

346.02
mur
p

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST)



TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu Prasyarat
Mencapai Derajat Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

MUH MURSIDI, S.H.

B4B002135

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2005

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST)**

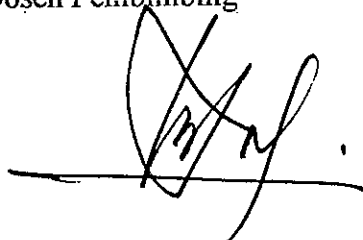
Disusun Oleh:

MUH MURSIDI, S.H.

B4B002135

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing



H. ACHMAD BUSRO, S.H., M.Hum.

Tanggal: 23-03-2005

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

LEMBAR PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST)**

Disusun Oleh:

MUH MURSIDI, S.H.

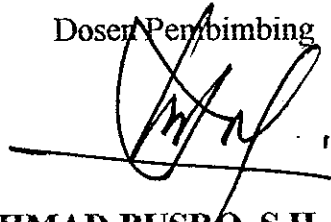
B4B002135

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 28 Januari 2005
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Menyetujui:

Dosen Pembimbing



H. ACHMAD BUSRO, S.H., M.Hum.

Ketua Program Magister Kenotariatan
Universitas Deponegoro



MULYADI, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Januari 2005

Yang Menyatakan,

MUH MURSIDI, S.H.

MOTTO

Tiada sukses yang tak bertolak dari perlawanan, rintangan dan halangan adalah sumber kekuatan.

Hidup tanpa pujian adalah hidup yang kosong, pujian yang sewajarnya adalah anak kunci hati manusia, akan tetapi terlalu banyak pujian membuat manusia lupa dan tinggi hatinya.

KUPERSEMBAHKAN TESIS INI KEPADA :

- *K*edua orang tuaku
- *I*striku tersayang
- *A*nak-anakku tercinta

ABSTRAKSI

Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT. PST).

Perjanjian bagaimanapun dibuat (otentik maupun di bawah tangan) sebenarnya bertujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban masing-masing, serta untuk melindungi kepentingan masing-masing dari perbuatan yang saling merugikan, lebih lagi jika terjadi sengketa maka perjanjian yang dibuat itu dapat dijadikan bukti dan dasar penyelesaian sengketa.

Kita berhadapan pada perbedaan persepsi jika dihadapkan pada bukti yang dibuat para pihak (akta perjanjian) yang tidak memuat secara sempurna (lengkap) terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak, apalagi jika akta perjanjian itu dibuat secara di bawah tangan, atau perjanjian baku yang sampai sekarang masih terjadi perbedaan persepsi.

Penelitian di dalam tesis ini berusaha mengetahui bagaimanakah perjanjian yang dibuat para pihak khususnya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara di bawah tangan di analalisa dan ditelaah secara hukum oleh masing-masing pihak jika perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut dijadikan bukti dan dasar utama suatu sengketa perdata, yang untuk mengetahuinya dalam penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis empiris, data terbagi menjadi data primer dan data sekunder, yang dalam memperoleh data primer yaitu dengan cara wawancara, sedangkan data sekunder lebih merupakan data kepustakaan, sampel dalam penelitian ini ditentukan secara purposive sampling (sampling bertujuan) karena mengingat terbatasnya biaya dan waktu, kemudian setelah data terkumpul dianalisa secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini secara garis besar adalah perjanjian yang telah dibuat walaupun di bawah tangan tetap di akui sebagai bukti yang sempurna selama para pihak tidak dapat membuktikan sebaliknya dan merupakan landasan utama pemecahan jika terjadi silang sengketa.

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION IN THE BINDING CONTRACT OF SALE AND PURCHASE OF LAND AND BUILDING (STUDY FOR THE DECISION OF PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NUMBER : 321/ Pdt.G/ 2002/ PN.JKT.PST).

The Agreement however made in any format (authentic or privately made) in fact are in order to know each party rights and obligation, and also to protect each interest from harming action, more if the dispute happened the deed of agreement is usable as evidence and basic for dispute settlement.

We will meet on conflicts of perception and interpretation of act as evidence made by parties (deed of agreement) that not perfectly and completely consist of each right and obligation, more if the deed made in privately made or standard format that recently still remain in polemic.

Research in this thesis is try to know how the deed made by parties especially on privately made format of binding contract of buying and selling legally analyzed by each parties if that privately made deed use as evidence and primary basic in a civil dispute, in order to know how, this research use legal empiric approach, data are divided into primary and secondary data, which in obtaining primary data were by interview, while secondary data are bibliography data, sample in this research is determined by purposive sampling (aimed sampling) because of limitation of time and expenses, then after have been obtained data were qualitative analyzed.

Result of this research in big line is agreement that have been made although privately made remain accepted as perfect evidence in condition the parties cannot prove the contrary, and as primary base of resolving/settlement in dispute.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah tiada kata yang pantas penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, dengan segala kekurangan dan keterbatasan baik dalam penyajian kata-kata maupun pembahasan secara keilmuan, kecuali dengan menyebut begitu besar kebesaranmu ya Allah.

Penulis sangat menyadari tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Istriku Eny Prasetyowati dan anak-anakku Arizal Fikri Muayyadah Mursyid dan Annisa Nurafif Muayyadah Mursyid yang tercinta, atas doa dan dorongannya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, atas inspirasinya atas kasih sayangnya, yang memacu penulis agar segera cepat menyelesaikan studi ini.
2. Bapakku Redjo Sumarto dan Mamakku Sumiyati, Bapak Mertua Soeparman dan Ibu Mertua Mulyani, Kakak-kakakku, Adik-

adikku, serta keponakanku-keponakanku, atas bantuan dan dorongannya baik berupa moril maupun materiel, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.

3. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc, Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum., Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini, yang telah meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk dan pikirannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak Budi Ispriarso, S.H., M.Hum., Sekretaris Bidang Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini.

10. Bapak Erry Agus Priyono, S.H., M.Si., selaku Dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini.
11. Bapak Suradi, S.H., M.Hum., selaku Dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini.
12. Ibu Hj. Budi Gutami, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmunya kepada penulis.
13. Bapak I Made Sukarna, S.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang telah membantu dalam pengumpulan data dan informasi.
14. Ibu Tuty staff administrasi bagian Keperdataan dan Bapak Nasrun staff administrasi bagian Tata usaha Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang telah membantu dalam pengumpulan data dan informasi.
15. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang,
16. Para Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
17. Rekan-rekan kerja, Pak Bambang Sutrisno, Mas Yunianto, Mas Agung, Bu Farhan, Tejo, Supriyadi, Yono, Mas Gito, Pak Dadi dan Bano, terimakasih atas dorongan dan semangatnya.

18. Buat rekan-rekan angkatan 2002, Pak Eko, Rudi, Pak Bambang, Mbak Emy, Mbak Maria, Yudi, Mbak Sri, Bang Tamsil, dan semua Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, semoga kesuksesan dalam berkarir dalam dunia kenotarisan serta keberkahan dan keselamatan selalu menyertai kita.

Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya tesis ini.

Penulis memohon kepada Allah SWT, semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan memperoleh imbalan yang tiada terhingga, Amin.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis, untuk itu saran dan kritik yang bersifat memperbaiki selalu penulis harapkan.

Semarang, Januari 2005

Penulis

MUHMURSIDI, S.H.

DAFTAR LAMPIRAN

1. LAMPIRAN SATU : Surat Keterangan Riset dari Pengadilan
Negeri Jakarta Pusat, tanggal 10 Januari 2005
Nomor : W 7.Dc.Ht.03/I/2005/03.
2. LAMPIRAN DUA : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta
Pusat, tanggal 13 Juni 2003
Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	8
2.1.1. Pengertian Perjanjian	8
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian	12
2.1.3. Asas-asas Hukum Perjanjian	15
2.1.4. Jenis-jenis Perjanjian	18
2.1.5. Hapusnya Perikatan	21
2.1.6. Macam-macam Perikatan	32
2.2. Perjanjian Jual Beli	41
2.2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	42
2.3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	43
2.4. Prestasi dan Wanprestasi	44
2.4.1. Pengertian Prestasi	44
2.4.2. Prestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
2.4.3. Pengertian Wanprestasi	46
2.4.4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	46

BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1. Metode Pendekatan	48
3.2. Spesifikasi Penelitian	48
3.3. Sumber Data	48
3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Responden	50
3.5. Metode Analisa Data	52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
4.1. Identitas Para Pihak Yang Berperkara	53
4.2. Tentang Duduk Perkara	56
4.2.1. Hubungan Hukum Antara Penggugat Dan Tergugat	56
4.2.2. Wanprestasi Tergugat Terhadap Penggugat ...	57
4.3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Apabila Penjual Membatalkan Perjanjian	58
4.3.1. Alasan-alasan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	60
4.4. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apabila Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Telah Dialihkan Kepada Pihak Lain	69
4.5. Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Jika Pembeli Membuat Perjanjian Dengan Iktikad Tidak Baik.....	74
BAB V PENUTUP	80
5.1. Kesimpulan	80
5.2. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	xv
LAMPIRAN LAMPIRAN	xvii

1. LAMPIRAN SATU
2. LAMPIRAN DUA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial, tentu tidak bisa melepaskan dirinya untuk berhubungan hukum dengan manusia lain, baik di dalam memenuhi kebutuhan jasmani maupun rohani, salah satu kebutuhan hidup jasmani tersebut adalah terpenuhinya papan tempat tinggal maupun tempat untuk berusaha.

