

**TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP KONTRAK
JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK (BBM) ANTARA
PERTAMINA DENGAN STASIUN PENGISI BAHAN
BAKAR UMUM (SPBU)
(STUDY KASUS : PERTAMINA UPMS I MEDAN)**

SKRIPSI

OLEH

REVI FAUZI PUTRAMINA
NPM : 10.840.0124



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/10/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)8/10/25

**TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP KONTRAK
JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK (BBM) ANTARA
PERTAMINA DENGAN STASIUN PENGISI BAHAN
BAKAR UMUM (SPBU)
(STUDY KASUS : PERTAMINA UPMS I MEDAN)**

SKRIPSI

OLEH

REVI FAUZI PUTRAMINA

NPM : 10.840.0124

*Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan
Gelara Sarjana Di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/10/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)8/10/25

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Kontrak Jual Beli Bahan Bakar Minyak
(BBM) Antara Pertamina Dengan Stasiun Pengisi Bahan Bakar Umum
(SPBU)

N a m a : Revi Fauzi Putra Mina

N P M : 10.840.0124

FAKULTAS : Hukum

BIDANG STUDI : Hukum Perdata

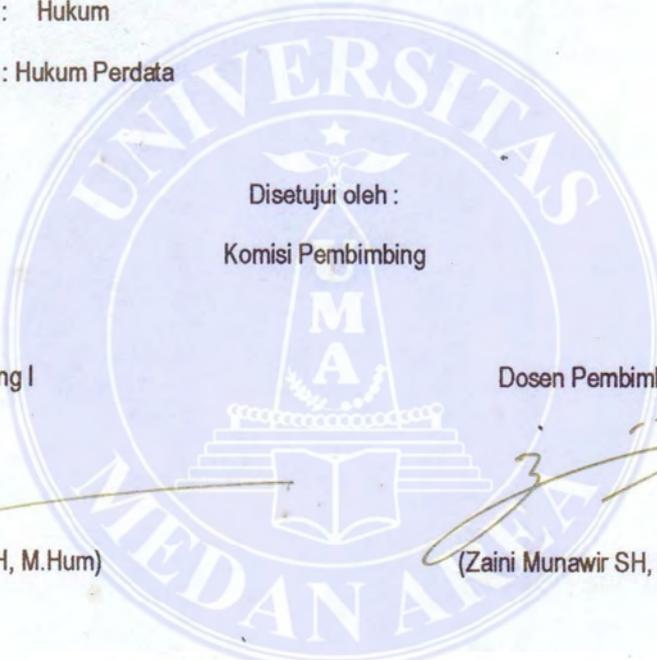
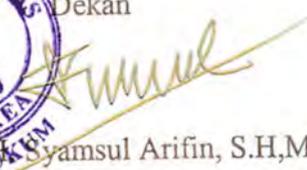
Disetujui oleh :
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Taufik Siregar SH, M.Hum)

(Zaini Munawir SH, M.Hum)


Dekan

Syamsul Arifin, S.H,M.H


Tanggal Lulus : 21 April 2014

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/10/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

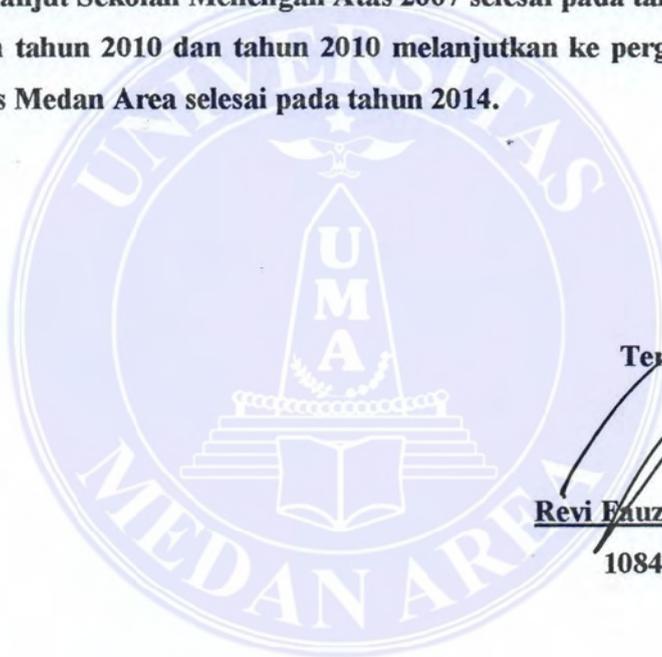
Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



RIWAYAT HIDUP PENULIS SKRIPSI

Revi Fauzi Putra Mina lahir pada Tanggal 21 Februari 1993 dengan jenis kelamin laki-laki , beragama Islam dan bertempat tinggal di Jalan Bandar Setia gang Setia No 106 Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara.

masuk sekolah Dasar pada tahun 1998 selesai pada tahun 2004 lalu melanjutkan Sekolah Menengah Atas pada tahun 2004 selesai pada tahun 2007 lalu melanjut Sekolah Menengah Atas 2007 selesai pada tahun 2010 lalu melanjut dan tahun 2010 dan tahun 2010 melanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Medan Area selesai pada tahun 2014.



Tertanda

Revi Fauzi Putra Mina

108400124

ABSTRAK
TINJAUAN HUKUM PERDATA KONTRAK JUAL BELI BAHAN
BAKAR MINYAK(BBM) ANTARA PERTAMINA DENGAN
STASIUN PENGISI BAHAN BAKAR UMUM (SPBU)
(STUDY KASUS : PERTAMINA UPMS I MEDAN)

OLEH
REVI FAUZI PUTRAMINA
NPM : 10.840.0124

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

PT. Pertamina persero merupakan national oil company yang mempunyai wewenang untuk menyelenggarakan usaha dalam bidang minyak dan gas bumi terutama mendistribusikan BBM, BBK dan produksi lainnya kepada masyarakat selaku konsumen untuk kendaraan bermotor.

Dalam melakukan distribusi/penyaluran BBM kepada masyarakat PT. Pertamina UPMSI I medan sebagai unit pelaksana teknis, PT. Pertamina persero dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga sebagai mitra kerja dalam mendistribusikan BBM, BBK dan produksi lainnya dengan cara cepat, tepat, wajib dan aman serta tertib dengan standarisasi pelayanan "Pasti Pas" untuk melakukan kerjasama ini maka PT Pertamina UPMS I Medan dapat melakukan atau membuat kontrak/perjanjian jual beli yang berisikan hak kewajiban dan wewenang para pihak yaitu PT Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU sebagai penyalur langsung BBM kepada masyarakat

Penulisan skripsi ini menggambarkan tentang aspek-aspek hukum kontrak dari melalui pengertian sampai sampai arti penting suatu kontrak, selanjutnya penulis menguraikan pemahaman tentang jual beli dari berbagai aspek termasuk dalam aspek hukum perdata dan hukum islam sebagai komperatifnya, selanjutnya penulis menguraikan sejarah pertamina dan prosedur pendirian SPBU diwilayah PT Pertamina UPMS I Medan serta kajian hukum terhadap isi kontrak jual beli terhadap BBM antara PT Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU , digambarkan pula prosedur pelaksanaan kontrak jual BBM serta akibat hukum timbul apabila terjadi wanprestasi oleh para pihak, kemudian dapat disimpulkan bahwa penulisan kontrak/perjanjian jual beli antara PT Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU telah baik dan benar serta mampu menjamin hak dan kewajiban para pihak dan menjamin ketersediaan BBM untuk kendaraan bermotor masyarakat.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/10/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)8/10/25

