

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

Uraian teori merupakan landasan teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Uraian teori yang dimaksud adalah uraian pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, skripsi sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.⁶

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benaran. Kontinuitas dan imajinitas sosial sangat ditentukan oleh teori.⁷

Teori sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis satu dengan lainnya dengan tata dasar yang dapat diamati dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.⁸

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan menjelaskan gejala yang diamati dan dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian normatif, maka uraian teori diarahkan secara khas ilmu hukum.

2.1.1 Tinjauan Tentang Perjanjian

2.1.1.1 Pengertian Perjanjian

Sebelum penulis menguraikan apa itu perjanjian, ada baiknya jika penulis membicarakan dulu apa yang dimaksud dengan perikatan. Melahirkan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan. Rumusan tersebut membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui oleh badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan orang

⁶ M.Solly Lubis, "*Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung*", Mandar Maju, 1994, hal 80

⁷ Soerjono Soekanto, "*Pengantar penelitian hukum*", Jakarta, UI, 1986. Hal 6

⁸ Snelbecker, dalam lexy J. Moleong, "*Metodologi Penelitian Kuantitatif*", Bandung, Remaja Rosdakarya, 2002, Hal 34

perorangan dan atau badan hukum tersebut.⁹ Perjanjian adalah sumber dari perikatan. Lahirnya suatu perikatan dapat dibagi atas 2 (dua) yaitu perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang.

Perikatan yang bersumber dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut. Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku oleh seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang tadi mungkin perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan undang-undang (melawan hukum).¹⁰ perikatan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1352-1353 KUHPerdara.

Perikatan yang lahir dari perjanjian pada umumnya yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang ternyata juga banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas oleh para legislator, para praktisi hukum, serta juga para cendekiawan hukum, menjadi aturan hukum positif yang tertulis, yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang dapat kita temui dari waktu ke waktu.¹¹ Berbeda dengan perikatan yang lahir dari undang-undang, perikatan yang lahir dari perjanjian ini tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang yang menerbitkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perikatan tersebut, meskipun sesungguhnya para pihak tidak menghendakinya.¹²

⁹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 1

¹⁰ Ibid, hal 7-8

¹¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaj, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

¹² Ibid, hal 7-8

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada 2 (dua) hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan pada 2 (dua) atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan salah satu pihak atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan pada kreditor dalam perjanjian untuk pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian.¹³

Jika kita lihat kembali dengan seksama pada Pasal 1313 KUHPerdara tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang kepada satu atau lebih orang lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri atas satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari badan hukum.¹⁴

Perjanjian adalah satu sumber perikatan. Untuk lebih jelasnya kita dapat melihat Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi sebagai tersebut :

“ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih “.

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu

¹³ Ibid, hal 1

¹⁴ Ibid, hal 91

lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri pada pihak lain.¹⁵

Ketentuan Pasal ini dikatakan kurang memuaskan karena dianggap memiliki beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “ mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja. Tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesnsus. dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dipasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara kreditur dan debitur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikhendaki oleh buku ke tiga KUHPerdara sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
- d. Tanpa menyebutkan tujuan dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.¹⁶

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka perjanjian adalah suatu

¹⁵ Ahmadi Miru, dan Sakka Pati , *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 63

¹⁶ Abdulkadir Muhammad , *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 78

persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan kekayaan. Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*). Perumusan ini erat kaitannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang akan dibicarakan kemudian.

Dalam perjanjian, apa yang diperjanjikan tidak hanya merupakan untuk melakukan sesuatu hal saja, tetapi juga dapat berupa menyerahkan barang, atau tidak berbuat sesuatu hal saja, hal ini merupakan prestasi dari suatu perjanjian.¹⁷

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut sebagai berikut:

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya Perjanjian Jual-Beli

2. Perjanjian Cuma-Cuma (Pasal 1314 KUHPerdota)

Pasal 1314 :

“Suatu persetujuan dibuat dengan Cuma-Cuma atau atas beban, suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu persetujuan atas beban, adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya : Hibah.

3. Perjanjian atas beban

¹⁷ Ibid, hal 78-79

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

4. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian Khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan XVII KUHPerdara.

5. Perjanjian tidak Bernama

Diluar perjanjian bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdara, tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti Perjanjian Kerja sama, Perjanjian Pemasaran, Perjanjian Pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini didalam praktik adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian atau *Partij otonomi*.

6. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian Obligatoir adalah Perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. menurut KUHPerdara Perjanjian Jual-Beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus dilakukan dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

7. Perjanjian Kebendaan (*Zaakelijk*)

Perjanjian kebendaan adalah Perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang memberikan kewajiban (*Oblige*) pihak itu untuk

menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*lavering, Transfer*). Penyerahan itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan. Dalam hal perjanjian jual-beli benda tetap, maka perjanjian itu belinya disebutkan juga perjanjian jual-beli sementara (*voorling koopcontract*) untuk perjanjian jual-beli benda bergerak, maka perjanjian Obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan.