Di dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup tersebut di atas, manusia dapat melakukan transaksi berupa jual beli, sewa-menyewa atau tukar menukar atau bentuk hubungan hukum lainnya dengan manusia lain.

Untuk terlindunginya kepentingan para pihak dalam berhubungan hukum maka hukum sebagai aturan yang dibuat digunakan sebagai tolok ukur melanggar atau tidaknya perbuatan itu terhadap hukum, juga ukuran hak dan kewajiban yang sengaja diatur oleh masing-masing pihak agar diketahui batasan dan/atau penyelesaian jika terjadi perselisihan atau sengketa dikemudian hari, apabila salah satu pihak melanggar terhadap hukum yang telah disepakati.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Hukum perdata merupakan hukum yang mengatur hubungan hukum manusia di dalam hubungan hukum keperdataan, ketentuannya bersifat bebas, dinamis dan terbuka sesuai dengan kebutuhan para pihak yang akan mempergunakannya, asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum perdata mengandung arti bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.¹

Perjanjian dapat diartikan suatu tindakan hukum yaitu dengan mengindahkan ketentuan Undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan.²

Perjanjian pada hukum perdata materil dapat dibagi berdasarkan pada sifat hak dan mencakup perjanjian dalam bidang hukum keluarga, perjanjian dalam bidang hukum kebendaan,

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 225

² Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi No. 10 Maret Th.01/2004, PT. Jurnal Renvoi Mediatama, Jakarta, 2004, hal. 56

perjanjian obligatoir, perjanjian dalam bidang hukum pembuktian dan dalam bidang hukum publik.

Perjanjian obligatoir (Pasal 1313 KUH Perdata) adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu kesepakatan.

Perjanjian obligatoir secara klasik dan atas dasar praktis dibagi :

1. Perjanjian bernama, tidak bernama dan campuran
2. Perjanjian konsensual riil dan perjanjian formil.
3. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak
4. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban
5. Perjanjian komutatif dan perjanjian untung-untungan
6. Perjanjian pokok dan perjanjian bantuan.³

Tentang perjanjian pokok merupakan perjanjian yang mempunyai alasan tersendiri untuk adanya perjanjian tersebut, sedangkan perjanjian bantuan merupakan perjanjian yang alasan dilakukannya tergantung pada adanya perjanjian lain, yang berfungsi untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu

³ Herlien Budiono, *Ibid*, hal 56

perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan dari para pihak misalnya perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian bantuan yang dibuat untuk memperkuat perjanjian pokok dapat kita lihat pada perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai, borgtocht dan fidusia.

Dengan perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah perjanjian obligatoir dengan tidak mengurangi baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian maupun asas-asas hukum perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Dalam konsep perjanjian yang baik tidak hanya mencakup seluruh kehendak para pihak tertuang dalam perjanjian tersebut, akan tetapi lebih sempurna jika diberikan solusi jika terjadi sengketa dikemudian hari.

Sebagai perjanjian pendahuluan biasanya perjanjian pengikatan jual beli hanya tertuju pada tujuan akhirnya yaitu perjanjian jual beli yang sebenarnya, lebih-lebih untuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan sering mengabaikan akibat hukum dengan adanya perjanjian tersebut.

Undang-undang membedakan antara "sale" dan "agreement to sell". Sale adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli, misalnya dalam jual beli tunai di toko, sedang agreement to sell adalah jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Undang-undang menerapkan kedua-duanya ini. Kewajiban pihak-pihak sebagian besar mengenai perjanjian antara pihak-pihak itu sendiri, undang-undang menetapkan ketentuan-ketentuan tertentu yang berlaku bagi pihak-pihak, kecuali pihak-pihak menyetujui sebaliknya, tetapi dengan beberapa pengecualian penting tertentu, pihak-pihak dapat membuat perjanjian apapun saja yang mereka anggap sesuai dan batas menerapkan atau menyampaikan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Terjadinya sengketa pada perjanjian pengikatan jual beli biasanya disebabkan para pihak lalai dalam memenuhi kewajibannya masing-masing, atau sengaja membatalkan perjanjian secara sepihak, akibatnya pihak lainnya mengalami kerugian. Tentunya dalam perjanjian yang tidak sempurna mengatur segala kemungkinan yang dapat menimbulkan sengketa dan/atau menyebabkan dan kerugian bagi masing-masing pihak yang akan menimbulkan persoalan tersendiri dalam penyelesaiannya.

1.2. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli apabila objek perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan telah dialihkan kepada pihak lain ?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penjual di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan jika pembeli membuat perjanjian dengan iktikad tidak baik ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian secara sepihak.
2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pembeli apabila objek perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan telah dialihkan kepada pihak lain oleh penjual.
3. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap penjual di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan jika pembeli membuat perjanjian dengan iktikad tidak baik.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Mencari solusi pemecahan dan penyelesaian persoalan-persoalan yang timbul atau mungkin akan timbul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan khususnya atau perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya.
2. Secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan hukum perdata pada umumnya dan hukum perjanjian pada khususnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Kehidupan manusia yang tidak bisa lepas dari hubungan kausal dengan manusia lain di dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, tentu tidak selamanya hubungan tersebut berjalan dengan baik salah satu pihak kadangkala berusaha untuk mengungguli manusia lain atau berbuat curang, sedangkan dipihak lain selafu kalah atau bahkan dikalahkan disinilah peranan hukum yang mengatur dan disepakati sebagai tata norma dan tata kehidupan manusia memegang peranan untuk memberikan jalan tengah yang diharapkan adil, tidak berat sebelah dan konsisten.

Dalam mengadakan hubungan hukum tiap-tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.

Setiap melakukan hubungan hukum dalam kehidupan modern dewasa ini para pihak biasanya diaktualisasikan dalam

bentuk perjanjian tertulis disamping memudahkan diketahuinya hak dan kewajiban masing-masing pihak, juga untuk memudahkan pembuktian apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi.

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut belum lengkap, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambahkan perkataan "saling mengikatkan diri" dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sehingga perumusannya menurut beliau menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴

Bahwa rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang tepat, karena ada beberapa

⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49

kelemahan yang perlu dikoreksi, adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci, sebagai berikut :⁵

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Disini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. Mengurus kepentingan orang lain
- b. Perbuatan melawan hukum

⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang)*. Mandar Maju, Bandung, 1994. hal. 46

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam doktrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam definisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban), kemudian menurut doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne dalam Salim H.S, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶

Jadi menurut teori baru ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Perbuatan itu antara lain :

⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 26

1. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahap perjanjian, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian

2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis
2. Bahasa yang sempurna secara lisan
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.⁷

⁷ Salim H.S, *Ibid*, hal. 33

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Mengenai kesepakatan ini harus betul-betul murni timbul dari hati sanubari dari pihak yang mengadakan perjanjian, artinya kesepakatan itu tanpa adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan dari salah satu pihak maupun dari pihak lain (Pasal 1321 KUH Perdata).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan wanita bersuami (menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu izin suami).

3. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian yang merupakan prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan menjadi hak kreditur.

4. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi hanya disebutkan sebab yang terlarang (Pasal 1337 KUH Perdata), yaitu apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat tersebut di atas syarat yang pertama disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu

batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

2.1.3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas yaitu :⁸

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisa dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Asas kebebasan berkontrak ini juga dibatasi bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1337 KUH Perdata).

⁸ Salim H.S, *Ibid*, hal. 9-13

2. Asas konsensualisme

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak (lisan). Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas pacta sunt servanda

Asas ini disebut juga sebagai asas kepastian hukum, asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, merka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur, harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik ini terbagi menjadi dua yaitu :

- a. Itikad baik nisbi (subjektif) biasanya orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek
- b. Itikad baik mutlak merupakan penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadilan (Penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5. Asas kepribadian (personalitas)

Merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat diketahui dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menyebutkan pada umumnya seseorang tidak dapat

mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan diri sendiri. Lebih lanjut Pasal 1340 KUH Perdata menyebutkan perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, namun ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan.

2.1.4. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhamad macam-macam perjanjian dapat dibedakan sebagai berikut :⁹

1. Perjanjian timbal balik dan sepihak.

⁹ Abdulkadir Muhamad, *Op.cit.*, 227-228

Pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah, hadiah.

2. Perjanjian bernama dan tak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan lain-lain. Dalam KUH Perdata diatur dalam title V s/d XVIII dan diatur dalam KUH Dagang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

3. Perjanjian Obligator dan kebendaan.

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya dalam jual beli, sejak terjadi consensus mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga,

penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar. Sedangkan dalam perjanjian lainnya hanya memindahkan penguasaan atas benda (bezit), misalnya dalam sewa menyewa, pinjam pakai, gadai.

4. Perjanjian konsensual dan real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak. Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak. Ini disebut kontan (tunai).

Kajian tentang perjanjian bantuan adalah kajian tentang perjanjian pokok, perjanjian bantuan berarti perjanjian dengan mana ada, karena adanya perjanjian pokoknya jadi yang menjadi pokok bahasan yang pertamakali adalah perjanjian pokoknya,

sebagai contoh seorang mengadakan perjanjian untuk memberikan pinjaman kredit kepada orang lain, dengan salah satu syaratnya adalah ia harus dapat menyediakan jaminan apabila pinjaman tersebut tidak dapat ia lunasi, disini perjanjian kredit adalah perjanjian pokoknya, dan perjanjian pemberian jaminan adalah perjanjian bantuan (accessoir) dari perjanjian kredit.

