

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁴ Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya:

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 1984, hlm 133

lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁶ Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁷ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁸

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hlm. 53

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1-2

¹⁷ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004) hlm. 3

¹⁸ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:¹⁹

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

¹⁹Philipus M.Hadjon, *op.cit.*, hlm. 4

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer dan telah akrab

di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri. Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁹Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat

mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²⁰

²⁰ Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hlm. 38

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Sumber perikatan yang lain adalah undang – undang. Perbedaan antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dan undang – undang terletak pada akibat hukum dari hubungan hukum tersebut. Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Dalam *Black’s Law Dictionary*, pengertian perjanjian atau kontrak adalah sebagai berikut:

“*An agreement between two or more person which creates an obligation to do or not to do to particular thing*” Artinya perjanjian adalah persetujuan antara dua orang atau lebih, dimana menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.²¹

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerduta yang dimaksud dengan perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Abdul Kadir Muhammad pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerduta mempunyai kelemahan, yaitu hanya menyangkut sepihak saja dan tanpa menyebut adanya tujuan, sehingga para pihak yang mengikat diri tidak memiliki tujuan yang jelas untuk perjanjian tersebut dibuat.²² Sedangkan menurut Soedikno Mertokusumo dalam perkuliahan Kapita Selektta Hukum Perdata Di Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta mengatakan

²¹Salim H.S., S.H., M.S, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 25-26

²² Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Puri Kencana Mulyapersada* di Semarang, Tesis, *Ilmu Hukum*, Universitas Diponegoro, 2007, hlm 14

bahwa “perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih atas dasar kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum”. “Kata sepakat atau persetujuan” merupakan unsur yang esensial dalam kontrak atau esensialia kontrak karena tanpa persetujuan maka tidak akan ada kontrak.²³

2. Syarat sahnya perjanjian

Suatu perjanjian atau kontrak yang telah dibuat oleh kedua atau lebih pihak dapat dikatakan hasil dari kesepakatan bersama yang merupakan prinsip dasar yang menentukan keabsahan kontrak. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus terpenuhi sebelum suatu kontrak dapat dinyatakan mengikat secara hukum: kontrak harus dibuat beranjak dari kehendak bebas para pihak. Pihak yang membuat kontrak harus memiliki kecakapan hukum untuk bertindak. Kontrak harus mengenai hal tertentu dan apa yang diperjanjikan tidak boleh sesuatu yang melawan hukum. Dalam KUHPerduta juga diatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat – syarat yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yakni :

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Dalam hukum perjanjian adanya suatu azas yang dinamakan azas konsensualitas yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Istilah ini berasal dari bahasa latin yaitu Consensus yang berarti sepakat, maksud

²³Suhardana, F.X, *Contract Drafting: Kerangka Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, yogyakarta: penerbit universitas atmajaya, 2009, hlm. 10

dari kata sepakat disini adalah bahwa pada azasnya perjanjian atau perikatan yang timbul karenanya, itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Azas konsensualitas bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan karena hal ini sudah semestinya, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti kedua belah pihak sudah setuju atau sepakat mengenai suatu hal.²⁴

Untuk adanya perjanjian dalam arti yang sah, unsur kesepakatan dari para pihak mempunyai arti yang penting. Sepakat atau juga dinamakan perizinan artinya bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu bersepakat, setuju mengenai hal – hal yang pokok – pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Pengertian sepakat bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing - masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak.

Para pihak dalam perjanjian yaitu, manusia atau badan hukum telah menyatakan kesepakatan atau persetujuan yang mana akhirnya akan terbentuk suatu pertemuan kehendak, para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan, persetujuan mana yang dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.²⁵

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm. 15

²⁵ H. Riduan syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, hlm. 203

Sebagian besar dari perjanjian-perjanjian ini selalu bersumber pada kata sepakat, yaitu suatu “persetujuan” antara kedua belah pihak. Dari peristiwa tersebut akan menimbulkan suatu peristiwa hubungan hukum diantara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan kedua belah pihak telah terikat oleh isi perjanjian yang dibuatnya. Adapun bentuk dari perjanjian itu bisa tertulis dan secara lisan yang berisi suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Mengenai orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika isi undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Adapun yang dimaksud dengan kecakapan disini adalah bahwa subjek dalam suatu perjanjian harus sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan sendiri menurut ketentuan hukum. Cakap merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.²⁶

²⁶ R. Syahrani, *Op. cit.*, hlm. 217

Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUH Perdata, ada beberapa golongan orang yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatanperbuatan hukum, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa. Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros.
- 3) Orang-orang perempuan. Dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjianperjanjian tertentu.