8. Perjanjian Konsensual

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdato Perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUHPerdato).

9. Perjanjian Riil

Didalam KUHPerdato ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdato), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdato). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan Perjanjian Riil. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan Riil ini adalah sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian-perjanjian tertentu diambil alih oleh hukum perdata kita.

10. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya :
Pembebasan Hutang (*Kwijtschelding*) Pasal 1438 KUHPerdato.

11. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

12. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUHPerdato.

13. Perjanjian Publik

Perjanjian Publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*Subordinated*) jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*Co-ordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.

14. Perjanjian Campuran (*Contractus Sui Generis*)

Perjanjian Campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur Perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa) tapi pula menyediakan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu terdapat berbagai paham, paham pertama mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*Contractus Combinasi*) dan paham kedua mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).¹⁸

Unsur-unsur perjanjian menurut Asser dalam perjanjian terdiri dari bagian inti (*essensialia*) dan bagian bukan inti (*Naturaliadan Accidentalialia*). Unsur *Essensialia* yaitu unsur yang mutlak harus ada. Unsur ini sangat erat berkaitan dengan syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPPerdata) dan untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian serta untuk mengetahui jenis perjanjiannya.

Contoh : kesepakatan. Unsur *naturalia* yaitu unsur yang lazimnya ada/sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalnya : menjamin terhadap cacat

¹⁸Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remi Syahdeni, Fatturahman Djamil, Taryana Soenandar, , *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, 2001, Hal 66-69

tersembunyi, unsur *accidentalia* yaitu unsur yang harus tegas diperjanjikan, misalnya pemilihan tempat kedudukan.¹⁹

Subjek dalam hukum perjanjian termasuk subjek hukum yang diatur adalah KUHPerdato. Sebagai mana diketahui bahwa hukum perdata mengkualifikasi subjek hukum terdiri dari dua bagian, yaitu manusia dan badan hukum. sehingga yang membentuk perjanjian menurut hukum perdata bukan hanya manusia secara individual atau pun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechperson*. Badan hukum itu sendiri dapat dikatakan sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban. Menurut R.Soebekti, badan hukum dalam pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan kewajiban melakukan perbuatan seperti orang atau manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat menggugat atau digugat didepan hakim. Contoh badan hukum itu sendiri adalah koperasi, yayasan, dan PT.

2.1.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :²⁰

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian.
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (perikatan).
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek ketentuan
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.

Ad.1 Kesepakatan Mereka Yang mengikatkan diri.

¹⁹ Handri raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal 46

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, Penerbit alumni bandung, *KUHPerdato buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, 1996, hal 16

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian, dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, jadi tidak boleh hanya kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak. Kesepakatan itu di tatanya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak. Berpedoman kepada ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara bahwa : Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena : kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*), pemerasan dan paksaan (*dwang*), Penipuan (*bedrog*)”.

Unsur kekhilafan dan kekeliruan di bagi dalam dua bagian, yakni kekhilafan mengenai orangnya di namakan *error in persona*. Dan kekhilafan mengenai barangnya dinamakan *error in substantia*. Mengenai kekhilafan/kekeliruan yang dapat dibatalkan, harus mengenai intisari pokok perjanjian. Jadi harus mengenai objek atau prestasi yang dikehendaki. Mengenai kekhilafan/kekeliruan mengenai orangnya tidak menyebabkan perjanjian dapat batal (1322 KUHPerdara).

Paksaan (*dwang*) terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan kekuatan bagi yang menerima paksaan, misalnya ia akan di aniaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui perjanjian (Pasal 1324 KUHPerdara).

Mengenai penipuan (*bedrog*) ini terjadi apabila menggunakan perbuatan secara muslihat sehingga pada pihak lain menimbulkan suatu gambaran yang tidak jelas dan benar mengenai suatu hal. Untuk mengatakan terjadi suatu penipuan, maka harus kompleks dari muslihat-muslihat itu.

Surbekti mengatakan penipuan (*bedrog*) terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberi perizinan.

Suatu penipuan adalah apabila ada keterangan-keterangan yang tidak benar (palsu) di sertai dengan kelicikan-kelicikan atau tipu muslihat harus ada rangkaian kebohongan-kebohongan yang mengakibatkan orang jadi percaya, dalam hal ini pihak tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan seseorang. Misalnya, perbuatan memperjual-belikan sebuah rumah yang bukan merupakan hak miliknya dengan memalsukan surat-surat.

