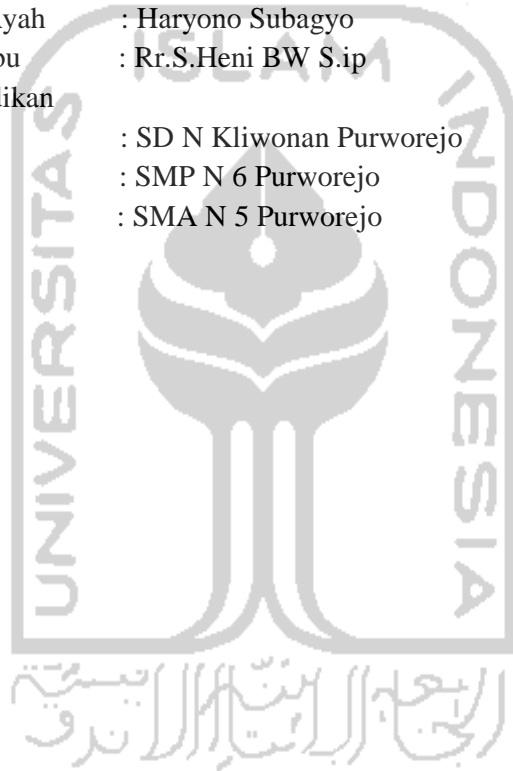


CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Rr.Nindya Anandita Jayanti
2. Tempat Lahir : Purworejo
3. Tanggal Lahir : 30 Oktober 1988
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Gg.Madyokusuman no 31 kel.Sindurjan, Purworejo
7. Alamat Asal : Gg.Madyokusuman no 31 kel.Sindurjan, Purworejo
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a) Nama Ayah : Haryono Subagyo
 - b) Nama Ibu : Rr.S.Heni BW S.ip
9. Riwayat Pendidikan
 - a) SD : SD N Kliwonan Purworejo
 - b) SMP : SMP N 6 Purworejo
 - c) SMA : SMA N 5 Purworejo



Yogyakarta, 1 Mei 2012
Yang Bersangkutan,

(Rr.Nindya Anandita)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Metode Penelitian	17
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
A. Perjanjian Pada Umumnya	

1. Pengertian Perjanjian	19
2. Asas-asas Perjanjian.....	23
3. Syarat Sahnya Perjanjian	31
4. Unsur-Unsur Perjanjian	38
5. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya	39
B. Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Jual Beli	
1. Pengikatan Jual Beli.....	43
2. Pengertian Jual Beli	45
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	47
4. Resiko Dalam Jual Beli	50
5. Berakhirnya Jual Beli	51
6. Cacat Tersembunyi	52
7. Batalnya Perjanjian	57
BAB III. PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA	
A. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta	60
B. Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta	66
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73

LAMPIRAN



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKIPSI

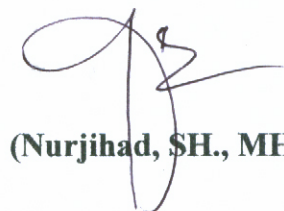
**PELAKSANAAN PERMOHONAN WALI ADLAL DI
PENGADILAN AGAMA SLEMAN**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 27 April 2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yogyakarta, 28 April 2012

Dosen Pembimbing Skripsi



(Nurjihad, SH., MH.)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS
DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir atau
Pendadaran pada tanggal 28 April 2012 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 28 April 2012

Tim Penguji

1. Ketua : Nurjihad, SH., MH.
2. Anggota : Ery Arifudin, SH., MH.
3. Anggota : Abdul Jamil, SH., MH.

Tanda Tangan



Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Rr. NINDYA ANANDITA JAYANTI

No. Mhs : 07.410.166

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ni adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : _____



**PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS
DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA**

SKRIPSI



Oleh :

Rr. NINDYA ANANDITA JAYANTI

No. Mahasiswa : 07.410.166
Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2012

**PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS
DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh :

Rr NINDYA ANANDITA JAYANTI

No. Mahasiswa : 07.410.166

Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

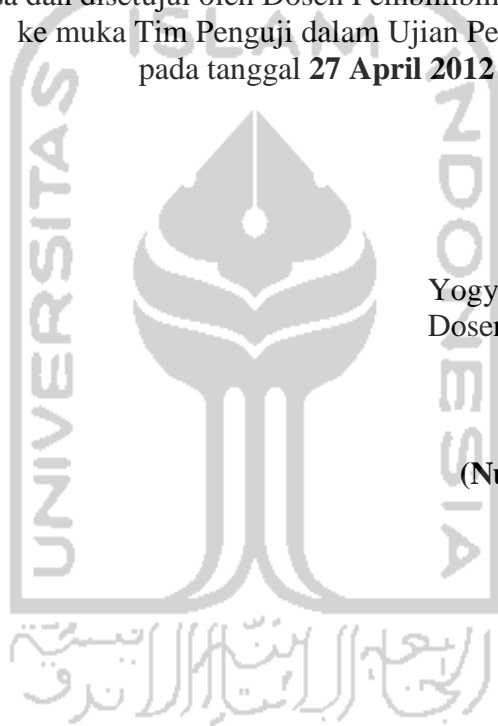
SKripsi

**PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS
DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran pada tanggal **27 April 2012**

Yogyakarta, 28 April 2012
Dosen Pembimbing Skripsi

(Nurjihad, SH., MH.)





SKRIPSI

PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir atau
Pendadaran pada tanggal **27 April 2012** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 27 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Nurjihad, SH., MH.
2. Anggota : Ery Arifudin, SH., MH.
3. Anggota : Abdul Jamil , SH., MH.

Mengetahui :
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H
NIP. 195406121984031001

MOTTO

3 Hal Yang Tidak Pernah Kembali

- *WAKTU*
- *PERKATAAN*
- *KESEMPATAN*

3 Hal Yang Membuat Kita Dewasa

- *KESABARAN*
- *KETULUSAN*
- *RASA SYUKUR*

3 Hal Yang Tidak Pernah Kekal

- *HARTA*
- *JABATAN*
- *CINTA MANUSIA*

3 Hal Yang Membuat Kita Berharga

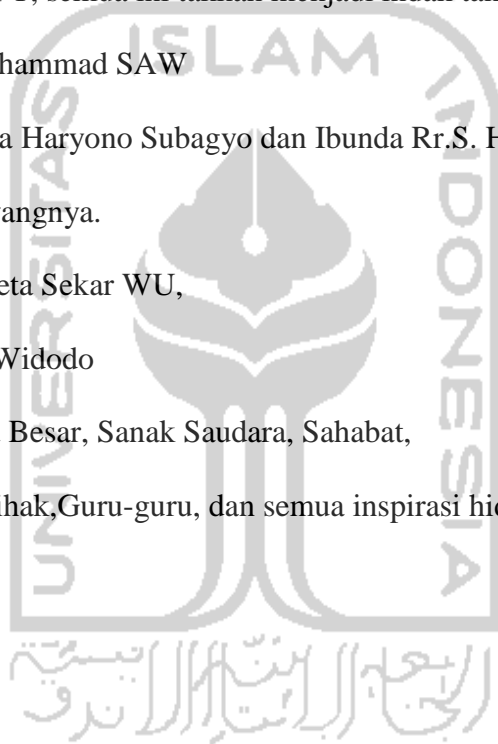
- *KOMITMEN*
- *KERENDAHAN HATI*
- *KEJUJURAN*



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil'alammin. Kupersembahkan Tugas akhir ini dengan penuh kesyukuran kepada:

1. Allah SWT, semua ini takkan menjadi indah tanpa pertolonganmu.
2. Nabi Muhammad SAW
3. Ayahanda Haryono Subagyo dan Ibunda Rr.S. Heni BW S.ip atas doa dan kasih sayangnya.
4. Kakak Beta Sekar WU,
5. Rahmat Widodo
6. Keluarga Besar, Sanak Saudara, Sahabat,
7. Semua pihak, Guru-guru, dan semua inspirasi hidup.