Jadi dengan demikian yang dimaksud dengan adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu bahwa para pihak di dalam perjanjian tersebut diharuskan:

- 1) Mampu untuk melakukan perbuatan hukum
- 2) Mampu melakukan perjanjian yang hendak dibuatnya

Dengan demikian, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya, bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu harus diartikan bahwa obyek perjanjian harus “tertentu” artinya apa yang diperjanjikan hak – hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Pengertian suatu hal tertentu adalah objek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak dalam arti prestasi. Pasal 1333 ayat (2) KUHPerduta dinyatakan bahwa semua jumlahnya boleh tertentu asal kemudian hari dapat ditentukan. Tetapi jika pada saat perjanjian ditutup obyek sama sekali tidak tertentu atau tidak ada adalah tidak boleh. Jadi yang dimaksud dengan “suatu sebab tertentu” adalah paling tidak macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan pada saat lahirnya perjanjian.

Kemudian dalam Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang dapat dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tak bisa dijadikan objek perjanjian (selanjutnya lihat Pasal 521, 522, 523 KUH Perdata).

Hal-hal tersebut sangat perlu diperhatikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, karena untuk dapat menentukan atau menetapkan kewajiban si berhutang (debitur) apabila terjadi suatu perselisihan. Yang menjadi objek daripada suatu perjanjian tidak selalu harus sudah ada pada saat perjanjian, akan tetapi bisa juga belum ada.

d. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab disini adalah tujuan dari pada perjanjian, apa yang yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. Sebab dalam jual beli pihak penjual mendapatkan uang, sedang pihak pembeli mendapatkan barang. Sahnya suatu perjanjian *causa* nya harus diperbolehkan, dan sebaliknya *causa* yang tidak diperbolehkan adalah apabila dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai ksekuatan. Jadi yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Akhirnya Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undangundang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dapatlah dibedakan dalam dalam dua bagian :

- 1) Bagian pertama merupakan syarat subjektif
- 2) Bagian kedua merupakan syarat objektif.

Perjanjian yang tidak memnuhi syarat subjektif yaitu tidak adanya kesepakatan mereka yang membuat perjanjian dan kecakapan akan membawa akibat perjanjian yang dibuatnya dapat dibatalkan oleh pihak

yang merasa dirugikan. Perjanjian tidak batal demi hukum tetapi dapat dibatalkan artinya perjanjian itu oleh hukum dianggap ada sampai salah satu pihak yang tidak cakap atau yang memberikan sepakat secara tidak bebas meminta pembatalan.²⁷ Apabila syarat objektif yang tidak dipenuhi yaitu tidak adanya hal tertentu dan sebab yang halal perjanjian yang dibuat para pihak sejak semula atau saat dibuatnya perjanjian telah batal atau batal demi hukum.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur yaitu:

a. Unsur Essensalia

Unsur essensalia dalam perjanjian mewakili ketentuan– ketentuan berupa prestasi yang wajib dilakukan oleh salah atau lebih pihak yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essensalia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari sebuah perjanjian.²⁸

²⁷Subekti, *Op.cit*, hlm. 20

²⁸Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 63.