Ad.2. Kecakapan Para Pihak Pembuat Perjanjian

Subjek yang melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Subjek hukum terbagi dua yaitu Manusia dan Badan Hukum. Dalam hal ini kita akan membahas subjek hukum manusia. Menurut Pasal 1329 KUHPdata “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Jadi menurut ketentuan Pasal di atas, semua orang di anggap mampu atau cakap untuk mengikatkan diri dalam suatu persetujuan. Hal ini memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perbuatan hukum harus di nyatakan oleh Undang-Undang.

Ad.3. Mengenai suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, maksudnya membicarakan tentang objek perjanjian-perjanjian tertentu. mengenai perjanjian yang menyangkut tentang barang, paling sedikit ditentukan jenisnya “bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan Undang-Undang”. Mengenai jumlah juga dapat apa yang menjadi objeknya supaya perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan baik.

Dalam perjanjian pinjam-meminjam, kalau seseorang meminjam uang kepada orang lain harus jelas berupa benda uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang tersebut. Demikian pula dengan perjanjian kredit, pihak pemberi kredit atau pihak bank harus menyebutkan secara jelas jumlah uang yang dipinjamkan dan harus dikembalikan uang tersebut.

Suatu perjanjian yang tidak memiliki atau memenuhi syarat seperti di atas berakibat perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian ini tidak ada atau tidak terjadi.

Ad.4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab yang halal pada syarat keempat ini untuk suatu perjanjian tiada lain daripada isi dari perjanjian. Jadi dalam hal ini harus dihilangkan salah sangka bahwa yang dimaksud sebab disini adalah suatu sebab yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian tersebut. Bukan hal ini yang dimaksud oleh Undang-Undang dengan sebab yang halal.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dihiraukan oleh Undang-Undang. Undang-Undang hanya menghiraukan tindakan orang-orang dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Yang dimaksud dengan halal atau yang diperkenankan Undang-Undang menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hakim. Dalam hal syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatas, harus dibedakan antara syarat objektif dan syarat subjektif, bahwa dalam syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukm yang dianggap dari semula tidak pernah ada perjanjian atau perjanjian tersebut tidak pernah dilahirkan. Dengan kata lain bahwa tujuan yang

mengadakan perikatan semula adalah gagal, maka dari itu tidak ada suatu alasan bagi pihak untuk menuntut dimuka hakim.

Dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian itu. dalam hal ini yang berhak meminta pembatalan adalah yang merasa dirinya di tipu oleh suatu hal.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas tidak ada diberikan suatu formalitas yang tertentu disamping kata sepakat para pihak yang mengenai hal-hal pokok perjanjian tersebut. Tetapi ada pengecualiannya terhadap undang-undang yang dibutuhkan bahwa formalitas tersebut untuk beberapa perjanjian baru dapat berlaku dengan suatu formalitas tertentu yang dinamakan perjanjian formal. Misalnya perjanjian perdamaian harus dilakukan secara tertulis.

2.1.1.3 Asas-asas Yang Terkandung Dalam Perjanjian

Di dalam buku III KUHPerdara mengatur mengenai asas dalam hukum Perjanjian. Asas-asas tersebut sebagai berikut :

a. **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas ini menyatakan bahwa setiap orang di perbolehkan mengadakan perjanjian yang berupa dan berisi apa saja asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Seperti yang diketahui di halaman sebelumnya bahwa asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

b. **Asas Konsensualisme**

Asas ini diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam asas ini di jelaskan bahwa perjanjian itu merupakan kesepakatan bersama dari dua belah pihak. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang di nyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

c. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini memiliki kekuatan yang mengikat. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang berbunyi :“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

d. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus munumbuhkan rasa saling percaya. Tanpa ada kepercayaan, maka perjanjian itu tidak akan mungkin akan diadakan oleh para pihak.

e. Asas Kekuatan Mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang di perjanjikan tetapi juga terhadap unsur lain sepanjang di kehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral.

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, ras, dan lain sebagainya. Masing-masing pihak harus saling menghormati sesama makhluk tuhan.

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Salah satu pihak menuntut prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi perjanjian tersebut.

h. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

i. Asas Moral

Asas ini berdasarkan kesusilaan atau moral seseorang sebagai panggilan dari hati nuraninya.

j. Asas Keadilan

Asas ini di tuangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdota. Asas Keadilan ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

k. Asas Kebiasaan

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian itu dapat timbul dikarenakan adanya kebiasaan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat. Dari asas ini timbul perjanjian-perjanjian yang tidak ada diatur dalam perdata misalnya beli sewa.

2.1.1.4 Berakhirnya Suatu Perjanjian Dan Hapusnya Perikatan

a. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain :

- 1) Telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
- 2) Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian.
- 3) Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
- 4) Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian.
- 5) Karena putusan hakim.