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 20 Januari 2014


REVI FAUZI PUTRAMINA
10.840.0124

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmatNya, perlindungan dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan disertai dengan penulisan sebuah karya tulis untuk memenuhi persyaratan ujian dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, Dalam Hal ini penulis sudah bekerja sebaik mungkin untuk menyusun skripsi ini sebaik mungkin, namun karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis mungkin ada kesalahan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang bersigat korektif dan konstruktif dengan kesempurnaan dari skripsi ini

Skripsi ini juga terselesaikan karena adanya bantuan, bimbingan dan dorongan, saran, nasehat, fasilitas, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H.A.Yakub Matondang, MA Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof.H.Syamsul Arifin, SH, MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, selaku Ketua Seminar yang juga memberikan petunjuk dan arahan dan bimbingan kepada penulis.
4. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, Selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Universitas Medan Area, dan juga selaku Dosen Pembimbing II

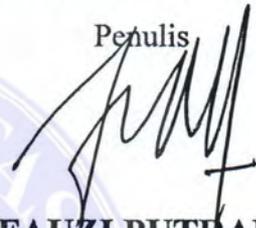
Seminar Proposal yang juga memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan kepada penulis.

5. Bapak Abi Jomroh Harahap SH, MKn selaku Sekertaris seminar yang juga memberikan petunjuk dan arahan dan bimbingan kepada penulis.
6. Ayah dan Ibu (Zamzami Umar SH, MH dan Siti Murni) yang selalu memberikan proses pembelajaran kehidupan kepada penulis. Terima kasih kepada ayah yang selalu mengajarkan kepada penulis untuk selalu bertanggung jawab dan kepada ibu tercinta yang selalu memahami penulis walaupun tidak ada satu kalimat yang diucapkannya, hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini
7. Kepada abangda Gozali Marbun yang selalu memberikan bantuan kepada penulis akhirnya penulis dapat menyelesaikan perkuliahan hingga akhirnya.
8. Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Adinda Qonita Luthfia yang selalu membantu baik materill dan non materill kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Kepada Yan Indra atau sapaan dekatnya Keleng yang selalu membantu untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Terimakasih juga kepada kawan-kawan se-almamater yang telah memberikan dorongan yang membangun dan nasehat yang baik sehingga nantinya ilmu yang didapatkan penulis bisa di pergunakan dan diaplikasikan di dalam masyarakat. Semoga sukses dalam meraih cita-citanya

Penulis mengucapkan banyak terima kasih pada pihak-pihak yang membantu member semangat, dukungan, saran maupun doa. Penulis juga dengan kerendahan hati banyak membutuhkan saran, kritik, yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Sebagai penutup, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Medan, Januari 2014

Penulis



REVI FAUZI PUTRAMINA

NPM : 10 840 0124



MOTO

“Hati suci selalu benar, tetapi gejolak hati selalu mengubah hasrat hati suci. Orang yang ada dalam hati suci adalah orang yang taqwa dan beriman. Itulah tantangan hidup.”

“Seorang pria yang baik akan menggunakan seluruh kekuatannya untuk memperbaiki dan mempertinggi derajat keluarganya supaya lebih baik, daripada menuruti keinginan untuk mementingkan diri.”

**“ YA ALLAH, JADIKANLAH AKU SETENGAH KAPITALIS
DEMI MENINGGIKAN DERAJAT KELUARGAKU. ”**

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	8
B. Alasan Pemilihan Judul	9
C. Permasalahan	10
D. Hipotesa	11
E. Tujuan Penelitian	11
F. Metode Pengumpulan Data	11
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KONTRAK.....	15
A. Pengertian dan Arti Penting Kontrak	15
B. Asas-Asas Hukum Kontrak.....	21
C. Syarat Syahnya Dan Akibat Hukum Suatu Kontrak	30
D. Berakhirnya dan Kekuatan Pembuktian Suatu Kontrak.....	41
E. Perbedaan kontrak dan perikatan	46
BAB III PEMAHAMAN TENTANG JUAL BELI.....	51
A. Pengertian Jual Beli	51
B. Syarat Syahnya Jual Beli	55
C. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	61

D. Jual Beli Menurut Hukum Perdata	68
E. Jual Beli Menurut Hukum Islam.....	71
BAB IV PELAKSANAAN KONTRAK JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK ANTARA PERTAMINA UPMS I MEDAN DENGAN STASIUN PENGISI BAHAN BAKAR UMUM.....	81
A. Sejarah Pertamina dan Sejarah Pertamina UPMS I Medan	81
B. Prosedur Pendirian Stasiun Pengisi Bahan Bakar Umum (SPBU) di Pertamina UPMS I Medan.....	86
C. Kajian Hukum Terhadap Isi Kontrak Jual Beli Bahan Bakar Minyak Antara Pertamina UPMS I Medan Dengan Stasiun Pengisi Bahan Bakar Umum (SPBU).....	95
D. Pelaksanaan Kontrak Jual Beli Bahan Bakar Minyak Antara Pertamina UPMS I Medan Dengan Stasiun Pengisi Bahan Bakar Umum (SPBU)	98
E. Akibat Hukum Adanya Wanprestasi Terhadap Kontrak Jual Beli Bahan Bakar Minyak Antara Pertamina UPMS I Medan Dengan Stasiun Pengisi Bahan Bakar Umum (SPBU)	100
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	103

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang memiliki banyak sumber kekayaan alam, dimana sumber daya alam tersebut menjadi modal pembangunan yang akan mensejahterakan rakyatnya. Salah satu sumber daya alam yang ada di Indonesia adalah minyak bumi dan gas bumi, minyak bumi dan gas bumi merupakan sumber utama pemakai energi didalam negeri. Segala sumber daya alam yang ada di bumi Indonesia sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945, sepenuhnya dikuasai oleh Negara. Minyak bumi dan gas bumi merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan devisa negara yang penting dalam kegiatan pembangunan nasional, dimana pembangunan nasional tersebut dilaksanakan secara bersama-sama oleh pemerintah dan masyarakat, saling menunjang dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur, yang merata dalam segi materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Minyak dan gas bumi termasuk dalam golongan bahan galian yang strategis bagi negara. Penggolongan tersebut termuat dalam pengaturan mengenai bahan galian, yaitu PP nomor 27 tahun 1980 tentang Pengelolaan Bahan Galian, yang pada intinya membagi bahan galian menjadi tiga golongan, yaitu :

1. Golongan A : golongan bahan galian yang strategis
2. Golongan B : golongan bahan galian yang vital.
3. Golongan C : golongan bahan galian yang tidak termasuk golongan bahan galian A dan B.