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan ke-Hadirat Allah SWT atas segala limpahan nikmat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar. Semoga shalawat dan salam senantiasa terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, serta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi yang penulis buat adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata-1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul **PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI KIOS DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA.**

Namun karena terbatasnya kemampuan dan pengetahuan, penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Ruali Muhammad, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

2. Bapak Nurjihad, SH., MH selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selama ini meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan arahan untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Tim Penguji Terimakasih atas bimbingan kepada penulis.
4. Segenap Dosen dan Karyawan yang telah mendukung kelancaran dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Ayah handa Haryono Subagyo yang tak lagi menemani kami semua, Ibunda S. Heni BW S.IP yang selalu ada untuk penulis dalam keadaan suka dan duka. Kakak tercinta Beta Sekar WU yang selalu membantuku dan memberikan motivasi. Rahmat Widodo yg selalu memberi semangat penulis.
6. Semua pihak, sahabat-sahabat penulis yang selalu mendukung dan memotivasi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya, skripsi ini jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan dan kesalahan. Kritik dan Saran yang bersifat membangun sangat berguna bagi penyempurnaan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan jasa kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada kita semua. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 April 2012

Penulis

(Rr. NINDYA ANANDITA J)



ABSTRAK

**Rr.Nindya Anandita Jayanti. 07410166. PEMBATALAN PERJAJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI KIOS DI SAPHIR SQUARE YOGYAKARTA.
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.Penulisan Hukum 2012.**

Tujuan dari penelitian adalah Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta dan Untuk mengetahui pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta, wanprestasi dan penyelesaiannya.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis normatif. Lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Pengumpulan data dari sumber data dengan menggunakan studi kepustakaan dan penelitian lapangan yang berupa wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif model interaksi, dimana data yang terkumpul akan dianalisa melalui tiga tahap yaitu mereduksi data,menyajikan data dan menarik kesimpulan.

Hasil penelitian dari pelaksanaan pembatalan pengikatan jual beli kios di saphir square Apabila benar-benar ada cacat tersembunyi yang sejak semula memang tidak kelihatan, maka pihak pembeli dalam hal ini dapat memilih di antara dua tindakan, yaitu:

1. Mengembalikan barangnya dan menuntut pembayaran kembali harga pembelian.
2. Menuntut pembayaran kembali sebagian dari harga pembelian.

Kata kunci: Debitur,Kreditur



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan jaman yang sangat cepat menyebabkan kebutuhan manusia semakin meningkat dan bertambah. Banyak sekali kebutuhan manusia yang harus dipenuhi, tidak hanya kebutuhan pokok saja seperti sandang, pangan dan papan, akan tetapi kebutuhan lain seperti pendidikan atau kesehatan juga harus dipenuhi. Guna memenuhi kebutuhan tersebut, maka manusia harus bekerja guna mendapatkan penghasilan. Banyak sekali berbagai macam pekerjaan yang dapat dilakukan manusia, baik sebagai pegawai maupun wiraswasta, salah satunya adalah dengan cara berdagang.

Berdagang dapat dilakukan di rumah sendiri atau di tempat lain yang telah disediakan secara khusus, seperti di pusat-pusat keramaian atau di pasar. Bagi mereka yang mampu, maka dapat membeli tanah dan membangun tempat berdagang di pusat-pusat keramaian khususnya pasar, namun bagi mereka yang tidak mampu memiliki sendiri tempat berdagang di pasar, maka dapat menyewa kios atau rumah toko (ruko) dari pihak lain. Perjanjian jual beli kios banyak memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Pihak yang menjual mendapat imbalan uang dan pihak yang membeli mendapat tempat untuk melaksanakan usaha perdagangan.

Perkembangan pesat yang terjadi di daerah Kota Yogyakarta menyebabkan di daerah Kota Yogyakarta banyak dibangun pasar ataupun

pusat perdagangan, baik yang dijual maupun yang disewakan. Salah satu tempat usaha yang diperjual belikan untuk kegiatan perdagangan yang terdapat di Kota Yogyakarta adalah Saphir Square yang dikelola oleh PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta. Untuk dapat membeli kios sebagai tempat usaha perdagangan, maka harus didahului dengan adanya kesepakatan-kesepakatan tentang hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibilang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:

Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.

Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan.

Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka. Para pihak ini berdiri berhadap-hadapan dalam kutub-kutub hak dan kewajiban. Pihak yang *berkewajiban* memenuhi isi perjanjian disebut debitur, sedangkan pihak lain yang *berhak* atas pemenuhan kewajiban itu disebut kreditur.

Selain orang-perorangan (manusia secara biologis), para pihak dalam perjanjian bisa juga terdiri dari badan hukum. Perseroan Terbatas (PT) merupakan badan hukum yang dapat menjadi salah satu pihak atau keduanya dalam perjanjian. Kedua-duanya merupakan subyek hukum, yaitu pihak-pihak yang dapat melakukan perbuatan hukum, pihak-pihak yang mengemban hak dan kewajiban. Suatu badan hukum segala perbuatan hukumnya akan mengikat badan hukum itu sebagai sebuah entitas legal (*legal entity*). Meskipun perbuatan badan hukum itu diwakili pemimpinnya misalnya Direktur dalam Perseroan Terbatas namun perbuatan itu tidak mengikat pemimpin badan hukum itu secara perorangan, melainkan mewakili perusahaan sebagai legal entity.

Dalam pelaksanaannya, jika terjadi pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian pada hak pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan itu dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar.

Tujuan perjanjian layaknya membuat undang-undang, yaitu mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Bedanya,

undang-undang mengatur masyarakat secara umum, sedangkan perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Karena setiap orang dianggap mengerti hukum, maka terhadap semua undang-undang masyarakat telah dianggap mengetahuinya sehingga bagi mereka yang melanggar, siapapun, tak ada alasan untuk lepas dari hukuman. Demikian pula perjanjian, bertujuan mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya para pihak yang menandatangani perjanjian itu saja yang terikat. Jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, perjanjian itu dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan bagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat agar perjanjian itu sah dan punya kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

1. *Syarat Subyektif (Mengenai subyek atau para pihak)*

- a. *Kata Sepakat*

Kata sepakat berarti adanya titik temu (*a meeting of the minds*) diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan yang berbeda.

b. *Cakap*

Cakap berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum setiap orang dapat membuat perjanjian kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

2. *Syarat Obyektif (Mengenai obyek perjanjian)*

a. *Suatu Hal Tertentu*

Suatu hal tertentu berarti obyek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya.

b. *Suatu Sebab Yang Halal*

Suatu sebab yang halal berarti obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum.

Perjanjian yang dibuat antara pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta sebagai pihak yang menjual dan pihak yang membeli kios, maka masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, pihak pembeli wajib membayar harga yang telah ditentukan, sedangkan pihak yang menjual wajib menyediakan kios yang telah dijanjikan. Pihak yang membeli mempunyai hak

menggunakan fasilitas kios yang dibelinya, sedangkan pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta mempunyai hak menerima uang.

Walaupun hak dan kewajiban sudah disepakati, namun dalam pelaksanaannya tidak jarang ditemukan pelanggaran-pelanggaran.

Tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dan obyektif yang sudah dijelaskan di atas dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu pihak. Maksudnya, salah satu pihak dapat menuntut pembatalan itu kepada hakim melalui pengadilan. Sebaliknya, apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian. Selain syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian juga baru akan mengikat para pihak jika dalam pembuatan dan pelaksanaannya memenuhi asas-asas perjanjian.