2.1.5. Hapusnya Perikatan

Menurut ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu :

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan
- c. Pembaharuan hutang
- d. Perjumpaan hutang
- e. Percampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang berhutang
- h. Kebatalan/Pembatalan
- i. Berlakunya syarat batal
- j. Lewat waktu.¹⁰

1. Karena pembayaran

Yang dimaksud dengan pembayaran disini adalah pembayaran dalam arti yang luas, bukan saja pembayaran berupa uang pembelian, melainkan juga penyerahan barang yang dijual (diperjanjikan) oleh debitur, atau dapat dikatakan

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 218-222

juga adalah setiap pemenuhan prestasi oleh para pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan diantara mereka.

Menurut ketentuan Pasal 1382 KUH Perdata yang berkewajiban membayar tidak hanya debitur melainkan juga orang yang turut berhutang dan menanggung hutang (borg), bahkan juga pihak ketiga, asal saja ia bertindak dan untuk melunasi hutang (melaksanakan prestasi) debitur. Tetapi apabila ia bertindak untuk atas nama sendiri, ia tidak menggantikan kewajiban debitur.

Pembayaran harus dilakukan ditempat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat maka pembayaran mengenai barang yang tertentu harus dilakukan ditempat dimana barang itu berada sewaktu perjanjian itu dibuat. Dalam hal-hal lainnya, pembayaran harus dilakukan ditempat tinggal kreditur, selama ia terus menerus berdiam dalam wilayah hukum dimana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat dan dalam hal-hal lainnya, dilakukan ditempat tinggal debitur (Pasal 1393 dan Pasal 1477 KUH Perdata).

Apabila pembayaran itu dilakukan secara berkala (angsuran-angsuran) debitur malah dapat keringanan, karena

apabila debitur dapat menunjukkan bukti pembayaran tiga angsuran berturut-turut, terbitlah anggapan bahwa pembayaran angsuran-angsuran sebelumnya sudah lunas, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh kreditur. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak kreditur (Pasal 1394 KUH Perdata).

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan (konsinyasi).

Dalam soal pembayaran akan terjadi konsinyasi apabila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantaraan Notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut. Atas penolakan kreditur ini kemudian debitur menitipkan pembayaran itu kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan, dengan demikian perikatan menjadi hapus karenanya (Pasal 1404 KUH Perdata).

Akibat hukum dari konsinyasi adalah debitur sudah dianggap melakukan kewajibannya untuk berprestasi, sesudah tanggal itu ia bebas dari pembayaran bunga (Pasal 1404 dan 1407 KUH Perdata).

3. Pembaharuan hutang (novasi)

Yang dimaksud dengan pembaharuan hutang adalah terjadi pembaharuan dengan jalan mengganti hutang lama

dengan hutang baru, debitur lama menjadi debitur baru, kreditur lama menjadi kreditur baru. Dalam hal hutang lama diganti dengan hutang baru, terjadilah penggantian objek perjanjian yang disebut "objektif novasi", disini hutang lama lenyap. Dalam hal terjadi penggantian subjek (orangnya), apabila krediturnya maka disebut "subjektif aktif novasi" dan jika yang diganti itu debiturnya disebut "subjektif pasif novasi".

4. Perjumpaan hutang.

Perjumpaan hutang sering juga disebut dengan perhitungan hutang. Dikatakan ada perjumpaan atau perhitungan hutang apabila hutang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan adanya perhitungan ini hutang piutang lama menjadi lenyap.

Misalnya A mempunyai hutang kepada B sejumlah Rp. 200,- dan sebaliknya B mempunyai hutang kepada A sejumlah Rp. 225,- setelah diperhitungkan ternyata B masih mempunyai hutang kepada A sebesar Rp. 25,-. Jadi disini hutang piutang lama menjadi lenyap, yang ada hanyalah selisihnya yaitu hutang B kepada A sebesar Rp. 25,- tetapi

kalau jumlah hutang masing-masing pihak itu sama, maka karena perhitungan itu lenyap sama sekali.

Supaya hutang itu dapat diperjumpakan perlu dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1427 KUH Perdata, yaitu :

- a. Berupa sejumlah uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.
- b. Hutang itu seketika dan dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.
- c. Hutang itu harus sudah dapat ditagih.

Tiap-tiap hutang apapun juga sebabnya dapat diperjumpakan kecuali dalam tiga hal (Pasal 1429 KUH Perdata), yaitu :

- a. Apabila dituntutnya pengembalian suatu barang yang secara melawan hukum dirampas dari pemiliknya.
Misalnya pencurian.
- b. Apabila dituntutnya pengembalian suatu barang yang dititipkan atau dipinjamkan.
- c. Terhadap suatu hutang yang bersumber kepada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.

Selain ketentuan Undang-undang tersebut, yurisprudensi juga menetapkan perjumpaan hutang berikut ini tidak dapat dimungkinkan yaitu :

- a. Hutang-hutang negara yang berupa pajak
- b. Hutang-hutang yang timbul dari perutangan wajar.

5. Percampuran hutang

Menurut ketentuan Pasal 1436 KUH Perdata, percampuran hutang terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur menjadi satu artinya berada dalam tangan satu orang. Percampuran tersebut terjadi demi hukum, atau secara otomatis. Dalam percampuran hutang ini, hutang piutang menjadi lenyap.

Misalnya A sebagai ahli waris mempunyai hutang kepada B sebagai pewaris, kemudian B meninggal dunia dan ahli waris A menerima warisan termasuk juga hutang atas dirinya sendiri, dengan demikian hutang itu lenyap demi hukum.

Selanjutnya dalam Pasal 1437 KUH Perdata ditentukan bahwa percampuran hutang yang terjadi pada debitur utama berlaku juga untuk keuntungan para penanggung hutangnya

(borg). Sebaliknya percampuran yang terjadi pada seorang penanggung hutang tidak sekali-kali menghapuskan hutang pokok. Jadi apabila penanggung menjadi ahli waris, percampuran hutang tidak terjadi dan hutang tetap dan hanya saja penanggung berubah menjadi kreditur.

Misalnya A mempunyai kawan debitur C yang sama-sama saling menanggung hutang B, kemudian A menjadi ahli waris B maka percampuran hutang hanya berlaku bagi bagian A dalam hutang itu. Dengan demikian A berubah menjadi Kreditur C untuk jumlah hutangnya kepada B setelah dikurangi dengan bagiannya sebagai debitur dulu.

6. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Dengan adanya pembebasan ini perikatan menjadi hapus. Menurut Pasal 1438 KUH Perdata, pembebasan tidak boleh berdasarkan persangkaan melainkan harus dibuktikan. Bukti tersebut dapat dipergunakan misalnya dengan pengembalian surat piutang asli oleh kreditur secara sekarela (Pasal 1439 KUH Perdata).

Kalau ada beberapa debitur yang saling menanggung maka pembebasan seorang debitur membebaskan pula kawan-kawan debitur lainnya. Pembebasan debitur utama membebaskan pula penanggung-penanggung lainnya. Tetapi pembebasan penanggung tidak membebaskan debitur utama (Pasal 1441 dan Pasal 1442 KUH Perdata). Pasal 1441 KUH Perdata menyatakan pengembalian barang yang diberikan dalam gadai tidak cukup dijadikan persangkaan tentang pembebasan hutang. Hal ini memang sudah sedemikian adanya, karena perjanjian gadai adalah perjanjian *accessoir*, yang bersifat pelengkap saja dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang. Pengembalian benda jaminan tidak berarti membebaskan hutang piutang.

7. Musnahnya barang yang berhutang.

Menurut ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata, apabila barang tertentu yang menjadi objek perikatan itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang diluar kesalahan debitur sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang telah ditentukan, maka perikatannya menjadi lenyap atau hapus. Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa debitur perlu membuktikan bahwa musnahnya atau hilangnya benda itu diluar

kesalahannya. Dalam pengertian diluar kesalahannya ini tersimpul usaha-usaha yang telah dilakukan oleh debitur untuk mencegah hilang atau musnahnya benda yang menjadi objek perikatan itu.

Tetapi bagi mereka yang memperoleh benda itu secara tidak sah, misalnya karena pencurian, maka musnah atau hilangnya barang itu tidak membebaskan debitur (orang yang mencuri) itu untuk mengganti harganya.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1444 KUH Perdata, bahwa meskipun debitur lalai menyerahkan barang itu, iapun akan bebas dari perikatan itu, apabila ia dapat membuktikan bahwa hapus atau hilangnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang sama meskipun sudah berada ditangan orang kreditur.

Apabila debitur karena kehilangan itu telah memperoleh ganti kerugian dari orang lain maka hak atas ganti kerugian itu harus diserahkan kepada kreditur (Pasal 1445 KUH Perdata). Hal ini adalah sudah semestinya karena barang yang terutang itu pada dasarnya telah menjadi hak dari kreditur.