Berdasarkan penggolongan bahan galian yang mengklasifikasikan minyak bumi dan gas bumi sebagai kekayaan alam yang strategis bagi negara tersebut, maka berdasarkan Pasal 33 Undang – Undang Dasar 1945, kemudian diatur lebih lanjut dalam pasal 4 Undang Undang nomor 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi yang menyebutkan, Minyak dan gas bumi sebagai sumber daya alam strategis tidak dapat diperbaharui yang terkandung di dalam wilayah hukum pertambangan Indonesia merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh negara.maka penyelenggaraan kegiatan usaha minyak bumi dan gas bumi di Indonesia sepenuhnya dilaksanakan oleh negara.

Salah satu tujuan dari penyelenggaraan kegiatan usaha minyak dan gas bumi, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 3 huruf b Undang-Undang nomor 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, adalah untuk menjamin efektivitas pelaksanaan dan pengendalian usaha pengolahan, pengangkutan, penyimpanan, dan niaga secara akuntabel, yang diselenggarakan melalui mekanisme persaingan usaha yang wajar, sehat, dan transparan. Untuk mewujudkan tujuan penyelenggaraan kegiatan usaha minyak dan gas bumi tersebut, pemerintah melimpahkan kewenangannya kepada PT.PERTAMINA (Persero) untuk melaksanakan kegiatan yang mencakup pengusahaan pertambangan minyak dan gas bumi, berikut pendistribusiannya ke seluruh pelosok tanah air.

PERTAMINA adalah perusahaan minyak dan gas bumi yang dimiliki oleh Pemerintah Indonesia (*National Oil Company*), yang berdiri sejak tanggal 10 Desember 1957 dengan nama PT. PERMINA. Pada tahun 1961 perusahaan ini berganti nama menjadi PN. PERMINA dan setelah merger dengan PN.

PERTAMIN di tahun 1968, namanya berubah menjadi PN. PERTAMINA. Setelah bergulirnya Undang Undang No. 8 Tahun 1971, sebutan perusahaan berubah menjadi PERTAMINA. Sebutan ini tetap dipakai setelah PERTAMINA berubah status hukumnya menjadi PT. PERTAMINA (Persero) pada tanggal 17 September 2003 berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi.¹

PT. PERTAMINA (Persero) didirikan berdasarkan akta Notaris Lenny Janis Ishak, SH. No. 20 tanggal 17 September 2003, dan disahkan oleh Menteri Hukum & HAM melalui Surat Keputusan No. C-24025 HT.01.01 pada tanggal 09 Oktober 2003. Pendirian Perusahaan ini dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero), dan Peraturan Pemerintah No. 45 tahun 2001 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1998, dan peralihannya berdasarkan PP No.31 Tahun 2003 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Pertambangan Minyak Dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) .

Sesuai dengan akta pendiriannya, maksud dari didirikannya PERTAMINA adalah untuk menyelenggarakan usaha di bidang minyak dan gas bumi, baik di dalam maupun di luar negeri serta kegiatan usaha lain yang terkait atau menunjang kegiatan usaha di bidang minyak dan gas bumi tersebut.

Berdasarkan pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 31 tahun 2003 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi

¹ PT.PERTAMINA(Persero),"Sejarah PERTAMINA", diakses dari <http://www.pertamina.com>

Negara (PERTAMINA) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), tujuan dari PT. PERTAMINA adalah :

1. Mengusahakan keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan Perseroan secara efektif dan efisien.
2. Memberikan kontribusi dalam meningkatkan kegiatan ekonomi untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

PERTAMINA melaksanakan beberapa kegiatan usaha untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut. Kegiatan usaha tersebut meliputi:

1. Menyelenggarakan usaha di bidang minyak dan gas bumi beserta hasil olahan dan turunannya.
2. Menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang panas bumi yang ada pada saat pendiriannya, termasuk Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi PLTP) yang telah mencapai tahap akhir negosiasi dan berhasil menjadi milik PERTAMINA.
3. Melaksanakan pengusahaan dan pemasaran *Liquifield Natural Gas* (LNG) dan produk lain yang dihasilkan dari kilang LNG.
4. Menyelenggarakan kegiatan usaha lain yang terkait atau menunjang kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam nomor 1, 2, dan 3.

Berkaitan dengan salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh PERTAMINA, yaitu menyelenggarakan usaha di bidang minyak dan gas bumi beserta hasil olahan dan turunannya, maka PERTAMINA memproduksi antara lain produk-produk hasil olahan minyak dan gas bumi yang meliputi Bahan Bakar Minyak (yang terdiri dari minyak bensin, minyak solar, minyak tanah, minyak diesel, dan minyak bakar), Bahan Bakar Khusus (BBK), Non BBM, petrokimia,

pelumas, dan gas, yang terdiri dari LPG (*Liqueifield Petroleum Gas*), BBG (Bahan Bakar Gas), dan *Musicool* (Pengganti CFC yang ramah lingkungan).

PERTAMINA kemudian melaksanakan pendistribusian dan pemasaran atas keseluruhan produknya yang ditujukan terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia. Dalam kegiatan pendistribusian produk PERTAMINA, khususnya BBM, PERTAMINA dituntut untuk melaksanakan pendistribusian keseluruh pelosok tanah air dalam jumlah yang cukup, waktu yang tepat, mutu yang baik dengan harga yang layak (sesuai ketentuan yang berlaku).

Luasnya wilayah yang harus dijangkau oleh PERTAMINA dalam pendistribusian BBM mengharuskan PERTAMINA melakukan kerja sama dengan pihak ketiga sebagai mitra kerja yang akan menyalurkan BBM dan BBK, serta produk lain yang disediakan dan dijual oleh PERTAMINA. Pengusaha pemilik SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum) sebagai salah satu mitra kerja PERTAMINA dalam kegiatan penyaluran BBM mengemban tugas dari PERTAMINA untuk melayani kebutuhan masyarakat pemakai kendaraan bermotor dengan cara yang mudah, cepat, tertib dan aman. Kehadiran SPBU sebagai lembaga penyalur retail BBM, yang saat ini tersebar diseluruh Indonesia, lebih member kemudahan bagi masyarakat untuk mendapatkan BBM.