Unsur essensialia merupakan bagian pokok dari perjanjian, di mana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus atau mutlak harus ada. Unsur essensialia ini pula yang seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan lainnya.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, karena merupakan bagian yang oleh undang – undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.²⁹ Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essensialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan bagian oleh para pihak dalam perjanjian ditambahkan sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama, karena tidak ada aturannya dalam undang - undang. Dengan demikian pula unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.³⁰

²⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja II, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta 2006, PT. RajaGrafindo Persada, hlm 84

³⁰Rudi Pradisetia Sudirdja. *Unsur Unsur Perjanjian 2010. Dari*
<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) asas mempunyai arti sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat, asas juga berarti sebagai hukum dasar. Dalam melakukan perjanjian selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada juga harus memperhatikan asas-asas terdapat pada hukum perjanjian pada umumnya. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.³¹

KUHPerdata menentukan dengan jelas mengenai beberapa asas-asas perjanjian, diantaranya dalam Pasal 1315 menentukan asas personalia perjanjian. Pasal 1337 menentukan asas kesusilaan dan ketertiban umum Pasal 1338 ayat (1) menentukan asas mengikatnya perjanjian Pasal 1338 ayat (3) menentukan asas itikad baik. Pasal 1339 menentukan asas kepatutan dan kebiasaan. Namun menurut pendapat Prof. Rutten hanya ada tiga asas yang sangat pokok dalam hukum perjanjian yaitu:³²

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian telah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Asas kesepakatan ini disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata dinyatakan bahwa, untuk

³¹*Ibid*, hlm 13

³² Achmad Busro *Op.Cit* Halaman 99

sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

b. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dilakukan, tidak terikat pada bentuk tertentu. Tetapi kebebasan tersebut ada pembatasannya.³³

- 1) Perjanjian yang dibuat meskipun bebas tetapi yang tidak dilarang undang-undang.
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak menurut KUHPerdara, menurut ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerata dinyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sumber dari asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.

c. Asas kekuatan mengikat

Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali

³³ *ibid*

secara sepihak, artinya perjanjian berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak.³⁴Asas kekuatan mengikatnya perjanjian ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dijelaskan oleh Soedikno Mertokusumo, bahwa bunyi lengkap adagium tersebut adalah *Pacta sunt servanda* , yang mempunyai arti bahwa kata sepakat tidak perlu dirumuskan dalam bentuk sumpah, perbuatan atau formalitas tertentu agar menjadi kewajiban yang mengikat.³⁵

5. Subyek perjanjian

Subyek perjanjian adalah sama dengan subyek perikatan. Pihak-pihak yang ada dalam perikatan merupakan subyek hukum dengan sendirinya sebagai subyek perikatan. Dalam perikatan ada pihak yang berhak atas prestasi dan ada pihak yang berkewajiban. Untuk pihak yang berhak atas prestasi dalam hukum perikatan diistilahkan kreditur. Sedang pihak yang berkewajiban atas prestasi disebut dengan istilah debitur. Selanjutnya kreditur disebut sebagai pihak yang aktif dimana dapat melakukan tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif. Tindakan kreditur dapat mengajukan gugatan, peringatan atau somasi bila debitur tidak memenuhi kewajiban atau ingkar janji.³⁶

³⁴ *Ibid*

³⁵ *Ibid.*

³⁶Purwahid Patrik. *Dasar-dasar hukum Perikatan. Bandung: Mandar Maju. 1994. Hlm.2*

Sebagai subyek perikatan, kreditur kedudukannya dapat digantikan oleh kreditur lain secara sepihak, misalnya dalam pergantian kreditur secara cessie. Sedangkan debitur harus selalu dikenal atau diketahui, karena bila ada pergantian debitur harus mendapat persetujuan kreditur untuk menyerahkan hutang kepada debitur lain harus diperlukan persetujuan dari kreditur. Hal ini dimaksudkan agar kreditur mengetahui secara pasti debitur yang baru, agar bila terjadi tindakan yang merugikan kepentingannya, kreditur dapat melakukan tindakan atau langkah hukum sesuai ketentuan.³⁷

6. Obyek Perikatan atau Perjanjian

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (pasal. 1234 KUHPerdara).

Untuk syahnya perikatan, diperlukan syarat-syarat tertentu:³⁸

a. Obyeknya harus tertentu

Prestasinya harus tertentu, syarat ini diperlukan hanya terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian.

b. Obyeknya harus diperhatikan, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atas kesusilaan.