8. Kebatalan/Pembatalan

Kalau menilik dari ketentuan Pasal 1446 KUH Perdata, ternyata yang dimaksudkan disini hanyalah mengenai soal pembatalan saja tidak mengenai kebatalan. Karena syarat-syarat untuk pembatalan itu adalah syarat-syarat subjektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Sebenarnya yang dimaksud disini adalah suatu perjanjian yang batal demi hukum atau suatu perjanjian yang dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak karena tidak terpenuhinya syarat untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, menuntut pembatalan kepada hakim. Dan dengan cara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat dimuka hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitu baru menunjukkan alasan tentang kekurangannya perjanjian itu. Untuk pembatalan aktif, Undang-undang memberikan batas waktu yaitu lima tahun. Sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak di adakan pembatasan waktu.

9. Berlakunya syarat batal.

Berlaku syarat batal disini adalah apabila syarat batal yang ditetapkan dalam perjanjian dipenuhi. Dengan dipenuhinya syarat batal itu maka perikatan menjadi lenyap. Syarat batal ini dapat dilihat dalam perikatan bersyarat. Syarat batal itu dasarnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perjanjian itu dilahirkan.

10. Lewat waktu

Lewat waktu dapat ditemui dalam Pasal 1946 KUH Perdata yang disebut juga daluarsa. Dengan lewatnya waktu tertentu seperti yang telah ditetapkan oleh Undang-undang maka perikatannya hapus. Menurut ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun; sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapat dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk.

2.1.6. Macam-macam Perikatan

Perikatan yang terdapat di dalam masyarakat itu bermacam-macam tergantung kepada kepentingan atau hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan bermacam-macam perikatan pula. Perikatan-perikatan ini dalam hukum perdata dikenal ada beberapa macam yaitu :¹¹

1. Perikatan murni

Adalah suatu perikatan di mana masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut itu hanya berupa suatu hal, dan penuntutan itu dapat dilakukan seketika.

2. Perikatan bersyarat

Adalah suatu perikatan di mana pihak-pihak di dalam melaksanakan janjinya menggantungkan diri pada suatu kejadian/peristiwa yang masih belum terjadi, sehingga peristiwa itu akan bersifat menangguhkan, membatalkan atau tidak lahirnya perikatan itu.

Suatu perikatan dengan syarat tangguh terjadi apabila lahirnya perikatan ditangguhkan sampai suatu peristiwa yang dimaksud itu terjadi, dan dalam hal perikatan dengan syarat

¹¹ Soebekti, *Pokok -Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1994, hal. 128-131

batal, perikatan itu sudah berlangsung, sedang perikatan akan berakhir pada saat kejadian yang dimaksud itu terjadi dan karenanya maka, semua keadaan akan kembali seperti tidak adanya perikatan.

Jika A berjanji akan menyewakan rumahnya di Lampung, jika dia mendapat pekerjaan di Semarang, maka perikatan yang timbul adalah perikatan dengan syarat tangguh, sedangkan apabila dia berjanji bahwa perjanjian sewa menyewa rumah itu akan berakhir jika A pada waktu pindah ke Semarang tidak mendapatkan pekerjaan, maka perikatan semacam ini adalah perikatan dengan syarat batal. Mengenai perikatan semacam ini ada ketentuan bahwa suatu syarat tertentu tidak sah bila tergantung pada kemauan dari yang berhutang saja, lagi pula apa yang dikehendaki dan apa yang terjadi dimasa yang akan datang tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Di dalam perikatan dengan syarat batal belaku surut sampai saat lahirnya perikatan, sehingga suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi menghentikan perikatan seolah-olah tidak pernah ada perikatan.

3. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perbedaan yang terpenting antara perikatan bersyarat dengan perikatan dengan ketetapan waktu, perikatan itu sudah lahir, hanya pelaksanaan untuk melakukan prestasinya ditangguhkan sampai waktu yang ditentukan dan waktu itu pasti terjadi. Sedangkan dalam perikatan bersyarat, kejadian yang akan datang tersebut belum tentu terjadi. Misal : Apabila A menjual sebuah sepeda motor tanggal 1 Juli 2004, dengan syarat penyerahan hak dan pembayarannya akan dilakukan pada tanggal 1 Agustus 2004, ini merupakan perikatan dengan ketetapan waktu. Dalam hal prestasi tidak boleh ditagih sebelum waktunya itu tiba, tapi si debitur sudah melaksanakan pembayaran atas kehendak sendiri maka pembayaran itu tidak dapat diminta kembali. Suatu ketetapan waktu itu harus ditafsirkan untuk kepentingan si berhutang, kecuali jika dari sifat perikatan itu sendiri atau dari keadaan ternyata ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan krediturnya.

4. Perikatan alternatif

Adalah suatu perikatan dimana debiturnya boleh memenuhi prestasinya dengan memilih salah satu dari dua barang yang dijadikan objek perikatan. Tetapi debitur tidak

dapat memaksa kreditur untuk menerima sebagian barang yang satu dan sebagian barang yang lain (Pasal 1272 dan Pasal 1273 KUH Dagang).

Misal : A berhutang kepada B sejumlah Rp. 10.000,- tetapi ternyata A tidak dapat mengembalikannya dan ia menjanjikan kepada B untuk menyerahkan barang yaitu berupa jam tangan seharga Rp. 10.000,- dan ada juga barang berupa sebuah mesin tik seharga Rp. 10.000,- ternyata B setuju, asalkan barang tersebut bernilai sejumlah piutangnya. Disini A boleh memilih, apa mau menyerahkan jam tangan atau mesin tik.

Jika salah satu barang yang menjadi objek perikatan itu hilang, atau tidak dapat diserahkan, atau musnah maka perikatan manasuka itu menjadi murni dan bersahaja, jika kedua barang itu hilang dan debitur bersalah tentang hilangnya salah satu atau kedua barang itu maka debitur harus membayar sesuai harga barang tersebut (Pasal 1274 dan Pasal 1275 KUH Perdata). Selain dari perikatan alternatif, adalagi yang disebut perikatan fakultatif, yaitu perikatan dimana debitur wajib memenuhi suatu prestasi atau prestasi lain yang tertentu pula.

Misal : A berjanji kepada B untuk menghibahkan kepadanya

sebuah rumah, apabila ia tidak dapat menyerahkan, ia dapat mengganti uang sebesar Rp. 1.000.000,- kemudian ada juga yang disebut perikatan generic yaitu perikatan yang objeknya ditentukan oleh jenisnya. Misalnya penyerahan kopi jenis Robusta.

5. Perikatan solider (tanggung menanggung)

Di dalam suatu perikatan, pihak-pihak yang mengadakan perikatan itu tidak hanya berdiri atas seorang debitur dengan seorang kreditur saja, tetapi dapat juga dilakukan disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Kemungkinan itu terjadi, apabila debitur terdiri dari beberapa orang maka disebut perikatan tanggung menanggung yang pasif, dimana tiap-tiap debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi seluruh hutang dan jika sudah dipenuhi oleh seorang debitur saja, membebaskan debitur lainnya dari tuntutan kreditur dan perikatannya menjadi hapus (Pasal 1280 KUH Perdata).

Apabila kreditur terdiri dari beberapa orang ini disebut perikatan tanggung menanggung yang aktif, dimana tiap-tiap kreditur berhak atas pemenuhan prestasi seluruh hutang dan jika sudah dipenuhi prestasi tersebut, debitur dibebaskan dari hutangnya dan perikatan menjadi hapus (Pasal 1278 KUH

Perdata). Menurut KUH Perdata tidak ada perjanjian dianggap tanggung menanggung kecuali dengan dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian atau dinyatakan oleh Undang-undang.

Misalnya Perikatan tanggung menanggung dimana Undang-undang menetapkannya, ini tertera dalam Pasal 1749 KUH Perdata tentang peminjaman barang dan Pasal 1836 KUH Perdata tentang perjanjian jaminan orang (borg tocht), disana ditegaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab untuk seluruh bagian debitor lainnya.

Maksud dari perikatan tanggung menanggung adalah untuk memberikan rasa aman bagi kreditur atas pemenuhan perikatannya, dan kreditur mempunyai jaminan yang kuat bahwa piutangnya akan dibayar.

Di dalam hal tanggung jawab, si debitor dapat bertanggung jawab untuk sepenuhnya atau mereka masing-masing bertanggung jawab untuk sebagian dan juga ada kemungkinan mereka bertanggung jawab terhadap seluruh hutang debitor lainnya, hanya ia dapat menagih kembali kepada kreditur lainnya sebesar bagian-bagiannya dan apabila ada debitor yang tidak mampu maka debitor-debitor lainnya harus memikul secara bersama.

6. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Menurut Pasal 1296 KUH Perdata, dinyatakan suatu perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi itu adalah sekedar penyerahan suatu barang yang penyerahannya atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi baik secara nyata-nyata ataupun secara perhitungan.

Suatu prestasi atau objek perikatan, dapat dibagi atau tidak dapat dibagi dapat dilihat dari sifat barang tersebut atau maksud daripada perikatannya. Sehingga walaupun sifat barang tersebut dapat dibagi, tetapi penyerahan barang tersebut tidak boleh dilaksanakan sebagian-sebagian. Apabila dalam suatu perikatan hanya ada seorang kreditur, maka perikatan itu harus dianggap tidak dapat dibagi walaupun prestasinya dapat dibagi. Karena menurut Pasal 1390 KUH Perdata, tiada seorang kreditur dapat memaksa krediturnya menerima pembayaran utang sebagian, meskipun utang tersebut dapat dibagi-bagi.