Setelah bergulirnya Undang-Undang nomor 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, kegiatan usaha minyak dan gas bumi diserahkan kepada mekanisme pasar, sehingga PERTAMINA tidak lagi menjadi satu-satunya perusahaan yang memonopoli industri migas. Menghadapi persaingan bebas tersebut, khususnya di sektor retail BBM, PERTAMINA saat ini sedang berbenah untuk melakukan transformasi di segala bidang, termasuk di fungsi Retail Outlet

SPBU. Upaya yang dilakukan dalam transformasi tersebut adalah pemberian standarisasi pelayanan SPBU Pertamina. Pertamina berkomitmen memberikan pelayanan terbaik, dengan istilah “Pertamina Way”, SPBU yang telah sukses menerapkan Pertamina Way berhak mendapatkan Sertifikasi PASTI PAS.²

Seperti telah dibahas diatas, dalam penyaluran BBM kerjasama pihak Pertamina dengan pihak ketiga dapat berupa pengelolaan SPBU dalam pengadaan bahan bakar secara bersama sesuai dengan prosedur yang ada. Oleh karena itu agar tercipta keteraturan dalam ketertiban selama kerjasama tersebut, peran hukum diuji kemampuan untuk dapat mengayomi kepentingan-kepentingan para pihak dalam hal perjanjian kerjasama yang akan disepakati kelak. Sebab jika kita kembali kepada proporsinya betapa hukum itu merupakan suatu kebutuhan yang melekat pada kehidupan sosial itu sendiri, yaitu sebagai sarana untuk melayani hubungan diantara sesama anggota masyarakat sehingga terdapat kepastian hukum dalam lalu lintas hubungan tersebut.³

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh Subekti, dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu.⁴

Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu

² “Program ‘Pertamina Way’ Tingkatkan Pelayanan SPBU”, *Suara Merdeka*, 17 April, 2007.

³ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa Bandung, 1980 hal.11

⁴ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, “Kitab Undang-undang Hukum Perdata=Burgerlijk Wetboek (terjemahan)”, Cet. 28, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996), hal. 323

perjanjian/ kontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain sebagai berikut:

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

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenskomsrecht*.⁶ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak

tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya.

Saat ini di sektor bisnis retail BBM sedang marak dipromosikan pada berbagai media adanya SPBU dengan sertifikasi PASTI PAS yang menjamin pelayanan terhadap konsumen setaraf dengan standar kelas dunia, yang merupakan perwujudan PERTAMINA dalam meningkatkan pelayanan terhadap konsumen. Sebagaimana lazimnya suatu hubungan bisnis, tentunya kerjasama perusahaan SPBU PASTI PAS ini terbingkai dalam suatu perjanjian. Oleh karena perjanjian kerjasama ini tergolong baru, melibatkan perusahaan besar yaitu PT.PERTAMINA (persero), serta banyak melibatkan pengusaha SPBU sebagai pedagang perantara atau *middle man*, maka karakteristik perjanjian tersebut perlu dikaji dari sudut pandang hukum. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP KONTRAK JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK (BBM) ANTARA PERTAMINA DENGAN STASIUN PENGISI BAHAN BAKAR UMUM (SPBU (Studi Kasus Pertamina UPMS I MEDAN))**

A. PENGERTIAN DAN PENEGASAN JUDUL

Judul merupakan garis besar permasalahan yang akan dibahas dalam sebuah penelitian. Skripsi ini penulis buat dengan judul **“TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP KONTRAK JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK (BBM) ANTARA PERTAMINA DENGAN STASIUN PENGISI BAHAN BAKAR UMUM (SPBU (Studi Kasus Pertamina UPMS I MEDAN))**

Agar mendapatkan pengertian yang memadai dalam memahami skripsi nantinya, sebaiknya diberikan pengertian dan penegasan dari judul. Selain itu tidak terjadi kesalahpahaman dalam mengartikan judul. Untuk memberikan pengertian atas judul yang diajukan penulis akan menjelaskan secara kata perkata, yaitu :

1. Tinjauan adalah hasil dari melihat, memandang, mengamati dan mencermati dari suatu masalah.⁵
2. Hukum adalah suatu aturan atau ukuran dari tindakan-tindakan dalam hal manusia dirangsang untuk bertindak (sesuai aturan atau ukuran itu), atau dikekang untuk tidak bertindak (yang tidak sesuai dengan aturan atau ukuran itu).
3. Hukum Perdata adalah ketentuan yang mengatur hak-hak dan kepentingan antara individu-individu dalam masyarakat.
4. Kontrak adalah perjanjian (secara tertulis) antara dua belah pihak dalam perdagangan.
5. Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli.

Dari pengertian dan penegasan judul di atas, dapat disimpulkan bahwa makna dari judul skripsi penulis adalah bagaimana keabsahan kontrak antara Pertamina dengan stasiun pengisi bahan bakar umum.

B. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu kontrak atau perjanjian yang dijamin oleh undang-undang. Pengaturan tentang hak dan

kewajiban pihak pertama dan pihak kedua dalam perjanjian mencerminkan sejumlah asas yang menjadi prinsip-prinsip atau asas-asas perjanjian. Oleh karena itu dalam kajian alasan pemilihan judul antara lain :

1. Penulis ingin melihat keabsahan perjanjian baku yang dibuat oleh Pertamina dengan stasiun pengisi bahan bakar umum (SPBU).
2. Penulis ingin mengetahui kedudukan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian yang diperbuat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
3. Penulis ingin memberikan sumbangan bagi almamater sebagai bahan bacaan dan menambah dalam rangka menambah pengetahuan.

C. PERMASALAHAN

Perumusan masalah diperlukan guna mempermudah pelaksanaan dan supaya sasaran penelitian menjadi jelas, tegas, terarah dan mencapai hasil yang dikehendaki. Selain itu, diharapkan dapat memberikan arah pembatasan yang jelas sehingga terbentuk hubungan dengan masalah yang dibahas. Bertolak dari deskripsi latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah kontrak jual beli bahan bakar minyak antara Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU sudah memenuhi standart kontrak baik dan benar.
2. Bagaimanakah pelaksanaan kontrak jual beli bahan bakar minyak antara Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU.
3. Apakah akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap kontrak yang dibuat oleh para pihak.



D. HIPOTESA

Hipotesa merupakan jawaban sementara dari permasalahan yang diajukan. “sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hipotesa karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”.⁶

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya, dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Kontrak jual beli bahan bakar minyak antara Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU sudah memenuhi standart kontrak yang baik dan benar.
2. Pelaksanaan kontrak jual beli bahan bakar minyak antara Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU didasarkan kepada kontrak/perjanjian antara SPBU dan Pertamina UPMS I Medan.
3. Akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap kontrak yang dibuat oleh para pihak maka akan diadakan penulisan kontrak/perjanjian antara SPBU dengan Pertamina UPMS I medan.

E. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari dilakukannya pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

⁶ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990, halm. 3

1. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di bidang perdata fakultas hukum universitas medan area.
2. Untuk mengetahui prosedur pendirian spbu di wilayah pertamina upms I medan.
3. Untuk mengetahui suatu kontrak yang disusun secara baik dan benar.
4. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak jual beli bahan bakar minyak antara pertamina upms I medan dengan spbu.
5. Sebagai sumbangsih penulis dalam menerapkan kaidah-kaidah hukum kontrak dan jual beli bahan bakar minyak (BBM).

F. METODE PENGUMPULAN DATA

Untuk mewujudkan penulisan ini dalam bentuk skripsi, maka penulis sudah barang tentu memerlukan data-data yang relevan dengan materi uraian dan oleh sebab itu dalam memperoleh data yang dimaksud penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang masih bersifat teoritis yang diperoleh melalui buku-buku, modul diktat-diktat, maupun pengetahuan umum yang relevan dengan judul permasalahan.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian yang langsung dilakukan dalam praktek di lapangan yaitu di PT. Pertamina UPMS I medan dengan cara mengambil data yang berhubungan dengan penelitian kelokasi penelitian.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam membantu penulis dan membaca untuk pemahaman suatu skripsi perlu dibuat sistematika (gambaran isinya) dengan menguraikan secara singkat materi-materi yang terdapat di dalam uraian mulai dari bab I sampai dengan bab yang terakhir sehingga tergambar hubungan antara bab yang satu dengan bab yang lainnya.