6) Tujuan perjanjian telah tercapai.

b. Hapusnya Perikatan

Menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPerdata, terdapat sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:²¹

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan Pembaharuan utang
- 3) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 4) Percampuran utang
- 5) Pembebasan utang
- 6) Musnahnya barang yang terutang
- 7) Pembatalan
- 8) Berlaku suatu syarat batal
- 9) Lewatnya waktu (daluarsa)

2.1.2 Tinjauan Tentang Jual-Beli

2.1.2.1 Pengertian Jual-Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual-beli, yaitu: “Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”²²

2.1.2.2 Lahirnya Jual-Beli

Jual-Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak yang bersangkutan mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya belum dibayar (Pasal 1458

²¹ Subekti, “*pokok-pokok Hukum Perdata*”, Jakarta , Penerbit PT.Intermasa, 2001, Hal 152

²² R.Subekti, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*” Cet ke 29, Jakarta, penerbit Pradnya Paramita, 1999, Hal 366

KUHPerdata), artinya setelah kesepakatan mengenai barang dan harganya telah dicapai lahirlah Jual-Beli.²³

2.1.3 Tinjauan Tentang Rumah

2.1.3.1 Pengertian Rumah

Menurut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Rumah adalah Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.²⁴

Menurut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 1 ayat (3), Perumahan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

Sedangkan menurut Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Pasal 1 ayat (2), perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

2.1.3.2 Jenis-jenis Rumah

1. Rumah Komersial

Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

2. Rumah Swadaya

Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

3. Rumah Umum

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Rumah Khusus

²³ Ibid, hal 366

²⁴ Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 2

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

5. Rumah Negara

Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.²⁵

2.2 Kerangka Pemikiran

2.2.1 Kerangka Teoritis

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Akibat dari perjanjian ini maka timbulah hak dan kewajiban.

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan salah satu pihak atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian

Suatu Perjanjian akan terbentuk dan tersusun secara sistematis jika dilengkapi dengan syarat-syarat yang sah untuk membuat suatu perjanjian. Syarat-syarat sah tersebut harus sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian merupakan suatu awal untuk kita melakukan suatu perikatan, misalnya Jual-Beli.

Sebelum terjadinya Jual-beli, misalnya Jual-Beli Rumah, biasanya antara pihak penjual dan pembeli melakukan suatu perjanjian. Terciptanya suatu perjanjian dikarenakan adanya kemauan dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam hal Jual-Beli Rumah Perjanjian awal ini dinamakan Perjanjian Pendahuluan.

²⁵ Ibid, hal 2

Menurut Pasal 42 Undang-undang No.1 Tahun 2011 Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah adalah kesepakatan melakukan jual-beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat berwenang.²⁶

Perjanjian pendahuluan ini dibuat sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian pendahuluan ini berisikan keinginan-keinginan dari kedua belah pihak. Termasuk didalamnya hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak.

Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah ini dibuat agar adanya bukti yang otentik antara kedua belah pihak. Dimana apabila suatu saat ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi dari perjanjian tersebut maka pihak yang satu dapat menuntutnya.

2.2.2 Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah pedoman operasional yang akan memudahkan pelaksanaan proses penelitian. Di dalam penelitian hukum normatif maupun empiris dimungkinkan untuk menyusun kerangka konseptual tersebut, sekaligus merumuskan definisi tertentu yang dapat dijadikan pedoman operasional didalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data.

Demi memperoleh penjelasan yang relevan bagi pemahaman pengkajian ilmiah didalam penulisan ini, maka terdapat istilah-istilah yang dijumpai dalam penelitian ini adalah :

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
2. Pendahuluan adalah tahap awal untuk melakukan sesuatu.
3. Jual-Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian atau suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang satu selaku penjual yang berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain, yaitu pembeli dan pembeli membayar harga yang telah dijanjikan.

²⁶ Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

4. Rumah menurut pasal 1 Angka 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan manfaat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah adalah kesepakatan melakukan jual-beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat berwenang.

2.3 Hipotesis

Hipotesa atau hipotesis adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya, oleh karena masih harus diuji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian. Agar menjadi dalil, maka harus ada suatu keteraturan maupun hubungan dari gejala yang tidak berubah pada kondisi tertentu, dan kemudian tidak terjadi perkecualian dalam kebenarannya.²⁷

Sesuai dengan kerangka pemikiran di atas maka hipotesis yang disimpulkan adalah :

- a. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang sah harus sesuai dengan syarat-syarat yang ada dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- b. Bahwa tidak dapat berlangsungnya Jual-Beli jika suatu Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (PPJB) tidak dilakukan.
- c.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta Universitas Indonesia, 1984, hal 148