Akibatnya hukum dari dapat atau tidak dapat dibaginya suatu perikatan adalah dalam hal suatu perikatan tidak dapat dibagi maka tiap-tiap kreditur adalah berhak untuk menuntut seluruh prestasinya dari tiap-tiap debitur, sedangkan masing-

masing debitur diwajibkan memenuhi prestasi tersebut seluruhnya dengan pengertian bahwa pemenuhan perikatan tidak dapat dituntut lebih dari satu kali.

Jadi suatu perikatan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi hanya akan mempunyai arti jika terdapat lebih dari seorang debitur atau kreditur yang akan berakibat di dalam melakukan prestasi. Perikatan itu hampir serupa dengan perikatan tanggung menanggung, walaupun pada kenyataannya berbeda.

Persamaannya yaitu baik di dalam perikatan tanggung menanggung maupun perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, kreditur berhak untuk menuntut dari masing-masing debitur pemenuhan seluruh prestasinya, sedangkan perbedaannya pada perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, yang tidak dapat dibagi karena sifat prestasinya, sedangkan dalam perikatan tanggung menanggung mengenai orang-orangnya yang berhutang atau yang berpiutang.

7. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah suatu perikatan yang menentukan, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan kepada siberpiutang melakukan sesuatu manakala perikatan itu tidak dipenuhinya.

Maksud diadakan perikatan dengan ancaman hukuman ini adalah mendorong kepada si debitur untuk melaksanakan kewajibannya, dalam waktu yang telah ditentukan. Dan juga untuk mempermudah pembuktian tentang besarnya ganti kerugian bila si debitur tidak memenuhi kewajibannya. Sehingga apabila A mengadakan perjanjian membuat rumah dengan B dengan diperjanjikan bahwa B harus menyelesaikannya pada tanggal 1 Juli 2004 dan apabila tanggal tersebut tidak selesai, B harus mengganti kerugian sebesar Rp. 100.000,-.

Maka disini ada penetapan berapa besarnya kerugian yang diderita si A. Syarat janji penghukuman adalah merupakan perjanjian *accessoir*, sedangkan perjanjiannya sendiri merupakan perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokoknya tidak sah, maka syarat perjanjian penghukuman menjadi batal, tetapi ini tidak berlaku untuk hal sebaliknya (Pasal 1305 KUH Perdata). Apabila si debitur tidak melaksanakan prestasinya, maka si berpiutang boleh meminta pelaksanaan perjanjian pokok dan boleh menuntut hukuman saja. Ia tidak dapat menuntut bersama-sama dipenuhinya perikatan pokok dan menuntut hukuman, kecuali telah diperjanjikan.

2.2. Perjanjian Jual Beli

Menurut Subekti perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram, kedua bertanggung jawab terhadap cacad-cacad yang tersembunyi. Kewajiban pembeli yaitu membayar harga pada waktu dan ditempat yang telah ditentukan. Menurut Undang-undang sejak saat ditutupnya perjanjian "resiko" mengenai barangnya sudah beralih kepada pembeli.¹²

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa setelah perjanjian itu tuntas dilaksanakan hak dan kewajibannya, maka segala akibat hukum, resiko, kenikmatan menjadi beban dan hak dari pembeli.

¹² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1994, hal. 161-162

2.2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Herlien Budiono perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹³

Dari pengertian tersebut dapat diartikan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap, yang menarik disini adalah perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, tidak sebagaimana perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai, atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat (syarat) untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang)/datang/menghadap kembali untuk melaksanakan jual belinya.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah

¹³ Herlien Budiono, *Op.cit*, hal. 57

pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jula beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penjual, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan untuk terjadinya jual beli itu sendiri.

2.3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Perjanjian yang sah berlaku selayaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata), tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut Undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang mengandung arti bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya, jika pihak-pihak dalam perjanjian melanggar perjanjian maka ia dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Tidak dapat ditarik kembali mengandung arti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik (dibatalkan) secara sepihak (tanpa persetujuan kedua belah pihak).

Pelaksanaan dengan itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*) mengandung arti bahwa perjanjian itu di dalam pelaksanaannya apakah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau apakah pelaksanaan perjanjian itu telah dilaksanakan pada rel (rambu) yang benar.

Apabila yang dimaksud kepatutan dan kesusilaan itu undang-undang tidak memberikan rumusan yang jelas, maka kita dapat mengartikan bahwa kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan berarti kesopanan dan keadaban.¹⁴

2.4. Prestasi dan Wanprestasi

2.4.1. Pengertian Prestasi

Prestasi merupakan kewajiban yang tanggungan dan harus dilaksanakan oleh debitur dalam setiap perikatan. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dengan

¹⁴ Abdulkadir Muhamad, *Op.cit*, hal 233-236.

demikian wujud prestasi itu adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.¹⁵

Prestasi adalah esensi dari perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur, maka perikatan itu berakhir, dan supaya esensi itu dapat tercapai artinya kewajiban itu dipenuhi oleh debitur, maka harus ditentukan atau dapat ditentukan dalam perjanjian, kemudian harus mungkin, harus diperbolehkan (halal), harus ada manfaat bagi kreditur dan biasanya terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan.

2.4.2. Prestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Prestasi perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak, misal jika perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara pembayaran yang diangsur maka prestasi oleh pembeli adalah mengangsur pembayaran itu secara tepat baik waktu maupun jumlah.

Jika perjanjian pengikatan jual beli yang menggantungkan jual beli akan dilaksanakan setelah surat tanah (sertipikat) telah selesai dan terdaftar atas nama penjual maka, prestasi penjual

¹⁵ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 17

adalah segera melakukan pengurusan sertifikat tanah tersebut, agar jual beli dapat dilakukan.

2.4.3. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan tidak terpenuhinya kewajiban yang ditetapkan dalam perikatan, tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak salah.

2.4.4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sebagaimana contoh dalam prestasi tersebut di atas maka wanprestasi dapat berupa tidak dibayarnya secara tepat waktu atau tidak sesuai dengan nominal yang ditetapkan oleh pembeli, atau tidak didaftarkannya proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian terhadap pengikatan jual beli merupakan penelitian yang bersifat empiris, yaitu suatu penelitian dengan melihat dan menelusuri kenyataan yang terjadi di dalam masyarakat, serta beberapa informasi tertulis baik melalui literatur-literatur maupun dari media cetak lainnya.

Dengan demikian penelitian yang dilakukan merupakan suatu penelitian untuk memperoleh data yang telah diuji kebenarannya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pemikiran yang perlu dilakukan yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan kebenaran ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

3.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan jenis pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan dengan meninjau pemberlakuan hukum yang mengatur dalam hal ini adalah KUH Perdata, disamping bentuk-bentuk kebiasaan-kebiasaan yang dilakukan masyarakat dalam pembuatan perjanjian-perjanjian pada umumnya dan perjanjian pengikatan jual beli pada khususnya.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai pada dasarnya penelitian ini bersifat diskriptif analitis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁶

3.3. Sumber Data

Data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini pada dasarnya dapat digolongkan menjadi data primer dan data sekunder :

- a. Data primer yaitu berupa data yang langsung diperoleh dari lapangan penelitian, hal ini diperoleh berdasarkan wawancara dan pengamatan langsung pada obyek yang diteliti.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986. hlm. 10.

Wawancara dilakukan dengan hakim, orang/pihak yang pernah melakukan perjanjian pengikatan jual beli. Cara pengambilan data dilakukan dengan wawancara secara langsung yaitu penulis melakukan tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan berdasarkan daftar pertanyaan yang telah penulis persiapkan terlebih dahulu, hal ini bertujuan agar dapat diperoleh keterangan yang selengkap-lengkapya mengenai materi penulisan.

- b. Data sekunder yaitu data yang digunakan untuk melengkapi data primer

Adapun data sekunder terdiri dari :

- b.1. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, seperti :

b.1.1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

b.1.2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

b.1.3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- b.2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer, terdiri :

b.2.1. Buku-buku hasil karya para sarjana

b.2.2. Makalah

b.2.3. Majalah

b.3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

b.3.1. Kamus hukum

b.3.2. Kamus lainnya yang menyangkut penelitian

3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Responden

Populasi merupakan seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak diteliti seluruhnya tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.

Yang menjadi obyek penelitian ini adalah para pihak yang melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli yang langsung menjadi pihak dalam perjanjian, dan pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, termasuk pula pihak/orang yang biasanya menjadi pemutus jika terjadi silang sengketa (hakim).

Pengambilan sampel dipilih menurut penilaian apakah sampel itu benar-benar representatif (mewakili) terhadap

UPT-PUSTAK-UNDIP

permasalahan yang akan diteliti, sampel dalam penelitian ini ditentukan secara purposive sampling (sample bertujuan) dimana tidak semua populasi akan diteliti tetapi dipilih yang dianggap mewakili.

Konkritnya akan ditentukan terlebih dahulu siapa yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang menimbulkan sengketa sehingga bertolak dari informasi tersebut maka dapat dilakukan penggalian data untuk menjawab permasalahan penelitian

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diteliti pada prinsipnya tidak ada peraturan yang secara mutlak menentukan berapa persen sample harus diambil dari jumlah populasi karena semakin kecil sample yang akan diteliti maka dapat diselidiki secara lebih teliti dan lebih mendalam, sehingga akan lebih kecil faktor kesalahan yang akan dilakukan, berdasarkan hal tersebut maka penulis menetapkan jumlah sample sebagai berikut :

1. Salah seorang Hakim yang mengadili sengketa perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara yang menjadi objek penelitian.
2. Para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara yang menjadi objek penelitian.