Jadi gambaran isi yang dimaksud adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penelitian, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KONTRAK

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang : Pengertian dan arti penting kontrak, Asas-Asas Hukum kontrak, Syarat syahnya dan akibat suatu hukum kontrak, Berakhirnya dan kekuatan pembuktian suatu kontrak, perbedaan kontrak dengan perikatan.

BAB III PEMAHAMAN TENTANG JUAL BELI

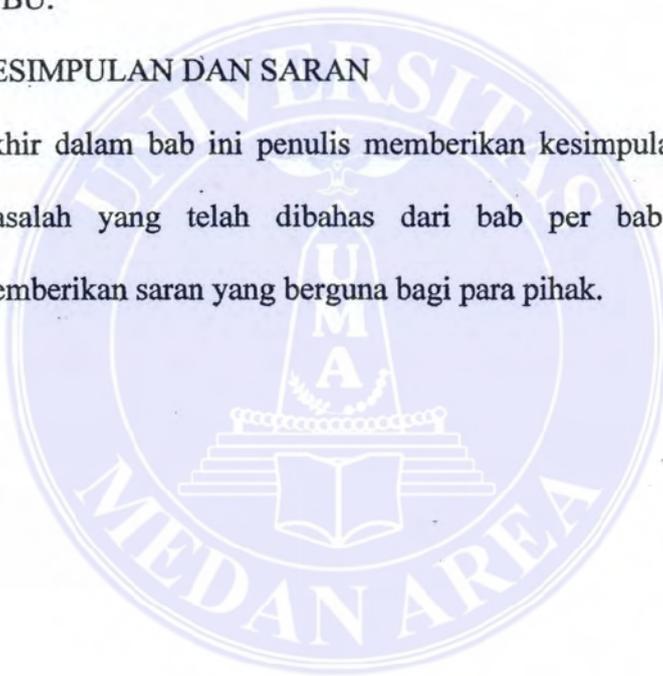
Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang : Pengertian Jual Beli, Syarat syahnya jual beli, Hak dan Kewajiban antara penjual dan Pembeli, Jual beli menurut Perdata, dan Jual beli menurut Islam.

BAB IV PELAKSANAAN KONTRAK JUAL BELI BAHAN BAKAR MINYAK (BBM) ANTARA PERTAMINA UPMS I DENGAN STASIUS PENGISI BAHAN BAKAR UMUM (SPBU)

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang : Sejarah Pertamina dan sejarah Pertamina UPMS I Medan, Prosedur pendirian SPBU di Pertamina UPMS I Medan, Kajian hukum terhadap isi kontrak jual beli BBM antara Pertamina UPMS I Medan dengan pihak SPBU, Pelaksanaan kontrak jual beli antara Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU, dan Akibat hukum adanya wanprestasi terhadap kontrak jual beli BBM antara Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Akhir dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan dari masalah-masalah yang telah dibahas dari bab per bab terdahulu dan memberikan saran yang berguna bagi para pihak.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KONTRAK

A. Pengertian Dan Arti Penting Kontrak

Sekilas, bila kita mendengar kata kontrak, kita langsung berpikir bahwa yang dimaksudkan adalah suatu perjanjian tertulis. Artinya, kontrak sudah dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari perjanjian. Dan bila melihat berbagai tulisan, baik buku, makalah atau tulisan ilmiah lainnya, kesan ini tidaklah salah, sebab penekanan kontrak selalu dianggap sebagai medianya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis.

Kontrak menguasai begitu banyak bagian kehidupan sosial kita. hingga kita tidak tahu berapa banyak kontrak yang telah kita buat setiap harinya. Dalam pengertiannya yang luas, kontrak adalah kesepakatan yang mendefinisikan hubungan antara 2 (dua) pihak atau lebih. Dua orang yang saling mengucapkan sumpah perkawinan, sedang menjalin kontrak perkawinan; seorang yang sedang memilih makanan di pasar menjalin kontrak untuk membeli makanan tersebut dalam jumlah tertentu.⁷ Sedangkan kontrak komersil dalam pengertiannya yang paling sederhana adalah kesepakatan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih untuk melakukan transaksi bisnis.⁸

Kontrak bisa bersifat lisan bisa juga tertulis. Pernyataan kontrak tertulis bisa berupa memo, sertifikat, atau kuitansi. Karena hubungan kontraktual dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih yang memiliki potensi kepentingan yang saling bertentangan, persyaratan kontrak biasanya dilengkapi dan dibatasi oleh hukum. Dukungan dan pembatasan oleh hukum tersebut berfungsi untuk melindungi

⁷ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2003) , hal.1-21

pihak yang menjalin kontrak dan untuk mendefinisikan hubungan khusus di antara mereka seandainya ketentuannya tidak jelas, mendua arti, atau bahkan tidak lengkap.⁹

Kontrak tidak lain adalah perjanjian itu sendiri (tentunya perjanjian yang mengikat). Bukankah dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan dari:

1. perjanjian; dan
2. Undang-undang.

Kontrak dalam Hukum Indonesia, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Menurut Peter Mahmud Marzuki. Perjanjian mempunyai arti yang lebih luas daripada kontrak. Kontrak merujuk kepada suatu pemikiran akan adanya keuntungan komersil yang diperoleh kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian dapat saja berarti *social agreement* yang belum tentu menguntungkan kedua belah pihak secara komersil.

Salah satu sebab mengapa perjanjian oleh banyak orang tidak selalu dapat dipersamakan dengan kontrak adalah karena dalam pengertian perjanjian yang diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kata "perjanjian dibuat secara tertulis". pengertian perjanjian dalam pasal tersebut hanya menyebutkan sebagai suatu perbuatan di mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Menurut Munir Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang

⁹ Karla C. Shippey, J.D., *Menyusun Kontrak Bisnis Internasional*, Cetakan Pertama, Jakarta: PPM,

dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.¹⁰

Salah satu definisi kontrak yang diberikan oleh salah satu kamus, bahwa kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (promissory agreement) di antara 2 (dua) atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.¹¹

Selanjutnya ada juga yang memberikan pengertian kepada kontrak sebagai suatu perjanjian, atau serangkaian perjanjian di mana hukum memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi terhadap kontrak tersebut, atau terhadap pelaksanaan kontrak tersebut oleh hukum dianggap sebagai suatu tugas.¹²

Apabila kita mengacu kepada judul buku ini dan berbagai buku dan tulisan ilmiah lainnya yang memberikan kata "perancangan" terhadap kontrak, maka kontrak dapat diartikan sebagai suatu media atau piranti perikatan yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai suatu alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan. Atau dengan kata lain, dalam buku ini kontrak diartikan sebagai suatu perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai suatu alat bukti bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Dari uraian atau definisi tersebut di atas, lebih lanjut dapat dikemukakan bahwa:

1. Kontrak tersebut merupakan media atau piranti yang dapat menunjukkan apakah suatu perjanjian dibuat sesuai dengan syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian.
2. Kontrak tersebut sengaja dibuat secara tertulis untuk dapat saling memantau di antara para pihak, apakah prestasi telah dijalankan atau bahkan telah terjadi suatu

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cetakan Pertama, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999. hal.4

¹¹ Black, Henry Campbeli, 1968: 394

wanprestasi.