Seperti keterlambatan pembayaran harga atau kerusakan kios karena penjual tidak melakukan perawatan sebagaimana mestinya, atau pihak penjual merubah bentuk kios tanpa pemberitahuan kepada pembeli yang sudah terlanjur membeli.

Dalam banyak praktek membuat surat perjanjian sering dimajukan klausul sebagai berikut: *jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian.*

Sebenarnya klausul semacam ini tidak perlu dimasukkan kedalam perjanjian, karena hukum perdata telah menerapkan prinsip umum dalam perjanjian berupa syarat batal. Suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian (semua perjanjian) apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Pasal 1266 KUHPerdata:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”.

Pasal 1267 KUHPerdata:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Syarat batal merupakan suatu batasan, dimana jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian (wanprestasi), maka pihak yang lain dalam perjanjian itu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak (tanpa persetujuan pihak yang wanprestasi). Klausul semacam ini dianggap selalu ada dalam setiap perjanjian, sehingga meskipun suatu perjanjian tidak menentukannya dalam bunyi pasal-pasal, prinsip ini tetap berlaku.

Tentu saja keberlakuan prinsip ini tidak serta merta. Meskipun syarat batal dianggap selalu berlaku pada semua perjanjian, namun batalnya perjanjian itu tidak dapat terjadi begitu saja, melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Pihak yang menuduh pihak lainnya wanprestasi, harus mengajukan pembatalan itu kepada pengadilan. Tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa salah satu pihak telah wanprestasi dan karenanya perjanjian dibatalkan, maka bisa dikatakan tidak ada perjanjian yang batal.

Dalam banyak perjanjian pula pasal 1266 KUHPerdara tersebut seringkali dikesampingkan. Dalam praktek, banyak perjanjian memasukan klausul sebagai berikut: *perjanjian ini mengesampingkan berlakunya pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara*. Maksud dari klausul tersebut adalah agar para pihak dapat membatalkan perjanjiannya secara sepihak tanpa perlu mengajukan pembatalan melalui pengadilan. Karena pasal 1266 KUHPerdara berlaku secara mutlak, maka percuma saja memasukan klausul tersebut karena ujung-ujungnya pembatalan itu harus ditempuh juga lewat pengadilan

Dalam permasalahan ini pihak PT. Saphir Square Yogyakarta telah melakukan suatu pelanggaran yaitu melakukan pelanggaran wanprestasi terhadap pihak penggugat selaku pembeli ruko Saphir Square Yogyakarta.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka, penulis ingin mengadakan penelitian tentang “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta?

Bagaimana pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta, wanprestasi dan penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta, wanprestasi dan penyelesaiannya.

D. Tinjauan Pustaka

Perjanjian secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, sedangkan “perjanjian” dalam arti sempit hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan, seperti yang dimaksud dalam buku III K.U.H.Perdata.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 K.U.H.Perdata adalah sebagai berikut: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.

Hartono Hadisoeperto menyatakan bahwa, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian-perjanjian.¹

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa, perjanjian itu adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan, kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu jika dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dikenakan sanksi hukuman.²

Agar perjanjian itu sah, menurut Pasal 1320 K.U.H.Perdata diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

¹ Hartono Hadisoeperto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hlm. 35.

² Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1989, hlm. 96.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Sebab-sebab yang halal.

Syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak atau syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Dua syarat yang pertama merupakan syarat subyektif karena mengenai subyeknya atau orangnya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Perjanjian yang dibuat dengan sah menimbulkan perikatan atau hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam suatu perjanjian ada kalanya terjadi wanprestasi, yang artinya menurut Soedikno Mertokusumo, adalah: tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³

Tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi itu selain karena wanprestasi dapat juga karena keadaan memaksa atau *overmacht*. Dalam wanprestasi tidak dipenuhinya kewajiban karena ada unsur kelalaian atau kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi kewajiban atau debitur, sedangkan dalam *overmacht* tidak dipenuhinya kewajiban karena peristiwa di luar kemampuan debitur, sehingga debitur tidak mempunyai kesalahan.

³ *Ibid*, hlm. 73.

Bentuk wanprestasi ada 4 (empat), yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan saat pemenuhan kewajiban atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pemenuhan kewajiban ditentukan, maka menurut Pasal 1238 K.U.H.Perdata yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.
- b. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim.

- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Debitur atau kreditur yang terbukti melakukan wanprestasi membayar biaya perkara apabila ia diperkarakan dimuka hakim.
- e. Pemenuhan perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi.⁴

Alasan kedua tidak dapat dipenuhinya kewajiban adalah keadaan memaksa atau *overmacht*. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya. Peristiwa dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.⁵

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa:

- a. Tidak dapat dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang memusnahkan atau membinasakan benda yang menjadi obyek perjanjian.
- b. Tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur.
- c. Peristiwa yang tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan atau perjanjian baik oleh debitur maupun oleh kreditur, bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Sifat keadaan memaksa ada 2 (dua):

- a. *Absolute* atau mutlak ialah suatu keadaan dimana prestasi sama sekali tidak dapat dipenuhi, sehingga perikatan tersebut terhenti sama sekali.

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995, hlm. 61.

⁵ Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1984, hlm. 27.

- b. *Relatif* ialah suatu keadaan dimana kewajiban berprestasi terhentikan untuk sementara dan akan timbul lagi setelah keadaan memaksa berhenti.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan aturan umum dalam perjanjian. Aturan-aturan ini juga berlaku pada bagian khusus Buku III K.U.H.Perdata yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus sepanjang dalam perjanjian khusus tersebut tidak diatur tersendiri dan menyimpang dari aturan umum. Salah satu perjanjian khusus yang diatur dalam K.U.H.Perdata adalah perjanjian jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 K.U.H.Perdata adalah: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Salah satu sifat perjanjian jual beli adalah konsensual, sifat konsensual dari perjanjian jual beli tercermin pada Pasal 1458 K.U.H.Perdata yang berbunyi: Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Lahirnya kata sepakat, maka lahirlah perjanjian itu, sekaligus pada saat itu timbullah hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu:

1. Hak dan kewajiban Penjual:

a. Hak penjual

Penjual berhak menuntut pembayaran harga barang-barang yang diserahkan kepada pembeli

b. Kewajiban penjual

1. Menyerahkan barang kepada si pembeli.
 2. Menanggung barang yang dijual dalam arti tidak ada hak orang lain atas barang tersebut dan tidak ada cacat pada barangnya.
2. Hak dan kewajiban Pembeli:
- a. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya.
 - b. Pembeli berkewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian.

Selanjutnya Pasal 1504 K.U.H.Perdata ini menyatakan bahwa: “Penjual wajib untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya, yang mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi daya pemakaian itu sedemikian rupa”. Maka dari bunyi pasal 1504 K.U.H.Perdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya.

Cacat yang dimaksud harus cacat yang sungguh-sungguh, bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai keperluan yang semestinya, atau cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat barang tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya. Pihak penjual, baik dia mengetahui atau tidak mengetahui, harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya.

Apabila benar-benar ada cacat tersembunyi yang sejak semula memang tidak kelihatan, maka pihak pembeli dalam hal ini dapat memilih di antara dua tindakan, yaitu:

- a. Mengembalikan barangnya dan menuntut pembayaran kembali harga pembelian.
- b. Menuntut pembayaran kembali sebagian dari harga pembelian.

Untuk cacat yang kelihatan atau dapat diraba, maka pihak penjual tidak dapat diminta tanggung jawabnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1505 K.U.H.Perdata yang menyatakan: Si penjual tidak bertanggung jawab atas segala cacat yang kelihatan dan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli.

E. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data dan pengolahan yang diperlukan dalam rangka penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta.