³⁷Achmad Busro. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata. Edisi Revisi.* Yogyakarta: Pohon Cahaya. 2012. Hlm.7

³⁸ *Opcit*, Purwahid Patrik, hlm 4

- c. Obyeknya dapat dinilai dengan uang

Sebagaimana definisi yang ditentukan untuk perikatan, yaitu suatu hubungan hukum yang letaknya dalam lapangan harta kekayaan.

- d. Obyeknya harus mungkin

Apakah mungkinnya secara subyektif atau obyektif. Orang tidak dapat mengikatkan diri kalau obyeknya secara tidak mungkin dan umum sudah tidak membenarkan hal itu.

7. Jenis Perjanjian

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah:³⁹

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
- b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

³⁹ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014, hlm.86

- c. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
- e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

8. Risiko dalam perjanjian

Resiko adalah kerugian yang timbul diluar kesalahan salah satu pihak .Hal ini berarti bahwa dalam perjanjian jual beli kerugian itu timbul diluar kesalahan pihak penjual maupun pihak pembeli .Di dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang dinamakan dengan *Resicoleer*. *Resicoleer* adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada

sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.⁴⁰

Risiko dalam Perjanjian jual beli tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan, yaitu apakah :⁴¹

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.⁴² Mengenai barang seperti itu Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. Dapat dilihat bahwa ketentuan tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik dari barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk menanggung risiko terhadap barang tersebut. Si pembeli dapat resmi sebagai pemilik apabila telah dilakukan penyerahan terhadap si pembeli. Oleh sebab itu, dia harus menanggung segala risiko yang dapat terjadi karena barang tersebut telah diserahkan kepadanya. Ketentuan Pasal 1460 ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat

⁴⁰ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm. 103

⁴¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta . PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 103

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Citra AdityaBakti, 1995, hlm. 25

Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963. Menurut Subekti, Surat edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan Pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.

b. Barang tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli. Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah

Barang yang masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Setelah dilakukannya penimbangan, penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- d. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUHPerdara).

9. Wanprestasi

Suatu kewajiban yang seharusnya dipenuhi oleh debitur tetapi ternyata tidak dilaksanakan dalam hukum perikatan adanya “kesalahan” dan disebut wanprestasi.

Pada diri debitur terdapat suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. Jadi debitur telah ingkar janji atau wanprestasi apabila seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari tidak memenuhi prestasi tersebut.⁴³

Adapun bentuk ingkar janji atau wanprestasi ada 3 (tiga)

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
- c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi maka debitur harus:

- a. Mengganti kerugian
- b. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.

⁴³*Ibid. Achmad Busro. hlm. 19*

- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Disamping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

- a. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian
- e. Dapat menuntut pemenuhan atas pengganti kerugian

Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu wanprestasi, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (ingebrekestelling, sommasi). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi. Sedangkan pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari kreditur kepada debitur yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitur diharapkan memenuhi prestasinya.⁴⁴

⁴⁴ *Opcit, Purwahid Patrik, hlm 12.*

C. Tinjauan Umum Perjanjian dalam Islam

Dalam hukum islam perjanjian berasal dari kata aqad yang secara etimologi berarti “menyimpulkan”.⁴⁵ Menurut Abdul Aziz Muhammad, kata aqad dalam bahasa berarti ikatan dan tali pengikat, maka secara bahasa makna aqad sebagai menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga di dalamnya janji dan sumpah demi menguatkan biat berjanji untuk melaksanakannya isi sumpah atau meninggalkannya, demikian juga dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.⁴⁶

Untuk sahnya menurut hukum islam adalah sebagai berikut:⁴⁷

1. Para pihak yang membuat akad (al-,aqidan)a

Ijab dan qabul dinyatakan oleh sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yakni bisa menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya.

2. Pernyataan kehendak para pihak (shighatul-,aqd).

Syaratnya, adanya persetujuan ijab (penawaran) dan qobul (penerimaan) dan kesatuan majelis akad. Hak ini harus dicapai tanpa adanya paksaan atau secara bebas.