3. Kontrak tersebut sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti untuk mengajukan suatu tuntutan ganti rugi kepada pihak lainnya.

Dari sini pulalah dapat diketahui arti pentingnya pembuatan suatu kontrak bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, bahkan bagi pihak atau pihak lainnya. Sebagaimana kita lihat perkembangan bisnis belakangan ini yang semakin pesat dengan alasan globalisasi. Transaksi-transaksi yang dilakukan begitu gencar dilakukan, bahkan bukan saja menyibukkan para pelaku bisnis, melainkan juga sering menyulitkan para pembuat kontrak bisnis. Hal ini disebabkan semakin canggihnya kemajuan teknologi yang harus diakui jauh meninggalkan kemajuan bidang hukum termasuk segisegi hukum kontrak yang berlaku.

Selain hal tersebut di atas, arti penting suatu kontrak paling tidak adalah dalam hal-hal:

1. Untuk mengetahui perikatan apa yang dilakukan dan kapan serta di mana kontrak tersebut dilakukan
2. Untuk mengetahui secara jelas siapa yang sating mengikatkan dirinya tersebut dalam kontrak dimaksud.
3. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus, apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan oleh para pihak.
4. Untuk mengetahui syarat-syarat berlakunya kontrak tersebut.
5. Untuk mengetahui cara-cara yang dipilih untuk menyelesaikan perselisihan dan pilihan domisili hukum yang dipilih bila terjadi perselisihan antara para pihak.

6. Untuk mengetahui kapan berakhirnya kontrak, atau hal-hal apa saja yang mengakibatkan berakhirnya kontrak tersebut.
7. Sebagai alat untuk memantau bagi para pihak, apakah pihak lawan masing-masing telah menunaikan prestasinya atau belum, atau bahkan malah telah melakukan suatu wanprestasi
8. Sebagai alat bukti bagi para pihak apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, seperti apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak dalam kontrak dimaksud. Termasuk apabila ada pihak ketiga yang mungkin keberatan dengan suatu kontrak dan mengharuskan kedua belah pihak untuk membuktikan hal-hal yang berkaitan dengan kontrak dimaksud.

Sejalan dengan itu, Peter Mahmud Marzuki menyebutkan bahwa fungsi kontrak di dalam bisnis adalah untuk mengamankan transaksi. Tidak dapat disangkal bahwa hubungan bisnis dimulai dari kontrak. Adanya kontrak, tidak mungkin hubungan bisnis dilakukan. Kontrak dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Bahkan, dalam *Convention on International Sale of Goods* tahun 1980 kontrak secara lisan juga diakui. Akan tetapi, mengingat bahwa fungsi kontrak adalah untuk mengamankan transaksi bisnis, jika kontrak secara lisan oleh para pihak dapat dipandang aman karena integritas masing-masing pihak memang dapat dijamin, mereka tidak perlu membuat kontrak tertulis. Hanya saja apabila ada pihak ketiga yang mungkin keberatan dengan kontrak itu dan menantang kedua belah pihak harus membuktikan adanya kontrak itu dengan bukti lainnya.¹³

Selain itu, pada dasarnya kontrak juga mempunyai fungsi ekonomi. Dan mengenai hal ini Michael J. Trebilock (1993) menyebutkan bahwa sedikitnya ada

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Kontrak Bisnis Internasional (Bahan Kuliah Magister Hukum)* Universitas Medan Area, Sarabaya, 2001. hal.1

4 (empat) fungsi kontrak bila dipandang dari sudut ekonomi. Pertama, kontrak yang memuat ganti rugi bila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau melanggar kontrak, akan memberikan *essential check on opportunism in nonsimultaneous exchanges* dengan menjamin pihak yang satu, dalam pelaksanaan kontrak, tidak berhadapan dengan risiko, daripada kerja sama dari pihak lainnya. Kedua, memakai para pihak *given categories of exchange* dengan seperangkat ketentuan kontrak (di mana mereka bebas untuk menentukannya bila mereka mau), sehingga akan mengurangi *transaction costs*. Ketiga, mengurangi ketidakhati-hatian para pihak dengan memberikan tanggung jawab kepada pihak yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lainnya. Keempat, memformulasikan seperangkat ketentuan yang merupakan alasan yang memaafkan dalam pelaksanaan kontrak sehingga dapat dilaksanakannya *efficient exchanges*, tetapi tidak mendorong pelaksanaan *inefficient exchanges* yang tidak memenuhi kriteria efisiensi pareto.¹⁴

Menurut Erman Rajagukguk, kontrak dalam berbagai sistem hukum yang modern dianggap sebagai institusi hukum yang sangat menguntungkan, di mana:

1. mengizinkan para pihak menetapkan kepentingan yang sah, seperti menjamin diri mereka dari pelaksanaan kontrak yang tidak memuaskan
2. memungkinkan individu-individu lainnya menunjukkan kepercayaan mereka kepada pasar;
3. bekerjanya asas *pacta sunt servanda* untuk pelaksanaan kontrak yang efektif dan

4. dapat memilih peranan institusi lain untuk menghindari penyelesaian sengketa di Pengadilan yang berbelarut-larut dan mahal

B. Asas-asas Hukum Kontrak

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud:

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHP, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- d. menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara *embrional* lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman *renaissance* melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke dan J.J.

Rosseau.¹⁵ Menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa saja yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak”. Teori *laisbet fair* ini menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi didalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Paham individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat ekonomi untuk menguasai golongan lemah ekonomi. Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat seperti yang diungkap dalam *exploitation de homme par l’homme*.

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini kemudian tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat menginginkan pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan, Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu juga diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah maka terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Oleh karena itu, melalui intervensi pemerintah inilah terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum kontrak/perjanjian.

2. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPer adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan

dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.

4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif. Berbagai putusan *Hoge Raad* (HR) yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam kasus-kasus posisi berikut ini. Kasus yang paling menonjol adalah kasus *Sarong Arrest* dan *Mark Arrest*.