3.5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa data yang deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran yang kontruksi mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.¹⁷

Bersifat analitis bahwa dari data yang diperoleh kemudian dianalisa berdasarkan teori-teori yang pernah dikemukakan oleh para ahli dan dari segi peraturan perundang-undang yang menjadi dasar terjadinya suatu perjanjian pengikatan jual beli.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm 20

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Identitas Para Pihak Yang Berperkara

Biasanya setiap perkara perdata yang berada dalam pemeriksaan di muka hakim, sekurang-kurangnya terdiri dari dua belah pihak yaitu satu pihak sebagai penggugat dan di pihak lainnya sebagai tergugat, adapun pihak-pihak yang berperkara dalam perkara perdata Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST, sebagai berikut :

Adi Saputra, bertempat tinggal di Jalan Hos Cokroaminoto Nomor 100, Jakarta Pusat, yang dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Maqdir Ismail, SH, LLM, Dkk, Advokad/ Pengacara dan Konsultan Hukum dari Firma Hukum Maqdir dan Mulyadi beralamat di Adhi Graha Lantai 17 Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 56 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2001, yang dalam hal ini adalah sebagai Penggugat dalam perkara pokok.

Lawan.

Nyonya A.J. Mantik Mingkid, bertempat tinggal di Jalan Mangunsarkoro Nomor 36, Menteng, Jakarta Pusat, yang dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Hotma Sitompoel, SH, Dkk, Advokad dan Pengacara pada Kantor Hotma Sitompoel & Associates, beralamat di Jalan Martapura Nomor 3, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2002, yang dalam hal ini adalah sebagai Tergugat dalam perkara pokok.

Samuel Warouw, selaku Direktur Eksekutif Era Dharma Mahkota, beralamat dan berkantor di Graha Pratama lantai 18, Jalan M.T Haryono Kavling 15 Jakarta 12810, yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat dalam perkara pokok.

Nyonya Maria Josephine Kumaat Mantik, beralamat di Jalan KIS Mangunsarkoro Nomor 36, Menteng, Jakarta Pusat, dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Muhamad Ismak, SH, dkk, pada Kantor Hukum Ismak dan Mitra yang beralamat di Apartemen Taman Rasuna Said Tower 11 dan 12 G Jalan H.R. Rasuna Said Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 November 2002, yang dalam hal ini adalah Penggugat dalam perkara insidentil.

Lawan

Adi Saputra dalam hal ini adalah Tergugat I dalam perkara insidentil.

Nyonya A.J. Mantik Mingkid, dalam hal ini adalah Tergugat II dalam perkara insidentil.

Samuel Warouw, dalam hal ini adalah Turut Tergugat dalam perkara insidentil.

Dari uraian di atas diketahui bahwa pihak-pihak yang berperkara terdiri dari persoon (pribadi) dan/atau diwakili oleh pihak lain yaitu dengan pemberian kuasa khusus. Pemberian kuasa ini diatur dalam Pasal 123 HIR dan Pasal 147 R.Bg, menurut ketentuan Pasal tersebut pihak-pihak yang berperkara dapat menguasai perkaranya kepada orang lain dengan menggunakan surat kuasa khusus (*bijzoondere schriftelijke machtiging*), biasanya untuk menjaga kemungkinan si penerima kuasa berhalangan, maka surat kuasa khusus yang diberikan dicantumkan hak substitusi yaitu agar si penerima kuasa yang berhalangan tersebut dapat digantikan atau menguasai ulang (kembali) kepada orang lain.

4.2. Tentang Duduk Perkara

4.2.1. Hubungan Hukum Antara Penggugat Dan Tergugat

Bahwa tergugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro Nomor 36, Rukun tetangga 001, Rukun warga 07, Menteng, Jakarta Pusat, yang oleh tergugat hendak dijual melalui perantaraan turut tergugat.

Penawaran oleh turut tergugat atas tanah dan bangunan tersebut di atas kepada beberapa calon pembeli termasuk pula kepada penggugat, atas penawaran tersebut telah terjadi hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat, yaitu dengan disepakati dan ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli, yang dalam hal ini dibuat secara di bawah tangan.

Penggugat telah menyerahkan pula uang tanda jadi atas pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas yaitu sebesar 10 % (sepuluh prosen) dari harga jual yaitu sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), kepada turut tergugat selaku perantara jual beli.

4.2.2. Wanprestasi Tergugat Terhadap Penggugat

Bahwa tergugat melalui wakilnya (kuasanya) meminta kepada penggugat untuk membatalkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang menyebutkan bahwa :

1. Apabila pihak pertama membatalkan transaksi, maka pihak pertama setuju membayar denda sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga jual dan uang muka 40 % (empat puluh persen) yang telah dibayar oleh pihak kedua.
2. Dalam hal ayat 1 di atas terjadi, uang muka/tanda jadi beserta bunganya akan dikembalikan kepada pihak kedua beserta denda.

Berdasarkan ketentuan tersebut oleh wakil dari tergugat disanggupi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat uang sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada penggugat.

Ternyata sampai dengan batas waktu yang ditentukan tergugat tidak juga melaksanakan kewajiban untuk membayar ganti rugi yang telah disepakat melalui wakilnya, bahwa telah pula diberikan perpanjangan waktu pembayaran ganti rugi.

Disamping wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat, ternyata pula wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat sendiri yaitu antara lain tidak dilaksanakannya kewajiban penggugat selaku pembeli yaitu ia diharuskan membayar uang muka 40 % (empatpuluh prosen) dari harga penjualan atau sebesar Rp.7.200.000.000,00 (tujuh milyar duaratus juta rupiah), yang oleh penggugat tidak dilakukan, dan hanya dilakukan sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapanratus juta rupiah) itu pun tidak pernah tergugat merasa menerima uang tanda jadi jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas.

4.3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Apabila Penjual Membatalkan Perjanjian.

Kehidupan manusia tidak terlepas dari berhubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupannya sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok. Sehingga setiap orang selalu

berusaha untuk mendapatkan tanah ini, yang salah satu caranya melalui jual beli.

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan salah satu pihak (dalam hal ini penjual) meminta dibatakannya perjanjian yang telah dibuat.

Semampu apapun kita dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian (teori baru) menurut Van Dune sebagaimana telah dikemukakan dalam Bab II halaman 11 yang tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu :

1. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.¹⁸

Berdasarkan uraian di atas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.

4.3.1. Alasan-alasan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Alasan dari tergugat membatalkan perjanjian, dan tidak mau memenuhi prestasi karena penggugat terlebih dahulu melakukan wanprestasi, yakni dengan tidak membayar uang muka sesuai dengan perjanjian, tergugat bukan pemilik objek perjanjian lagi dan juga adanya itikad tidak baik dari penggugat kepada tergugat yakni memanfaatkan kelemahan tergugat sebagai manusia lanjut usia, di dalam membuat perjanjian.

Sebagaimana diuraikan di atas wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat adalah tidak dibayarnya uang muka 40% (empatpuluh prosen) atau sebesar Rp.7.200.000,00 (tujuh milyar duaratus juta rupiah), sehingga menyebabkan tergugat membatalkan

¹⁸ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op.cit, hal. 126

perjanjian secara sepihak, dengan asumsi adalah wajar jika apa yang diperjanjikan tidak dipenuhi maka tergugat lebih baik membatalkan perjanjian.

Dalam perkara tersebut, pengadilan memberikan putusan yang tidak mengabulkan seluruh alasan-alasan yang dikemukakan oleh tergugat, hal ini dapat diketahui dari pertimbangan mejelis hakim yang menyebutkan :

a. Tentang alasan pembayaran uang tanda jadi

Pihak tergugat menyebutkan seharusnya uang tanda jadi adalah 40 % (empat puluh persen) dari harga jual, dan bukannya Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), telah terbantahkan dengan dikemukakannya addendum (Pasal 2.4) yang menyebutkan bahwa benar uang muka sebesar 40 % (empat puluh persen), akan tetapi harus dibayar pada saat penandatanganan pengikatan jual beli dihadapan Notaris.

Artinya pernyataan yang menyatakan bahwa penggugat telah lebih dahulu melakukan wanprestasi tidaklah terbukti, karena kewajiban pembayaran uang muka sebesar 40 % (empat puluh persen) merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh penggugat pada saat pengikatan jual beli ditandatangani dihadapan Notaris.

- b. Tentang alasan bahwa uang muka tidak pernah diterima oleh tergugat, mejelis hakim berpendapat bahwa tidak diterimanya uang muka tersebut oleh tergugat yaitu sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapanratus juta rupiah) adalah merupakan permasalahan antara tergugat dengan turut tergugat sendiri dan tidak ada hubungannya dengan penggugat, karena berdasarkan perjanjian penggugat tidak ada kewajiban membayar langsung uang tanda jadi kepada tergugat melainkan harus melalui turut tergugat.
- c. Tentang tergugat menolak adanya perjanjian pengikatan jual beli dengan alasan tergugat memanfaatkan kelemahan tergugat sebagai orang lanjut usia, tidak dibacakan dan dijelaskannya isi perjanjian, yang berarti penggugat tidak mempunyai itikad baik sebagaimana disyaratkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPdt.