2. Subjek Penelitian

- a. PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta.
- b. Pembeli kios pada Saphir Square Yogyakarta.

3. Sumber Data

- a. Data primer, yaitu data yang didapat langsung dengan subyek penelitian.
 - b. Data sekunder adalah berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas:
 - a. Bahan hukum primer, dalam hal meliputi: K.U.H.Perdata.
 - b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum primer, berupa buku-buku, literatur, dokumen-dokumen, maupun makalah-makalah yang berkaitan dengan obyek penelitian.
4. Teknik Pengumpulan Data
- Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara bebas, namun berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan. Wawancara dilakukan dengan penjual kios dan pembeli kios.
5. Metode Pendekatan
- Metode yang dilakukan oleh penulis adalah yuridis normatif, yang mana dalam melakukan pada objek penelitian lebih menitikberatkan pada aspek-aspek yuridis, yang dimana dalam melakukan analisa data-data yang diperoleh dari objek penelitian dengan menggunakan asas-asas hukum, teori-teori hukum serta ketentuan perundang-undangan.
6. Metode Analisis Data
- Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada

antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.



BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Terdapat perbedaan yang terjadi dalam menerjemahkan istilah *verbinten* dan *overeenkomst* ke dalam bahasa Indonesia. Misalnya saja Mariam Darus Badruzaman menerjemahkan istilah *verbinten* dengan perikatan dan *overeenkomst* dengan perjanjian. Ahmad Iksan menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan. Pengertian perjanjian itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian perjanjian oleh Pasal 1313 KUHPerdara ini dipandang terlalu sempit, karena perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III KUHPerdara.

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai apa yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk di dalamnya perjanjian kawin dan lain-lain. Karena perjanjian menimbulkan adanya hubungan hukum tertentu, yaitu adanya suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan. Perikatan disini merupakan hubungan

hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pada salah satu pihak ada hak dan pada pihak lain ada kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1313 KUHPerdara (baru) menimbulkan hak dan kewajiban (saja). Ini membedakan dari perjanjian-perjanjian yang lain.⁶

Setiawan berpendapat bahwa definisi dalam Pasal 1313 KUHPerdara perlu perbaikan, yaitu:⁷

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambah perkataan “atau saling mengikatkan dirinya.”

Definisi dari Pasal 1313 KUHPerdara yaitu: “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian (kontrak), menurut C.S.T Kansil adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain. Untuk mempermudah keperluan-keperluan hidup manusia di dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan dan persetujuan-persetujuan berdasarkan persesuaian kehendak. Berdasarkan persetujuan-persetujuan itu timbul akibat-akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak dan persetujuan-persetujuan yang demikian disebut perjanjian (kontrak).⁸

⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23-24.

⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1997, hlm. 49.

⁸ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 250.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹

Definisi perjanjian juga dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yaitu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁰

Penulis sependapat dengan pengertian perjanjian ini, karena dalam suatu perjanjian harus terdapat dua pihak atau lebih yang melakukan hubungan hukum berdasarkan kata sepakat sesuai dengan Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara yaitu ‘kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya’. Hubungan hukum yaitu hubungan antara subjek hukum atau individu yang sesuai dengan aturan atau hukum yang berlaku. Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua segi yang isinya di satu pihak hak sedang di pihak lain kewajiban. Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum. Sedangkan kewajiban adalah suatu beban yang bersifat kontraktual. Hak dan kewajiban itu timbul bila terjadi hubungan hukum antara dua pihak yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Menurut beliau dua pihak atau lebih itu sepakat untuk menentukan hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, yang menimbulkan akibat hukum, yang bila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya yaitu si pelanggar dapat dikenai sanksi.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Intermassa, Jakarta, 1979, hlm.1

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm.110.

Perjanjian erat hubungannya dengan perikatan, karena Pasal 1233 KUHPerdota menyebutkan bahwa perikatan dilahirkan baik dari undang-undang maupun perjanjian. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Belakangan ini dapat dibagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.¹¹

Di dalam suatu perjanjian terdapat pihak-pihak yaitu kreditur atau pihak yang berhak menuntut suatu prestasi dan debitur atau pihak yang wajib memenuhi prestasi. Kreditur dan debitur tersebut merupakan subjek di dalam perjanjian. Subjek perjanjian itu sendiri dapat berupa manusia pribadi, bisa juga berupa badan hukum. Subjek perjanjian yang berupa manusia diharuskan memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum secara sah, yaitu haruslah sudah dapat dikatakan dewasa, sehat pikirannya atau mengerti dan mengetahui apa yang telah diperbuatnya dan yang tidak dilarang oleh peraturan hukum yang berlaku.

¹¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2001, hlm. 123.

Objek dalam perjanjian adalah prestasi yaitu barang sesuatu yang dapat dituntut dan yang menurut undang-undang dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan dan tidak melakukan perbuatan. Tanpa adanya prestasi, maka hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan atau perbuatan hukum sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan pengertian mengenai perjanjian dan perikatan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan tentang unsur-unsur perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak yang sedikitnya dua pihak
- b. Adanya kesepakatan yang terjadi diantara para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Perjanjian memiliki suatu tujuan yang dicari yaitu pemenuhan dengan sempurna segala isi dan tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak di dalam perjanjian.

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokkan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari asas *konsensualisme*, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.

- a. Asas *Konsensualisme*

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dikatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.

Asas *konsensualisme* dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu:

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

Pasal 1321 KUHPerdara juga mengadakan pembatasan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur oleh undang-undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:¹²

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdara, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kandungan makna dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu

¹² Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 15-16.

perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena undang-undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdota yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan undang-undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan undang-undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati undang-undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa

yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.

Asas *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian.

Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, undang-undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepantasan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah

perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.¹³

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.¹⁴

f. Asas Persamaan Hukum

¹³ J. Satrio..., *op,cit.*, hlm.374

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Ctk pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 87.

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.¹⁵

Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.¹⁶

Maksud dari pada asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:

a. Tahap Pra Kontraktual

¹⁵ *Ibid*, hlm 88.

¹⁶ *Ibid*, hlm 89.

Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak tidak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar iktikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak.¹⁷

Iktikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.

b. Tahap Kontraktual

Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat pada para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas *pacta sunt servanda*.

c. Tahap Pasca Kontrak

Setelah ada perjanjian, berarti tinggal pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan iktikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

¹⁷ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk pertama, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 254.

Untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan memenuhi beberapa syarat – syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan-kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas maupun diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).¹⁸

Undang-undang mengatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:

1) Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan tidak

¹⁸ R.Subekti, *Pokok..., op.cit.*, hlm. 135.

mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Sedangkan pada Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

2) Paksaan (*dwang*)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang, yang terjadi karena adanya ancaman. Menurut Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.

Hal-hal yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam Pasal 1323 – 1327 KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat dimintakan pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

3) Penipuan (*bedrog*)

Menurut Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perijinan.

Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila

tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1329 KUHPerdara, yaitu bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Seseorang yang dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian adalah orang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum. Pada umumnya yang mampu melakukan tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa menurut undang-undang, orang yang sehat akal budinya, bukan orang yang sedang berada di bawah pengampuan wali. Mengenai batas kedewasaan seseorang adalah pada umumnya orang itu dikatakan sudah dewasa apabila sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah, walaupun belum berumur 21 tahun.

Pasal 1330 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu

Mengenai orang perempuan, dalam Pasal 108 KUHPerdara menyebutkan bahwa seorang istri harus dibantu oleh suaminya apabila melakukan perjanjian. Perkataan “dibantu” disini berarti bahwa istri dapat bertindak sendiri, hanya didampingi oleh suaminya yang membantunya. Bantuan tersebut dapat diganti dengan surat kuasa atau ijin tertulis. Tetapi ketentuan tersebut kemudian dirasakan sebagai diskriminasi kedudukan antara laki-laki dan perempuan dalam hukum, sehingga untuk mengatasinya Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 3 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pasal 108 dan 109 KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi.