Kedua arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang (*devaluasi*) Jerman setelah Perang Dunia I.¹⁶

Kasus *Sarong Arrest* : Pada tahun 1918 suatu firma Belanda memesan pada pengusaha Jerman sejumlah sarong dengan harga sebesar 100.000 gulden. Karena keadaan memaksa sementara, penjual dalam waktu tertentu tidak dapat menyerahkan pesanan. Setelah keadaan memaksa berakhir, pembeli menuntut pemenuhan prestasi. Tetapi sejak diadakan perjanjian keadaan sudah banyak berubah dan penjual bersedia memenuhi pesanan tetapi dengan harga yang lebih tinggi, sebab apabila harga tetap sama maka penjual akan menderita kerugian, yang berdasarkan itikad baik antara para pihak tidak dapat dituntut darinya. Pembelaan yang penjual ajukan atas dasar Pasal 1338 ayat (3) KUHPer dikesampingkan oleh HR dalam arrest tersebut. Menurut putusan HR tidak mungkin satu pihak dari suatu perikatan atas dasar perubahan keadaan bagaimanapun sifatnya, berhak berpatokan pada itikad baik untuk mengingkari janjinya yang secara jelas dinyatakan HR masih memberi harapan tentang hal ini dengan memformulasikan: mengubah inti perjanjian atau mengesampingkan secara keseluruhan. Dapatkah diharapkan suatu putusan yang lebih ringan, jika hal itu bukan merupakan perubahan inti atau mengesampingkan secara keseluruhan. Putusan HR ini selalu berpatokan pada saat dibuatnya oleh para pihak Apabila pihak pemesan sarong sebanyak yang dipesan maka penjual harus melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena didasarkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kasus *Mark Arrest*: Sebelum Perang Dunia I, seorang warganegara Jerman memberi sejumlah pinjaman uang kepada seorang warganegara Belanda pada tahun 1924. dari jumlah tersebut masih ada sisa pinjaman tetapi karena sebagai akibat peperangan nilai Mark sangat menurun, maka dengan jumlah sisa tersebut hampir tidak cukup untuk membeli prangko sehingga dapat dimengerti kreditur meminta pembayaran jumlah yang lebih tinggi atas dasar devaluasi tersebut. Namun, Pasal 1757 KUHPer menyatakan “Jika saat pelunasan terjadi suatu kenakan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada saat itu.” *Hoge Raad* menimbang bahwa tidak nyata para pihak pada waktu mengadakan perjanjian bermaksud untuk mengesampingkan ketentuan yang bersifat menambah dan memutuskan bahwa orang Belanda cukup mengembalikan jumlah uang yang sangat kecil itu. Menurut Hakim pada badan peradilan tertinggi ini, tidak berwenang atas dasar itikad baik atau kepatutan mengambil tindakan terhadap undang-undang yang bersifat menambah. Putusan *Mark Arrest* ini sama dengan *Sarong Arrest* bahwa hakim terikat pada asa itikad baik, artinya hakim dalam memutus perkara didasarkan pada saat terjadinya jual beli atau saat penjam-meminjam uang. Apabila orang Belanda meminjam uang sebanyak 1000 gulden, maka orang Belanda tersebut harus mengembalikan sebanyak jumlah uang diatas, walaupun dari pihak peminjam berpendapat bahwa telah terjadi devaluasi uang. Berbeda dengan kondisi di Indonesia pada tahun 1997 dimana kondisi negara pada saat itu mengalami krisis moneter dan ekonomi. Pihak perbankan telah mengadakan perubahan suku bunga bank secara sepihak tanpa diberitahu kepada nasabah. Pada saat perjanjian kredit dibuat, disepakati

suku bunga bank sebesar 16 % per tahun, akan tetapi setelah terjadi krisis moneter, suku bunga bank naik menjadi 21-24 % per tahun. Hal ini menandakan bahwa pihak nasabah berada pada pihak yang dirugikan karena kedudukan nasabah berada pada posisi yang lemah (low bargaining position). Oleh karena itu, pada masa-masa yang akan datang pihak kreditur harus melaksanakan isi kontrak sesuai dengan yang telah disepakatinya, yang dilandasi pada asas itikad baik.

5. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUHPer menegaskan: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPer berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya

Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana di intridusir dalam Pasal 1317 KUHPer yang menyatakan: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat

yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPer, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu maka Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPer untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPer memiliki ruang lingkup yang luas.

D. Asas-asas Hukum Perikatan Nasional

Disamping kelima asas yang telah diuraikan diatas, dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17 – 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskannya delapan asas hukum perikatan nasional.¹⁷ Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama

¹⁷ Tim Naskah Akademis BPHN, "Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan," (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1985)

dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. Asas Moralitas

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPer. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

C. Syarat Sahnya Suatu Kontrak Dan Akibat Suatu Kontrak

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya Kata Sepakat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Supaya kontrak menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian¹⁸. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.¹⁹

Mariam Darus Badruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Dan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*)²⁰. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian. Di samping itu, kata sepakat dapat diungkapkan dalam berbagai cara, yaitu:

- a. Secara lisan
- b. Tertulis
- c. Dengan tanda
- d. Dengan symbol
- e. Dengan diam-diam

Berkaitan dengan kesepakatan dan lahirnya perjanjian, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan beberapa teori mengenai lahirnya perjanjian tersebut, yaitu:²¹

¹⁸ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 76

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1955, hlm 164.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm 24

a. Teori kehendak (*of will wilstheorie*)

Menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.

b. Teori Pengiriman (*verzenthedie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran

c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya sudah diterima; dan

d. Teori Kepercayaan (*vertrowenstheorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan Suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini:

a. Paksaan (*dwang*)

Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak, kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan

tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain.²²

Menurut Sudargo²³, paksaan (*duress*) adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Akan tetapi jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

b. Penipuan (*Bedrog*)

Penipuan (*fraud*) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkaian cerita yang tidak

²² See John D. Calamari and Joseph M. Perillo, *Contracts*, Second Edition, West Publishing Co., 1977, hlm 262-264.

benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.²⁴ Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat mereka menandatangani perjanjian itu. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini harus disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak, seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu, dan tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat – contohnya, merubah nomor seri pada sebuah mesin (kelalaian untuk menginformasikan pelanggan atas adanya cacat tersembunyi pada suatu benda bukan merupakan penipuan karena hal ini tidak mempunyai maksud jahat dan hanya merupakan kelalaian belaka). Selain itu tindakan tersebut haruslah berjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unsur penipuan.²⁵

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda; (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat; (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.²⁶

Kontrak yang mempunyai unsur penipuan di dalamnya tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum (null and void) melainkan kontrak tersebut hanya dapat

²⁴ Read J. Satrio, *op.cit*, *Buku I*, hlm 350-355.