Itikad baik dalam perjanjian terbagi menjadi dua yaitu itikad baik sebagai unsur subjektif dan itikad baik sebagai ukuran objektif, yaitu dalam menilai pelaksanaan.

Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian yang mengandung unsur subjektif dijadikan ukuran, untuk menilai apakah pelaksanaan perjanjian berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Apa yang dimaksud

dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut sehingga untuk suatu perkara dipengadilan yang mengetengahkan unsur ini maka hakim akan melihat dan menilai dari perjanjian yang dibuat. Artinya ia diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu, disinilah ukuran penilaian secara objektif menjadi tumpuan.

Di dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini terlihat nyata hakim mendasarkan pertimbangannya tentang ukuran itikad baik ini pada :

1. Bahwa tergugat telah memberi paraf pada masing-masing halaman serta memberikan tanda tangan pada bagian akhir perjanjian tersebut, artinya tergugat telah mengetahui isi dari perjanjian dan menyetujuinya, karenanya penggugat tidak perlu menjelaskan lebih lanjut karena tergugat telah membaca sendiri.
2. Bahwa perjanjian tersebut turut disaksikan pula oleh tiga orang saksi, sehingga secara hukum saksi telah memenuhi

ketentuan, dan para pihak akan lebih sulit untuk mengingkari perjanjian.

Dari uraian tersebut dapatlah diketahui bahwa dengan telah diketahui dan disetujuinya perjanjian tersebut, maka secara hukum perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (penggugat dan tergugat).

Dengan konsekwensi apabila salah satu pihak membatalkan dan/atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian maka pihak yang merasa dirugikan berhak atas ganti rugi.

Hal ini dapat dilihat dari putusan hakim yang menyatakan bahwa tergugat dihukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.800.000.000,00 (satu milyar delapanratus juta rupiah), yang dalam hal ini majelis hakim memberi pertimbangan selain tersebut di atas, yaitu dengan telah dibuatnya addendum (perjanjjian lanjutan) maka uang muka yang telah dibayar tidak berlaku lagi, karena uang muka sebesar Rp. 7.200.000.000,00 (tujuh milyar duaratus juta rupiah) dibayar pada saat pengikatan jual beli dihadapan Notaris.

Surat bukti, walaupun dalam hal ini dalam bentuk akta (surat) di bawah tangan, apabila telah terpenuhinya syarat sahnya

perjanjian, dan terbukti di pengadilan dapat menjadi kekuatan yang sempurna.

Dalam setiap perbuatan hukum khususnya hukum perdata, akta memegang peranan yang sangat penting karena dapat dipergunakan sebagai alat bukti terjadinya suatu perbuatan hukum, disamping sebagai batasan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam hal kasus yang terjadi dalam Perkara perdata Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST, tersebut di atas, tentang landasan hakim yang menyatakan bahwa alat bukti, (yakni perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan) merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum, tentu dapat dilihat dari apakah alat bukti tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian.

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel.¹⁹

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan,

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1977, hal. 107.

sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat dari keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian "lahir" suatu akta cukup terpenuhi.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan "Benarkah bahwa ada pernyataan?" kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti, dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti dalam persidangan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan

adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Tentang pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan "Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu", kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Jadi kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti apa yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut objek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan yang secara hukum adalah sah dan halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, juga para pihak terbukti tidak ada yang merasa ditipu, dipaksa atau keliru dalam membuat perjanjian, dan tentang objek jual beli yang pernah di alihkan oleh penjual (hibah wasiat), hal ini tentu ada konsekwensi hukum bahwa, hibah wasiat berlaku sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila pemberi hibah telah meninggal dunia, dan hibah wasiat tersebut dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah apabila dikehendaki, hal ini dapat terbukti bahwa secara hukum hibah tersebut telah ditarik kembali secara

tidak langsung, yaitu dengan dijualnya objek hibah kepada pihak lain, pada saat pemberi hibah masih hidup.

Dari uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidak-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga perbuatan pembuktian di atas.

Perlindungan terhadap pembeli dengan pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh penjual tanpa tersetujuannya, tentu membawa konsekwensi hukum yaitu :

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materil yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar di alami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian sita jaminan dapat di hapuskan, sita jaminan ini

juga dimaksudkan agar tergugat tidak mengalihkan hak atau benda tersebut kepada pihak/orang lain.

4.4. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apabila Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Telah Dialihkan Kepada Pihak Lain

Perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah, menurut ketentuan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) Pasal 37 tersirat bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT atau perbuatan hukum yang oleh peraturan dipersamakan untuk itu, seperti lelang, atau akta yang dibuat dimana PPAT sementara pun belum ada di daerah itu.

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan tidaklah menjadi dasar hak atas tanah dan bangunan tersebut beralih secara hukum, begitu pula tentang hibah wasiat atas tanah dan bangunan yang dibuat secara di bawah tangan, yang secara nyata-nyata telah di tarik kembali oleh pemberi hibah wasiat

Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian bantuan berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk terjadinya jual beli yang sebenarnya, biasanya berbentuk bebas,

baik janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat-formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli dihadapan PPAT.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya dihadapan PPAT telah terpenuhi. Tentu saja para pihak

setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya dihadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan walaupun yang menjadi objek adalah tanah dan bangunan, juga perjanjian itu dibuat dihadapan Notaris, tetaplah suatu perjanjian yang berlandaskan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ia harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, perjanjian semacam ini tidak dapat dipersamakan dengan akta-akta yang dibuat oleh PPAT dalam hal hukum mengakui peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat dibuatnya akta peralihan tersebut.

Walaupun di dalam perjanjian pengikatan jual beli itu dimuat suatu ketentuan tentang telah beralihnya hak atas tanah dan hak untuk mendapat kenikmatan atas objek tersebut, merupakan pertentangan dengan peraturan menurut hukum agraria, jika di dalam hukum agraria (PP Nomor 24 tahun 1997) memandang peralihan hak atas tanah hanya dapat terjadi jika di dasarkan pada akta tertentu dan perbuatan pemindahan hak tertentu, maka menurut hukum perdata peralihan itu telah terjadi sejak diperjanjikan, dengan tidak melihat akta apa yang dibuat.

Hibah wasiat merupakan perbuatan hukum menghibahkan (memberikan secara sepihak dan cuma-cuma),

kepada penerima hibah oleh pemberi hibah, yang pemberian tersebut secara sah dan berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia. Konsekwensi dalam perbuatan hukum ini antara lain, karena merupakan perbuatan hukum sepihak biasanya perbuatan hukum ini tanpa sepengetahuan penerima hibah, perbuatan hukum ini dapat ditarik kembali (dibatalkan) karena merupakan "wasiat" jika pemberi hibah menghendaki, dengan tidak adanya batasan waktu selama ia hidup.

Dalam perkara perdata Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT/PST, dikemukakan oleh tergugat dalam pokok perkara (Nyonya A.J. Mantik Mingkid) dan penggugat dalam perkara Insidentil (Nyonya Maria Josephine Kumaat Mantik) bahwa objek sengketa (tanah dan bangunan yang terletak di Jalan KIS Mangunsarkoro Nomor 36, RT/RW 001/07, Menteng, Jakarta Pusat) telah dialihkan sehingga perjanjian pengikatan hukum harus dinyatakan batal karena objek perjanjian tidak lagi merupakan hak milik tergugat dalam pokok perkara (penjual).

Peralihan yang dilakukan oleh tergugat dalam pokok perkara, kepada penggugat dalam perkara insidentil, berdasarkan hibah wasiat yang dibuat dibawah tangan, kajian selanjutnya bahwa perbuatan hukum dimaksud adalah perbuatan yang

mempunyai syarat-syarat kebatalan dan pembatalan. Kebatalan jika perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, syarat formil dan materil hibah wasiat, maka perbuatan hukum dimaksud terancam batal demi hukum, sedangkan pembatalan dimaksudkan bahwa hibah wasiat merupakan perbuatan hukum sepihak dan cuma-cuma, berlaku dan mempunyai akibat hukum setelah pemberi hibah meninggal dunia, dapat dibatalkan (ditarik) kembali jika dikehendaki oleh pemberi hibah, tanpa persetujuan penerima hibah.

Dari uraian di atas apabila perbuatan hibah wasiat dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli maka dialihkannya objek pengikatan jual beli oleh penjual sebelum perjanjian itu sendiri dibuat tidaklah mengurangi atau membatalkan hakekat perjanjian pengikatan jual beli, karena peralihan yang pernah dilakukan oleh penjual (tergugat) adalah peralihan yang di dasarkan pada hibah wasiat, yang perbuatan hukum ini (hibah wasiat) secara nyata telah dicabut dibatalkan oleh pemberi hibah wasiat sendiri, yang artinya hibah wasiat sudah tidak berlaku lagi sejak dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli.

Lain halnya jika perbuatan hukum dialihkannya objek perjanjian tersebut di atas tidak dalam bentuk wasiat (jual beli

misalnya), maka perjanjian pengikatan jual beli yang baru kemudian dibuat tidak berdasarkan pada objek yang halal, karena sebelumnya secara hukum telah beralih kepada pihak lain, pada saat jual beli itu dibuat, yang artinya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat setelahnya batal demi hukum.

4.5. Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Jika Pembeli Membuat Perjanjian Dengan Iktikad Tidak Baik.