Perhatian terhadap permasalahan ketidakcakapan istri tidak hanya berhenti sampai disitu, tetapi dalam beberapa tahun kemudian, keluarlah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam salah satu pasalnya yaitu Pasal 31 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama dan seimbang dalam keluarga dan masyarakat. Dengan adanya ketentuan tersebut maka baik suami maupun istri berhak melakukan perbuatan hukum. Dengan kata lain bahwa istri tidak lagi digolongkan sebagai orang yang tidak cakap, tapi seorang istri

sudah termasuk golongan orang yang mempunyai kecakapan bertindak untuk melakukan perbuatan hukum.

Jika dalam perjanjian terjadi salah satu hal yaitu salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan orang yang cakap membuat perjanjian tersebut.¹⁹

c. Suatu hal tertentu

Dalam membuat suatu perjanjian, objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan menurut jenis barang tersebut. Hal ini sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya.

Maksud suatu hal tertentu adalah bahwa objek dalam perjanjian itu harus mengenai sesuatu tertentu. Objek atau prestasi tersebut sekurang-kurangnya jenisnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud atau tidak berwujud. Oleh karena objek perjanjian adalah prestasi, maka objek perjanjian ini dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian, maka objek perjanjian tidak selalu berupa benda.

Menurut Pasal 1332 KUHPerdara menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok

¹⁹ J. Satrio..., *op.cit.*, hlm. 136.

suatu perjanjian. Di dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan pula bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun barang atau benda yang masih akan ada.²⁰

d. Suatu sebab yang halal

Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUHPerdara. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²¹

Suatu sebab yang halal merupakan syarat keempat dan terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Tentang syarat keempat ini Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Maksud dari kausa itu adalah isi dan tujuan dari perjanjian itu sendiri.

²⁰ R. Subekti, *Pokok..., op.cit.*, hlm.102.

²¹ J. Satrio..., *op.cit.*, hlm. 305-306.

Demikianlah syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Untuk perjanjian-perjanjian tertentu adakalanya ditentukan syarat lain berupa formalitas-formalitas tertentu, misalnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara).

Keempat syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat dibagi menjadi dua syarat yaitu:

- 1) Syarat subjektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh subjek dalam suatu perjanjian. Termasuk syarat subjektif adalah:
 - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 2) Syarat objektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh perjanjian. Termasuk di dalam syarat ini adalah:
 - a) Suatu hal tertentu
 - b) Suatu sebab yang halal

Akibat dari syarat tersebut tidak dapat dipenuhi yaitu apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektifnya tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya batal demi hukum adalah bahwa perjanjian tersebut dari semula tidak pernah ada.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo, unsur-unsur perjanjian sebagai berikut.²²

a. *Essentialia*

Unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan kausa atau dasar yang halal. Contohnya sebab yang halal merupakan essentialia untuk adanya perjanjian. Dalam perjanjian jual beli, harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada. Sama seperti bentuk tertentu merupakan essentialia dari perjanjian formal.

b. *Naturalia*

Unsur yang lazimnya melekat dalam perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian, seperti pada perjanjian jual beli, penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi.

c. *Accidentalialia*

Unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih oleh para pihak yang bersangkutan.

5. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan sesuatu untuk dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Sesuatu yang harus

²² Sudikno Mertokusumo..., *op.cit.*, hlm.110-111.

dilaksanakan oleh para pihak inilah yang dimaksudkan dengan prestasi. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdato prestasi dapat berwujud:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *Wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan, yaitu:²³

- a. Kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian
- b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Alumni, 1982, hlm. 43.

menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:²⁴

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

Tentang hal kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).

Pasal 1238 KUHPerdara telah menentukan tentang bentuk dari teguran yaitu harus dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis. Maksud dari surat perintah adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan. Maksud dari akta sejenis adalah suatu tulisan biasa atau bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama yaitu untuk memberi peringatan kepada debitur

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian.....*, *op.cit.*, hlm. 45.

agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan tidak boleh dilakukan secara lisan.

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Dari pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.

Menurut Subekti, akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah:²⁵

- 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

Adapun beberapa perbuatan kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu:

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi
- 3) Ganti Rugi
- 4) Pembatalan perjanjian

²⁵ *Ibid*, hlm. 45.

5) Pembatalan dan ganti rugi

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepututannya diselaraskan dengan sifat perjanjian dengan memperhitungkan kerugian yang sungguh – sungguh diderita.

B. Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Jual Beli

1. Pengikatan Jual Beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁶ Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 75.

bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁷

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.²⁸

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa

²⁷ Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

²⁸ *Ibid*, hlm. 56-57.

janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga

dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁹

2. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerdato.

Dari Pasal 1457 KUHPerdato di atas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau uang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar menukar.

²⁹ *Ibid*, hlm. 57

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa : “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam Bugerlijk Wetboek istilah harga mempunyai arti yang neutral tapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar menukar uang berhadapan dengan uang dan barang berhadapan dengan barang. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud”.³⁰

Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Dan kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”.³¹

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

³⁰ Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan pertama, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm 1.

³¹ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta 1985, hlm. 39.

Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*”.³²

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

b. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu : menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang

³² *Ibid*, hlm, 40.

diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 KUHPerdata yang berbunyi: “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Dari ketentuan di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu penyerahan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “*traditio brevi manu*” (bahasa latin) yang berarti penyerahan tangan pendek.³³

- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdata

³³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 9.

dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdota. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPdt, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ‘’Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang’’, yang dimaksudkan dalam pasal tersebut adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau dengan membelinya dengan harga yang murah. Apabila terjadi cacat tersembunyi, pembeli tidak boleh membatalkan perjanjian. Batas waktu untuk menuntut cacat tersembunyi yaitu tiga bulan dihitung sejak barang diterima oleh pembeli.

4. Resiko dalam Jual Beli

Dimaksud dengan resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak.

Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam KUHPerdata ada tiga peraturan, yaitu:

- a. Mengenai barang tertentu ditetapkan (oleh Pasal 1460) bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal tidak berlaku lagi termasuk diantaranya Pasal 1460 dan beberapa pasal lain seperti Pasal 108, 110, 1579, 1238, dan Pasal 1682 yang terdapat dalam KUHPerdata, dengan alasan pasal tersebut tidak memenuhi rasa keadilan.³⁴
- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461), dan mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462). Menurut ketentuan-ketentuan pasal tersebut resiko ditanggung oleh pembeli.

Mengenai penaggungan atas risiko dalam perjanjian jual beli adalah bahwa selama barang yang diperjanjikan belum diserahkan, mengenai barang dari macam apa saja, resikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

5. Berakhirnya Jual Beli

³⁴ Nasutioan Az, *Konsumen dan Hukum*, Ctk Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm.103.

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain:

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasar putusan hakim;
- c. Karena pembeli meninggal dunia.³⁵

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Dagang*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1992, hlm.59.

6. Cacat Tersembunyi

KUHPerdata tidak menjelaskan istilah garansi, namun Pasal 1504 KUHPerdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya: “Penjual wajib untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya, yang mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi daya pemakaian itu sedemikian rupa”.

Cacat yang dimaksud harus cacat yang “sungguh-sungguh”, bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai keperluan yang semestinya, atau cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat barang tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya. Pihak penjual, baik dia mengetahui atau tidak mengetahui, harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya. Apabila benar-benar ada cacat tersembunyi yang sejak semula memang tidak kelihatan, maka pihak pembeli dalam hal ini dapat memilih di antara dua tindakan, yaitu:

- c. Mengembalikan barangnya dan menuntut pembayaran kembali harga pembelian.
- d. Menuntut pembayaran kembali sebagian dari harga pembelian.

