahan yang layak dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat, terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Dibangunnya perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, disebabkan dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan, perlu lebih ditingkatkannya kualitas lingkungan perumahan dimaksud, terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, padahal luas tanah yang tersedia terbatas.

Sehubungan dengan uraian tersebut, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:⁶⁵

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil, dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat, sedangkan tanah yang

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 158.

tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya.⁶⁶ Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Namun demikian, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan permukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu, dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat. Adapun tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011:⁶⁷

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 159.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 161.

- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.