Menurut KUH Perdata, pengikatan jual beli merupakan perjanjian, perjanjian ini dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yaitu adanya kata sepakat, dilakukan oleh orang yang cakap, yang diperjanjikan adalah hal tertentu dan sebab yang halal (Pasal 1320 KUH Perdata), adapun alat bukti yang dipergunakan dalam suatu perjanjian jual beli tidak ada ketentuan yang mengaturnya, kecuali objek perjanjian mengenai tanah biasanya tunduk pada peraturan agraria, tetapi KUH Perdata juga memberikan perlindungan apabila perjanjian tersebut dilakukan dengan landasan KUH Perdata, sepanjang tidak adanya ketentuan yang terlanggar.

Perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata), yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang mereka buat itu mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Dengan demikian berarti isi perjanjian yang dibuat itu harus dilaksanakan seperti halnya mereka melaksanakan undang-undang, yang mana jika salah satu pihak mengingkarinya, maka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan undang-undang.

Apabila suatu sengketa perdata telah diputus oleh hakim, maka disini bukanlah berarti keputusan tersebut secara langsung dapat dilaksanakan. Keputusan hakim itu baru dapat dilaksanakan bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang dimaksud dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini ialah, suatu keputusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk mengajukan upaya hukum. Sebaliknya yang dimaksud dengan keputusan hakim yang belum mempunyai kekuatan tetap ialah, suatu keputusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum melawan keputusan tersebut, misalnya menggunakan upaya hukum banding.

Sebagaimana telah disebutkan dalam pembahasan sebelumnya itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad baik yang bersifat objektif. Yang bersifat subjektif ukurannya sangat relatif, atau dapat dikatakan tidak dapat diukur sampai sejauh mana batasan ini berlaku, hanya undang-undang memberikan rambu yaitu dengan ukuran norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Bersifat objektif yaitu dengan melihat senyatanya (yang tampak terlihat) pada perjanjian itu sendiri, seperti bentuknya, cara membuatnya dan isinya.

Jika ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian, sedangkan ukuran objektif menilai dari adakah suatu peraturan yang melanggar dengan adanya perjanjian tersebut, atau bagaimanakah cara para pihak menuangkan kesepakatan dalam suatu format perjanjian.

Ukuran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menjadi kajian oleh hakim sendiri dalam menginterpretasikannya, artinya hakim diberikan kebebasan untuk menelaah dan mengkaji apakah suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, yang kemudian diaktualisasikan dalam putusannya.

Dengan telah ditandatangani dan diparafnya perjanjian hakim menganggap bahwa alasan umur yang sudah lanjut dan keadaan pernah sakit yang diderita oleh tergugat (penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli) sebagai bukti telah terjadi perbuatan pelaksanaan perjanjian dengan itikad tidak baik tidaklah dapat diterima, pertimbangan hakim ini kiranya sesuai dengan ukuran dari itikad baik itu sendiri.

Pertama ukuran objektif, penandatanganan perjanjian oleh para pihak dan disaksikan oleh beberapa saksi, menunjukkan adanya kesepakatan tidak adanya paksaan, dan perjanjian telah sama-sama diakui dan dimengerti oleh para pihak, jadi untuk ukuran ini alasan tergugat bahwa perjanjian dilaksanakari dengan itikad tidak baik tidak dapat dibuktikan.

Kedua ukuran subjektif, bahwa objek perjanjian adalah objek yang halal, milik tergugat (penjual sendiri), tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Walaupun dikemukakan bahwa objek perjanjian telah dialihkan hal tersebut telah terbantahkan karena berdasar kepada hibah wasiat. Kemudian maksud dari para pihak di dalam membuat hak dan kewajiban masing-masing yang tertuang dalam perjanjian tidaklah bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Dari uraian tersebut dapatlah diambil suatu pengertian bahwa, ukuran objektif dari perjanjian itu terpenuhi, artinya tidak adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian yang terlanggar.

Perlindungan hukum dengan tidak terpenuhinya penggugat (pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli) telah melakukan itikad tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak terpenuhi maka dalam hal ini tentu layak hakim memberikan putusan untuk menyatakan sah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak, yang artinya jika salah satu pihak mengingkari maka denda untuk membayar atas kerugian selayaknya dikenakan.

Dalam hal ini penulis kurang sependapat dengan putusan hakim yang hanya menghukum tergugat untuk membayar kerugian materiel saja, dengan tidak disertai kewajiban membayar bunga dari kerugian tersebut, padahal telah jelas diatur dalam perjanjian yaitu jika penjual membatalkan perjanjian maka ia diwajibkan mengembalikan uang muka, membayar 10 % (sepuluh prosen) dari harga jual beli atau sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) maka sudah selayaknya disamping kerugian materiel juga terdapat kerugian lain yaitu bunga atau keuntungan yang mungkin di dapat, yang dalam hal ini sudah

selayaknya bunga 2 % dari 15 bulan keterlambatan, harusnya juga diterima oleh penggugat.

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Suatu peristiwa hukum dalam kajian keperdataan lebih mengutamakan pada bukti yang tertulis, baik yang dibuat secara otentik maupun di bawah tangan dalam menyelesaikan setiap persoalan (sengketa) yang timbul. Perbedaan antara bukti tertulis yang otentik dengan di bawah tangan, hanyalah (pada) sejauh mana para pihak mengakui telah membuat dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya terjadi kecurangan di dalam perbuatannya itu.

Kajian yang telah penulis kemukakan dalam pembahasan di atas dapatlah ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian

Pembeli perlu terlindungi karena ia berhak atas rasa aman untuk memperoleh kenikmatan atas barang yang telah dibelinya, tidak ada sengketa dari pihak ketiga, apalagi

pembatalan secara sepihak oleh penjual tentu harus ada perlindungan akibat hukum bagi pembeli, juga perlindungan atas apa yang telah disepakati dalam perjanjian yang dibuat.

Perlindungan yang diberikan kepada pembeli terhadap perjanjian pengikatan yang telah dibuat yang dibatalkan oleh penjual yaitu :

- a. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materil yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar di alami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
 - b. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat di hapuskan, jika jaminan ini juga dimaksudkan agar tergugat tidak mengalihkan hak atau benda tersebut kepada pihak/orang lain.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli apabila objek perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan telah dialihkan kepada pihak lain

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian itu memuat

janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan akan melaksanakan jual beli yang sebenarnya setelah syarat-syarat untuk itu telah terpenuhi.

Dalam hal telah dialihkannya objek perjanjian, sebelum perjanjian pengikatan jual beli itu terjadi dengan dasar hukum hibah wasiat, tidaklah menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli menjadi batal atau dapat dibatalkan, karena hibah wasiat secara hukum berlaku dan mempunyai kekuatan apabila pemberinya telah meninggal dunia, dan perjanjian ini biasanya menggantungkan pada ketetapan waktu yang dapat berubah dan batal jika pemberi menarik kembali apa yang telah diperjanjikan.

Jadi dengan telah dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli secara hukum berarti telah mencabut atau menarik kembali hibah wasiat yang pernah diberikan, atas objek jual beli itu kepada orang lain, artinya sejak perjanjian pengikatan jual beli dibuat maka hibah wasiat tidak berlaku lagi.

3. Perlindungan hukum terhadap Penjual di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan jika pembeli membuat perjanjian dengan iktikad tidak baik.

Itikad haruslah memenuhi ukuran subjektif dan objektif dalam suatu perjanjian, jika kedua ukuran tersebut telah terpenuhi maka terpenuhi pula ukuran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Pemenuhan itikad baik secara objektif dapat diketahui dari penandatanganan perjanjian oleh para pihak dan disaksikan oleh beberapa saksi, menunjukkan adanya kesepakatan tidak adanya paksaan, dan perjanjian telah sama-sama diakui dan dimengerti oleh para pihak.

Ukuran subjektif, biasanya melihat dari objek perjanjian apakah objeknya halal, milik tergugat (penjual sendiri), tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Kemudian maksud dari para pihak di dalam membuat hak dan kewajiban masing-masing yang tertuang dalam perjanjian tidaklah bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan, ukuran subjektif adalah ukuran yang batasannya ditentukan secara personal oleh hakim yang mengadili suatu perkara.

5.2. Saran

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penulis memberanikan diri untuk memberikan saran, dengan sangat menyadari bahwa kemampuan penulis jauh dari manusia yang sempurna yaitu :

1. Hendaklah setiap membuat perjanjian (otentik maupun di bawah tangan), hindarkan interpretasi dan analisa persepsi yang bermacam-macam dalam membuat klausul-klausul perjanjian sehingga jika terjadi sengketa para pihak lebih mudah dalam penyelesaiannya, misalkan dengan cara, tegaskan maksud yang dituju bila perlu buat arti dari perjanjian yang dimaksud, dalam pasal tersendiri.
2. Lebih memudahkan untuk pembuktian adalah akta otentik maka, dalam setiap membuat perjanjian lebih baik di aktualisasikan ke dalam akta otentik, sehingga akan lebih memudahkan pula dalam penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Hanitijo Soemitro, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- H.S, Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta. 2003.
- Meliala, A. Qirom Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Jogjakarta, 1985
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Jogyakarta, 1977.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980.
- _____, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Nasution, S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1987.
- Soekanto, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986.
- _____ dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 1985

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1994.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.

Jurnal :

Jurnal Renvoi No. 10, Maret Th.01/2004, PT. Jurnal Renvoi Mediatama, Jakarta.

Undang-undang dan Peraturan :

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.