⁴⁵ Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, PT Mahmud Yunus, Jakarta, 2010. hlm. 274

⁴⁶ Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2010, hlm. 15

⁴⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Kajian Terhadap Masalah Perizinan (Toestemming) dan Cacat Kehendak (Wilsgerbrek)*, Laporan Penelitian Pada Balai Penelitian P3M Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 1996, hlm. 112-11

3. Objek akad

Syaratnya, objek akad yaitu objek akad harus sudah ada ketika berlangsung akad, objek akad dapat menerima hukum akad, objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad dan objek akad dapat ditransaksikan.

D. Perjanjian jual beli

1. Pengertian perjanjian jual beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu:⁴⁸

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986, hlm. 181

- a) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁴⁹ Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah:⁵⁰

- a) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak

⁴⁹ Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49

⁵⁰ *Ibid*

seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁵¹

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.⁵²

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :⁵³

a) Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b) Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

⁵¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2

⁵² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 127

⁵³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49

c) Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek

2. Asas-asas dan syarat Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :⁵⁴

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁵⁵

- 2) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 3) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- 4) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 5) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ *Ibid, hlm. 9*

asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.⁵⁶ Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu :⁵⁷

⁵⁶ *Ibid, hlm 10*

⁵⁷ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 45.

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesesuaian. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

e. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga.

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur

pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan :

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
 - b) Bahasa yang sempurna secara lisan
 - c) 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.
 - d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
 - e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan
- Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Menurut pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas / tidak sempurna apabila didasarkan :

- a) Kekhilafan (*dwaling*)
- b) Paksaan (*geveld*)
- c) Penipuan (*bedrog*)

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Orang yang dibawah pengampuan
- c) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan

sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.

d) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- (1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- (2) berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- (3) tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

Prestasi dalam suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat :

- (1) Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya. Misalnya : A menyerahkan beras kepada B 1 kwintal.
- (2) Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan.

Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan. Misalnya Concurrentie Beding (syarat untuk tidak bersaing). Contoh: A membeli pabrik sepatu dari B dengan

syarat bahwa B tidak boleh mendirikan pabrik yang memproduksi sepatu pula. Karena A menderita kerugian, maka pabrik sepatu diganti dengan produk lain. Dalam hal ini B boleh mendirikan pabrik sepatu lagi, karena antara A dan B sekarang tidak ada kepentingan lagi.

(3) Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum

(4) Prestasi harus mungkin dilaksanakan

e) Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.⁵⁸ Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak

⁵⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1982, hlm. 20

terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

3. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah.⁵⁹

4. Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian Jual Beli

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut :

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :⁶⁰

⁵⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 50

⁶⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 128

1) Penyerahan Benda Bergerak

Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaries.

3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam pasal 613 KUH. Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

4) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pasal 30 sampai dengan pasal 52 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut:⁶¹

- 1) Menyerahkan barang
- 2) Menyerahtherimakan dokumen
- 3) Memindahkan Hak Milik

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.⁶² Pasal 53 sampai 60 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pembeli.

Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:

- 1) Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual
- 2) Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
- 3) Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk

⁶¹ *Opcit*, Salim H.S., *hlm.* 56

⁶² *Ibid*

muntukmemungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak.

E. Perjanjian jual beli dalam perspektif Islam

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang mempunyai landasan kuat dalam Al-Qur'an dan Sunnah Nabi saw. terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, 9 di antaranya dalam surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”⁶³

Pada ayat ini orang-orang diperintahkan Allah swt. untuk memelihara dan berlindung dari siksa api neraka dengan berusaha melaksanakan perintahperintah dan larangan-larangan Allah untuk melaksanakan jual beli dan meninggalkan riba.

⁶³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah Surabaya: Al-Hidayah*, 1996,

Disamping ayat tersebut Allah juga berfirman dalam surah An-Nisa' ayat

29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*⁶⁴

Begitu pula dijelaskan dalam hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam

Ahmad, menyatakan bahwasannya Nabi saw. ketika ditanya tentang usaha apa

yang baik beliau menjawab:

حَدِيثُ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ : عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَذَبَا وَكَتَمَا مُحِقَتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