Untuk cacat yang kelihatan atau dapat diraba, maka pihak penjual tidak dapat diminta tanggung jawabnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1505 KUHPerdata yang menyatakan: “Si penjual tidak bertanggung jawab

atas segala cacat yang kelihatan dan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli”.

Penjual harus juga menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuannya, atau mengurangi penggunaannya sedemikian rupa sehingga seandainya pembeli mengetahui adanya cacat itu ia tidak akan membelinya, atau setidaknya tidak akan bersedia membayar harga yang telah disepakati. Apakah penjual mengetahui adanya cacat itu adalah tidak penting, tetapi mungkin saja bahwa para pihak telah memperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung cacat yang tidak diketahui sendiri oleh penjual.

Menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang itu tidak dapat digunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. Penggunaan diartikan sempit dalam arti materialistis, jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, rusak.

Pembuat undang-undang memang memikirkan jual-beli barang tertentu dan pasti, akan tetapi hal itu tentunya tidak berarti bahwa peraturan tentang cacat tersembunyi itu tidak dapat diterapkan pada barang-barang generik secara analogis. Mereka yang tidak setuju dengan penerapan peraturan tentang cacat tersembunyi pada jual beli barang generik (sejenis) mengemukakan alasan bahwa, pada jual-beli barang yang ditentukan menurut jenis, timbangan, jumlah, ada wanprestasi apabila barangnya tidak memenuhi syaratnya, karena penjualnya tidak menyerahkan barang yang seharusnya diserahkan.

Pengaturannya, maka pembuat undang-undang berpangkal dari pendirian bahwa, tidak ada cacat tersembunyi apabila si pembeli pada saat terjadinya perjanjian jual beli itu dapat mengetahui adanya cacat itu. Hal yang demikian itu memang tidak cocok pada jual beli barang yang ditentukan menurut jenis, timbangan atau jumlah, karena pada jual beli demikian barangnya tidak diperiksa lebih dahulu satu-persatu. Orang hanya meminta jenis tertentu dan menunggu apa yang diserahkan nanti. Jadi yang menentukan adalah saat penyerahannya dan bukan saat membeli.

Pasal 1505 KUHPerdara menyatakan bahwa, penjual tidak perlu menjamin bahwa tidak ada cacat yang terlihat atau cacat yang dapat diketahui oleh pembeli setelah menyelidiki secara normal, artinya pembeli tidak perlu membawa seorang ahli dalam hal barang itu.

Menuntut berdasarkan cacat tersembunyi adalah menuntut berdasarkan kesesatan atautkah menuntut berdasarkan wanprestasi? Ada yang berpendapat bahwa tuntutan berdasarkan cacat tersembunyi adalah tuntutan berdasarkan wanprestasi, tetapi ada juga yang berpendapat bahwa itu adalah tuntutan berdasarkan kesesatan (*dwaling*).

Pada umumnya orang dapat mengemukakan wanprestasi apabila orang tidak mendapat apa yang menjadi haknya. Orang dapat mengemukakan kesesatan apabila ia telah mendapat apa yang menjadi haknya akan tetapi telah sesat mengenai keadaan barangnya. Kerapkali dalam hal cacat tersembunyi memang ada kesesatan maupun ada wanprestasi apabila penjual telah menjamin ada keadaan tertentu pada barang yang dijualnya. Jadi teoretis

memang mudah membedakan antara kesesatan, dan wanprestasi, tetapi dalam praktek sering sulit apabila penjual menjamin keadaan barangnya.

Ada yang melihat peraturan mengenai cacat tersembunyi sebagai suatu kejadian khusus tentang kesesatan dan ada yang melihatnya sebagai wanprestasi dan ada lagi yang menganggapnya baik sebagai kesesatan maupun sebagai wanprestasi.

Kejadian kesesatan dan cacat tersembunyi sangat mirip baik mengenai syarat yang diharuskan oleh pembuat undang-undang untuk penerapan peraturannya maupun segi psikhisnya. Dalam kedua kejadian ada seorang pembeli yang mengira telah menemukan keadaan tertentu pada barang yang telah dibelinya dan yang menjadi kecewa. Dalam kejadian konkrit adanya cacat tersembunyi dapat menimbulkan tuntutan berdasarkan kesesatan maupun berdasarkan cacat tersembunyi. Apabila seseorang membeli seekor kuda pejantan yang kemudian ternyata tidak subur, maka orang itu dapat mengatakan bahwa, telah sesat mengenai sifat esensiil dari bendanya (*dwaling in de zelfstandigheid der zaak*), tapi orang tersebut juga dapat mengatakan bahwa kuda itu mempunyai cacat tersembunyi. Situasi demikian itu tidak dapat diterima apabila akibatnya berlainan.

Ada perbedaan walaupun tidak besar, yaitu mengenai *vervaltermijnya* tuntutan Pasal 1454 KUHPerdara ‘Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun. Waktu tersebut mulai berlaku: dalam hal kebelumdewasaan sejak hari

kedewasaan; dalam hal pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan; dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal penyesatan atau penipuan, sejak hari diketahuinya penyesatan atau penipuan itu; dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan; dalam hal batalnya suatu perikatan termaksud dalam Pasal 1341, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada. Waktu tersebut di atas, yaitu waktu yang ditetapkan untuk mengajukan tuntutan, tidak berlaku terhadap kebatalan yang diajukan sebagai pembelaan atau tangkisan, yang selalu dapat dikemukakan” dan Pasal 1511 KUHPerdara “ Tuntutan yang didasarkan atas cacat yang dapat menyebabkan pembatalan pembelian, harus diajukan oleh pembeli dalam waktu yang pendek, menurut sifat cacat itu dan dengan mengindahkan kebiasaan-kebiasaan di tempat persetujuan pembelian dibuat”. Selain itu untuk dapat menuntut berdasarkan kesesatan, orang berdasarkan cacat tersembunyi. Untuk dapat mengemukakan kesesatan, maka penjual harus dapat mengerti bahwa pembeli sesat, sedang untuk dapat mengemukakan cacat tersembunyi hal itu tidak diperlukan.

7. Batalnya Perjanjian

Kesalahan identitas para pihak dalam suatu perjanjian tidak mutlak menjadikan perjanjian itu batal, asalkan memang klausul dalam perjanjian itu tetap disepakati dan sah menurut hukum. Dalam Praktik perjanjian (bisnis), apabila terdapat kesalahan identitas, maka perjanjian itu bisa diperbaiki dan diubah, khususnya terhadap identitas para pihak, tentunya dengan suatu

anggapan bahwa para pihak tetap sah dan cakap dalam melakukan tindakan hukum sesuai isi perjanjian.

Syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*); syarat subyektif
- b. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*); syarat subyektif
- c. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*); syarat obyektif
- d. Sebab yang halal (*consideration*); syarat obyektif

Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

Mengenai batalnya perjanjian, yaitu suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan dapat dibedakan kedalam 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:

- a. *Null and Void*; Dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat obyektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perserikatan.
- b. *Voidable*; Jika Salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi , perjanjiannya bukannya batal demi hukum tetapi salah satu pihak dapat memintakan

pembatalan itu . Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).



BAB III
PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS
DI SHAPIR SQUARE YOGYAKARTA

A. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta

Di dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli sudah sering digunakan, namun ternyata terhadap perjanjian pengikatan jual beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁶

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian pengikatan jual beli, maka harus dikaji tentang perjanjian pengikatan jual beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Pada pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, maka akta perjanjian pengikatan jual beli menjadi sebuah akta yang otentik,

³⁶ Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

arena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris), sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum. Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum, maka pengikatan jual beli menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”.

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli kios pada PT. Saphir Square yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada pengikatan jual beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial, sehingga merupakan akta otentik. Sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaries, maka menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Penyelesaian dalam hal terjadinya penunggakan pembayaran dalam pelaksanaan perjanjian jual beli kios di sini dapat dilakukan oleh pihak pembeli. Hal ini dapat terjadi karena dalam perjanjian tersebut ketentuan yang mengatur hak penjual lebih menonjol dibanding dengan ketentuan yang mengatur kewajiban penjual itu sendiri. Satu-satunya kewajiban penjual itu adalah menyediakan fasilitas berupa perjanjian jual beli kios secara angsuran, di mana angsuran tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan inipun masih digantungkan pada berbagai syarat yaitu, pembeli memenuhi kewajibannya.

Adanya ketentuan tersebut patut dimaklumi karena penjual dalam hal ini PT. Saphir Yogya Super Mall memegang risiko yang besar atas perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam penulisan skripsi ini penulis hanya akan menguraikan tentang wanprestasi yang dilakukan oleh penjual. Wanprestasi yang terjadi yaitu berupa tidak dipenuhinya kewajiban dari penjual untuk menyelesaikan pembangunan kios tepat waktu dan tidak terpenuhinya ketentuan tentang lokasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Kronologi dari wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut: Pembeli kios dan PT. Saphir Yogya Super Mall pada tanggal 9 Juni 2005 telah mengadakan kesepakatan Pengikatan Jual Beli atas 8 (delapan) kios No. 2nd F.A 6/1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 pada kompleks pertokoan Saphir Square Jalan Laksda Adisucipto Yogyakarta (yang waktu itu baru dalam tahap pembangunan) sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan, masing-masing tersebut dalam perjanjian:

1. No. 00239/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
2. No. 00240/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
3. No. 00241/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
4. No. 00242/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
5. No. 00243/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
6. No. 00244/PPJB/MKT/S.SQ/TW2005 tanggal 9 Juni 2005;
7. No. 00245/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
8. No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/TW2005 tanggal 9 Juni 2005;

Perjanjian yang dibuat disertai segala janji yang tertera dalam leftlet dan penawaran kemudahan-kemudahan yang dijanjikan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall kepada para calon pembeli. Atas janji dan segala penawaran sebagaimana tertuang dalam kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka pembeli telah menjalankan kewajibannya, yakni membayar tahapan-tahapan sesuai yang telah disepakati sebagai calon pembeli dan PT. Saphir Yogya Super Mall pun terlihat menjalankan kewajiban melaksanakan pembangunan kompleks pertokoan Saphir Square dan tahapan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sampai terjadinya penghentian pembayaran seluruhnya untuk ke-8 (delapan) kios-kios telah berjumlah Rp.749.495.608 (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah)

Terjadinya penghentian pembayaran oleh pembeli dikarenakan PT. Saphir Yogya Super Mall sudah tidak menjalankan semua janji dan ketepatan waktu penyelesaian sebagaimana yang dijanjikan, yakni pembangunan akan

dilaksanakan paling lambat dalam waktu 6 (enam) bulan, sehingga pihak penjual akan menyerahkan kios-kios kepada pembeli pada tanggal 30 Desember 2005 dengan waktu penyerahan dan pemeliharaan selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal penyerahan tersebut di atas, yang apabila tidak dijalankannya janji tersebut secara tepat waktu, maka penjual akan dikenakan *finally* (denda sebesar 0,1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan, sampai maksimum 5% (lima persen) dari harga pengikatan.

Pada kenyataannya sampai dengan bulan Desember 2005 proses pembangunan tidak dapat diselesaikan dan pembeli belum menerima penyerahan kios dari penjual (PT. Saphir Yogya Super Mall,) sehingga rencana *shop opening* pada bulan Januari 2006 gagal dijalankan meskipun para relasi sebelumnya telah diberitahukan akan rencana termaksud. Di sini jelas PT. Saphir Yogya Super Mall terbukti telah melaksanakan cidera janji (wanprestasi) kepada pembeli yang menyebabkan surat-surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan masing-masing:

1. No. 00239/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
2. No. 00240/PPJB/MKJ/S.SQ/IV/2005 langgai 9 Juni 2005;
3. No. 00241/PPJB/MKT/S.SQ/IV2005 tanggal 9 Juni 2005;
4. No. 00242/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
5. No. 00243/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
6. No. 00244/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;
7. No. 00245/PPJB/MKT/S.SQ/1V/2005 tanggal 9 Juni 2005;
8. No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/IV/2005 tanggal 9 Juni 2005;

Perjanjian-perjanjian tersebut, menjadi tidak bermakna karena tidak dijalankan sebagaimana mestinya dan oleh karenanya dengan alasan tersebut, pembeli meminta pembatalan perjanjian dan pengakhiran perjanjian dengan segala akibat hukumnya (Pasal 1266 KUHPerdara). Tidak dijalkannya suatu perjanjian/kesepakatan oleh kedua belah pihak, yakni PT. Saphir Yogya Super Mall tidak menjalankan kewajibannya untuk menyelesaikan kios dan menyerahkan kepada pembeli serta menyelesaikan dan menyerahkan bangunan kios-kios sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Sedangkan pembeli sepakat untuk menghentikan pembayaran dari yang disepakati karena ketidaktepatan waktu yang dilakukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall, maka secara hukum surat perjanjian pengikatan jual beli yang sudah tidak dijalankan oleh ke dua belah pihak itu terqualifikasi sebagai perjanjian yang cacat (*defective Agreement*), sehingga dapat dimintakan pembatalannya dan oleh karena dalam ketentuan pasal-pasal perjanjian tidak diatur bagaimana mekanisme pembatalannya, maka pembatalannya haruslah dimintakan melalui lembaga peradilan.

Permintaan pembatalan terhadap Perjanjian Perikatan jual Beli No. 00239 sampai dengan No. 00246/PPJB/MKT/S.SQ/TW2005 kesemuanya tertanggal 9 Juni 2005, maka secara hukum adalah patut dan wajar jika pembeli menuntut dikembalikannya uang pembayaran yang telah dibayarkan dan diterima oleh PT. Saphir Yogya Super Mall, karena selain perjanjian pengikatan jual beli telah terqualifikasi sebagai bentuk perjanjian yang cacat (*Defective Agreement*), juga karena tidak dijalankan secara benar oleh kedua

belah pihak dan suatu perjanjian tidak hanya harus tidak cacat, tetapi juga harus memenuhi berbagai azas seperti adanya azas itikad baik, azas kepatutan dan azas perlindungan.

B. Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta

Memperhatikan azas keseimbangan kedudukan hukum kedua belah pihak di mana pembeli telah mengeluarkan uang untuk membayar pemenuhan kewajibannya sebagai pembeli (meskipun kemudian dihentikan pembayarannya karena tidak dipenuhinya isi perjanjian khususnya masa pembangunan yang tidak tepat waktu) dan pihak penjual (PT. Saphir Yogya Super Mall) telah menikmati uang pembayaran dari pembeli, maka layak dan patut kepada pembeli PT. Saphir Yogya Super Mall dituntut selain mengembalikan uang pembayaran yang telah diterimanya juga diharuskan memberi ganti kerugian yang layak kepada pembeli.

Kerugian yang diderita oleh pembeli yang diakibatkan kelalaian PT. Saphir Yogya Super Mall sebagai berikut: Kerugian materiil uang pembayaran yang seluruhnya berjumlah Rp.749.495.608.- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah). Uang pembelian peralatan-peralatan yang disiapkan untuk Cafe yang harusnya telah beroperasi bulan Januari 2006, tetapi tidak dapat dimanfaatkan. Peralatan-peralatan tersebut dinilai berjumlah senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta), maka kerugian materiil dihitung sejumlah

Rp.849.495.608 (delapan ratus empat puluh sembilan juta empat ratus Sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah).