“Diriwayatkan dari pada Hakim bin Hizam ra. katanya: Nabi saw. bersabda: Penjual dan pembeli diberi kesempatan berfikir selagi mereka belum berpisah. Sekiranya mereka jujur serta membuat penjelasan mengenai barang yang dijual belikan, mereka akan mendapat berkah dalam jual beli mereka. Sekiranya mereka menipu dan merahsiakan mengenai apa-apa yang harus diterangkan tentang barang yang dijual belikan akan terhapus keberkahannya’. (HR. Ahmad).⁶⁵

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Imam Ahmad bin Hambal, *Musnad Imam Ahmad bin Hambal asy-Syamiyin Jil. 4 Beirut, Libanon: Dar- Al-kutub Al-Ilmiah, t.t., hlm. 284*

Disamping hadis tersebut Nabi juga bersabda dalam hadis lain yang berbunyi:

حَدَّثَنَا يَزِيدُ حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عَبَّادَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ
حَدَّثَهُ رَافِعُ بْنُ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ

مَبْرُورٍ (رواه أحمد) الكتاب مسند الشاميين. الباب حديث رافع بن خديج

“Nabi saw. ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. beliau menjawab, seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabru@r’. (HR. Ahmad).⁶⁶

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁶⁷

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli.⁶⁸

Dalam menentukan rukun jual beli ini, terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya tukar menukar atau yang serupa dengannya dalam bentuk saling memberikan (al-Ta’ati).⁶⁹ Menurutnya

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 15842

⁶⁷ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah* Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 75

⁶⁸ Syamsul Rijal hamid, *Buku Pintar Agama Islam*. Jakarta: Penebar Salam, 1997, hlm. 18

⁶⁹ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989, hlm

yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanya kerelaan kedua belah pihak untuk berjual beli.

Sedangkan rukun jual beli menurut jumhur ulama terdiri dari:⁷⁰

1. Pihak-pihak yang berakad (al-‘aqidani)

Orang yang melakukan akad jual beli meliputi penjual dan pembeli. Pelaku ib dan qabul haruslah orang yang ahli akad baik mengenai apa saja, anak kecil, orang gila, orang bodoh, tidak diperbolehkan melakukan akad jual beli. Dan orang yang melakukan akad jual beli haruslah tidak ada paksaan.

2. Adanya uang (harga) dan barang (ma‘qud‘ala)

Adanya harga beserta barang yang di perjualbelikan.

3. Adanya sighat akad (ijab qabul)

Ijab dan qabul merupakan bentuk pernyataan (serah terima) dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam hal ini Ahmad Azhar Basyir telah menetapkan kriteria yang terdapat dalam ijab dan qabul, yaitu:

- a. Ijabb dan qabul harus dinyatakan oleh orang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, sehingga ucapannya itu benar-benar merupakan pernyataan isi hatinya. Dengan kata lain, ijab dan qabul harus keluar dari orang yang cukup melakukan tindakan hukum.
- b. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.

⁷⁰ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989, hlm 19

c. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis, apabila kedua belah pihak sama-sama hadir atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ib oleh pihak yang tidak hadir.⁷¹ Ijab dan qabul (sighat akad) dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:

- 1) Secara lisan, yaitu dengan menggunakan bahasa atau perkataan apapun asalkan dapat dimengerti oleh masing-masing pihak yang berakad.
- 2) Dengan tulisan, yaitu akad yang dilakukan dengan tulisan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berakad. Cara yang demikian ini dapat dilakukan apabila orang yang berakad tidak berada dalam satu majelis atau orang yang berakad salah satu dari keduanya tidak dapat bicara.
- 3) Dengan isyarat, yaitu suatu akad yang dilakukan dengan bahasa isyarat yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak yang berakad atau kedua belah pihak yang berakad tidak dapat berbicara dan tidak dapat menulis.

Di samping harus memenuhi rukun-rukun tersebut di atas, dalam transaksi jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat yang secara umum tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan di antara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang berakad, menghindari jual beli gharar.

⁷¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Press, 2000, hlm. 66-67

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat syarat sah, menurut ulama' Hanafiyah, akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat nafas, akad tersebut mauquf yang cenderung boleh, bahkan menurut ulam Malikiyah, cenderung kepada kebolehan. Jika tidak memenuhi syarat lujum, akad tersebut mukhayyir (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun membatalkan.⁷²

⁷² Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 76