Permintaan pembatalan perjanjian dari pembeli dengan tuntutan pengembalian uang pembayaran yang seluruhnya berjumlah Rp.749.495.608.- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah) serta tuntutan ganti rugi senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta) tidak sepenuhnya dipenuhi oleh pihak PT. Saphir Yogya Super Mall. Sebenarnya PT. Saphir Yogya Super Mall menolak seluruh gugatan/tuntutan pihak pembeli, termasuk penolakan untuk membatalkan perjanjian, tetapi hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menetapkan bahwa, tuntutan pihak pembeli untuk membatalkan perjanjian dipenuhi. Akibat adanya putusan pembatalan perjanjian ini, maka berakibat pula kepada PT. Saphir Yogya Super Mall untuk wajib mengembalikan sejumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli. Namun tuntutan pihak pembeli untuk menuntut ganti kerugian senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta), ditolak oleh hakim. Hakim beralasan bahwa kerugian Rp.100.000.000.- (seratus juta) bukanlah kerugian nyata dari pihak pembeli, sehingga tidak dikabulkan.

Menurut pendapat Ridwan Khairandi, perjanjian tetap sah, tetapi Pasal 1338 KUHPerdara tidak hanya dibaca dari ketentuan ayat (1) saja, harus dilihat pula ketentuan ayat (3) yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Isi itikad baik adalah kepatutan sebagaimana dimaksud Pasal 1339 KUHPerdara, jadi dalam melihat dan

menilai kontrak tidak cukup mengacu pada Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, tetapi Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerduta.

Ketidaktepatan PT. Saphir Yogya Super Mall dalam melaksanakan penyelesaian pekerjaan inilah yang dinilai tidak patut oleh pihak pembeli. Menurut penulis, dalam sebuah perjanjian/kontrak yang memberikan hak dan/atau kewajiban bagi para pihaknya secara timbal-balik (perjanjian timbal balik), umumnya dicantumkan suatu klausul yang benang merahnya mengatakan bahwa perjanjian tersebut akan batal apabila salah satu pihak tidak melakukan atau memenuhi kewajibannya terhadap pihak yang lainnya dengan cara mengesampingkan atau tidak memberlakukan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerduta dan bahkan ada pula yang juga mengesampingkan Pasal 1267 KUHPerduta.

Pasal 1266 KUHPerduta: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

Pasal 1267 KUHPerdara: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Syarat batal di sini menyatakan suatu kondisi batalnya suatu kontrak, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Syarat batal pada pasal ini hanya khusus mengatur ketika terjadi wanprestasi, tidak yang lain. Prinsipnya, Pasal 1266 KUHPerdara memberikan suatu kewajiban (mau tidak mau), bahwa bagaimanapun para pihak mengatur suatu perjanjian timbal-balik (*das Sein*), namun apabila berkaitan dengan batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara (*das Sollen*). Kewajiban yang tidak dapat ditawar-tawar tersebut terlihat dari penggunaan kata “dianggap selalu”. Artinya, ada atau tidaknya klausula mengenai batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut.

Konstruksi Pasal 1266 KUHPerdara secara tegas menyatakan bahwa ketentuan tersebut merupakan suatu ketentuan umum yang berlaku untuk perjanjian-perjanjian yang sifatnya timbal-balik. Artinya, syarat batal tidak boleh ditentukan lain oleh para pihak. Apabila ditentukan lain oleh para pihak, misalnya dengan mengesampingkan ketentuan pasal tersebut, maka klausula demikian harus dianggap tidak ada (karena Pasal 1266 KUHPerdara harus dianggap selalu ada). Kalimat ke-2 pada pasal tersebut kemudian memberikan

ketentuan lanjutan. Frase “dalam hal demikian” merujuk pada frase kalimat sebelumnya, yaitu “andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi)”. Jadi, bila terjadi wanprestasi, pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Di sini, ketentuan pasal tersebut juga ditekankan kata “harus”, bukan dengan kata “dapat”, sehingga permohonan batal kepada hakim tersebut tetap merupakan suatu keharusan (kewajiban).

Wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian, melainkan suatu syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan batal kepada hakim. Putusan hakim tersebut bukanlah bersifat *declaratoir* (menyatakan batal), melainkan membatalkan perjanjian tersebut (*constitutif*). Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya keyakinan hakimlah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri. Sahnya perjanjian tidak semata-mata hanya telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun juga harus memenuhi prinsip-prinsip kepatutan dan kebiasaan yang timbul dalam masyarakat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

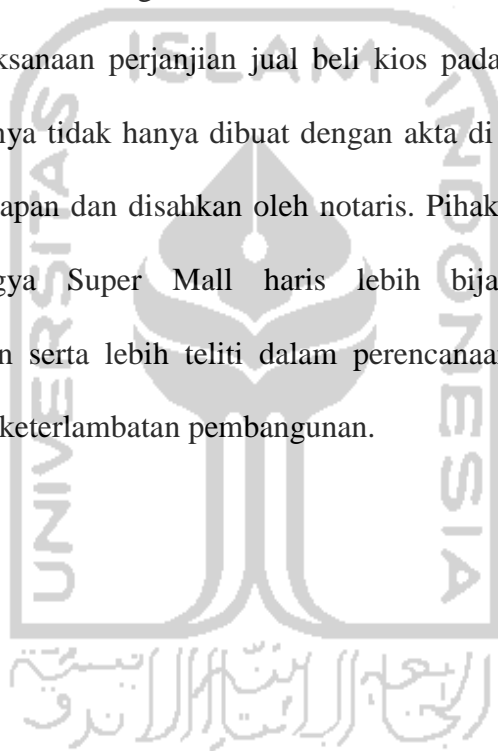
1. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta pada dasarnya harus didahului dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall. Selain persyaratan umum dan persyaratan khusus, pelaksanaan jual beli kios juga dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan, dimana dalam perjanjian tersebut berisikan ketentuan syarat pembelian, kewajiban dan hak masing-masing pihak, cara pembayaran, wanprestasi dan penyelesaian hukumnya.
2. Pembatalan perjanjian akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta dilakukan oleh pihak pembeli dengan menggugat penjual ke Pengadilan Negeri Yogyakarta guna menuntut pembatalan perjanjian, pengembalian kerugian uang berjumlah Rp.749.495.608.- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan rupiah), dan kerugian pembelian peralatan yang disiapkan untuk Cafe senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta). Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta memenuhi tuntutan pembeli untuk membatalkan perjanjian akan tetapi menolak tuntutan pembeli yang menuntut kerugian pembelian peralatan yang disiapkan

untuk Cafe senilai Rp.100.000.000.- (seratus juta). kerugian Rp.100.000.000.- (seratus juta) bukanlah kerugian nyata dari pihak pembeli, sehingga tidak dikabulkan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

Pelaksanaan perjanjian jual beli kios pada PT. Saphir Yogya Super Mall sebaiknya tidak hanya dibuat dengan akta di bawah tangan, akan tetapi dibuat dihadapan dan disahkan oleh notaris. Pihak penjual dalam hal ini PT. Saphir Yogya Super Mall harus lebih bijaksana dalam menyikapi permasalahan serta lebih teliti dalam perencanaan pembangunan, sehingga tidak terjadi keterlambatan pembangunan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum perikatan*, Alumni, Alumni, 1982.
- _____, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Dagang*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- A.Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum perjanjian Beserta Perkembangannya*, cetakan pertama, Liberti, Yogyakarta, 1985.
- Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contact Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Nico Ngani, *Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek*, Liberti, Yogyakarta, 1984
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Ctk pertama, PT Citra aditya bakti, Bandung, 2001.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984.
- Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1989.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995.
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1984.

Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, ctk pertama, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1997.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



LAMPIRAN