²⁵ Sudargo Gautama, *op.cit*, hlm 77.

dibatalkan (voidable). Hal ini berarti selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

c. Kesesatan atau Kekeliruan (*Dwaling*),

Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan, yang pertama yaitu error in persona, yaitu kekeliruan pada orangnya, contohnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Yang kedua adalah error in substantia yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, contohnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah²⁷ tetapi kemudian setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang dibelinya tadi adalah lukisan tiruan dari lukisan Basuki Abdullah. Di dalam kasus yang lain, agar suatu perjanjian dapat dibatalkan, tahu kurang lebih harus mengetahui bahwa rekannya telah membuat perjanjian atas dasar kekeliruan dalam hal mengidentifikasi subjek atau orangnya.

d. Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan Keadaan (*Undue influence*) merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah. Penyalahgunaan Keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau

²⁷ Mariam D̄arus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung,

ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek. Ada pihak yang menyatakan bahwa Penyalahgunaan Keadaan adalah setiap pemaksaan yang tidak patut atau salah, akal bulus, atau bujukan dalam keadaan yang mendesak, di mana kehendak seseorang tersebut memiliki kewenangan yang berlebihan, dan pihak lain dipengaruhi untuk melakukan perbuatan yang tak ingin dilakukan, atau akan berbuat sesuatu jika setelahnya dia akan merasa bebas.²⁸ Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan yaitu: Pertama di mana seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian di mana sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, di mana seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain untuk melakukan suatu transaksi. Menurut doktrin dan yurisprudensi, ternyata perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja, pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian. Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan. Persyaratan adanya kata sepakat dalam perjanjian tersebut di dalam sistem hukum Common Law dikenal dengan istilah *agreement* atau *assent*. *Section 23 American Restatement (second)* menyatakan bahwa hal yang penting dalam suatu transaksi

adalah bahwa masing-masing pihak menyatakan persetujuannya sesuai dengan pernyataan pihak lawannya.

2. Kecakapan untuk Membuat perikatan

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:

- a. Orang yang belum dewasa (*persons under 21 years of age*)
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele or conservatorship*); dan
- c. Perempuan yang sudah menikah

Berdasarkan pasal 330 KUHPerdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Kemudian berdasarkan pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang No 1/1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun. Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau isteri) berhak melakukan perbuatan hukum

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*), suatu hal tertentu adalah hal bisa ditentukan jenisnya (*determinable*). Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang

diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*). Istilah barang yang dimaksud di sini yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian itu tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Secara umum, suatu hal tertentu dalam kontrak dapat berupa hak, jasa, benda atau sesuatu, baik yang sudah ada ataupun belum ada, asalkan dapat ditentukan jenisnya (*determinable*). Perjanjian untuk menjual sebuah lukisan yang belum dilukis adalah sah. Akan tetapi, suatu kontrak dapat menjadi batal ketika batas waktu suatu kontrak telah habis dan kontrak tersebut belum terpenuhi.²⁹

J. Satrio menyimpulkan bahwa apa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi (*performance*). Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*).³⁰ KUHPerdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Sebagai contohnya perjanjian untuk ‘panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun berikutnya’ adalah sah. *American Restatement Contract (second) section 33* menyatakan bahwa pokok perjanjian (*term*) menyatakan bahwa walaupun suatu pernyataan dimaksudkan untuk dianggap sebagai penawaran, hal ini belum dapat diterima langsung menjadi perjanjian, bila pokok perjanjian itu tidak tentu. *Black Law Dictionary* mendefinisikan *term* sebagai persyaratan, kewajiban, hak, harga, dan lain-lain yang ditetapkan dalam perjanjian dan dokumen. *American*

²⁹ Sudargo Gautama, *op.cit*, hlm 79.

³⁰ Universitas Medan Area, 41.

Restatement Contract (second) Section 33 Sub 2 menjelaskan bahwa bila pokok perjanjian itu mencakup dasar untuk menyatakan adanya wan prestasi dan untuk memberikan ganti rugi yang layak.

4. Kausa Hukum yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu *illegal*, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang *illegal*, maka kontrak ini tidak sah.³¹ Menurut Pasal 1335 Jo 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan jaman.

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang jika bertentangan dengan ketertiban umum. J. Satrio memaknai ketertiban umum sebagai hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam

³¹ UNIVERSITAS MEDAN AREA, hlm 80.

masyarakat dan juga keresahan dalam masalah ketatanegaraan.³² Di dalam konteks Hukum Perdata internasional (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara.³³ Kausa hukum yang halal di dalam sistem *Common Law* dikenal dengan istilah *legality* yang dikaitkan dengan *public policy*. Suatu kontrak dapat menjadi tidak (*illegal*) jika bertentangan dengan *public policy*. Walaupun, sampai sekarang belum ada definisi *public policy* yang diterima secara luas, pengadilan Memutuskan bahwa suatu kontrak bertentangan dengan *public policy* jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (*public's safety and welfare*).³⁴

Syarat sahnya kontrak di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian dan pembatalan untuk kedua syarat tersebut adalah dapat dibatalkan (*voidable*). Sedangkan persyaratan ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dan pembatalan untuk kedua syarat tersebut di atas adalah batal demi hukum (*null and void*). Dapat dibatalkan (*voidable*) berarti bahwa selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah, sedangkan batal demi hukum (*null and void*) berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.

³² *Ibid*, hlm 41

³³ Ridwan Khairandy, et.al, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII-Gamma Media, Yogyakarta, 1999, hlm 90.

³⁴ Henry M. Elzedman, *Op.cit*, hlm 205.

D. Berakhirnya dan Kekuatan Pembuktian Suatu Kontrak

KUH Perdata menyebutnya sebagai hapusnya perikatan, yaitu pada Pasal 1381 yang menyebutkan bahwa perikatan-perikatan hapus :³⁵

1. karena pembayaran;
2. karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. karena pembaharuan hutang;
4. karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
5. karena percampuran hutang;
6. karena pembebasan hutang-;
7. karena musnahnya barang yang terhutang;
8. karena batal atau pembatalan-;
9. karena berlakunya suatu syarat batal; dan
10. karena lewatnya waktu.

Pembayaran dalam arti luas adalah pemenuhan prestasi, baik bagi pihak yang menyerahkan uang sebagai harga pembayaran maupun bagi pihak yang menyerahkan kedendaan sebagai barang sebagaimana yang diperjanjikan. Jadi, pembayaran di sini diartikan sebagai "menyerahkan uang" bagi pihak yang satu dan "menyerahkan barang" bagi pihak lainnya. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang tertentu, harus dilakukan di tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat. Di luar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal si berpiutang,

³⁵ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)*, Subekti dan Tjitrosudibio, Cet.28, (Jakarta: Pradja, 1996), Ps.1381.

selama orang itu terus-menerus berdiam dalam keresidenan di mana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat dan di dalam hat-hat lainnya di tempat tinggalnya si berhutang.

Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan, adalah suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berpiutang menolak pembayaran, walaupun telah dilakukan dengan perantaraan notaris atau jurusita. Uang atau barang yang sedianya sebagai pembayaran tersebut disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri dengan suatu Berita Acara, yang dengan demikian hapuslah hutang piutang tersebut. Pembaharuan hutang menurut Pasal 1413 KUH Perdata ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakannya, yaitu :³⁶

1. apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan hutang yang lama yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatannya.

Perjumpaan hutang adalah suatu perhitungan atau sating memperhitungkan hutang-piutang antara pihak satu dengan pihak lainnya. Ilustrasinya, si A dalam suatu hubungan hutang piutang menjadi kreditur terhadap si B. Namun pada hubungan hutang piutang lainnya si A menjadi debitur bagi si B, sehingga



masing-masing mempunyai hutang maupun piutang. Hutang piutang inilah yang diperjumpakan. Mengenai hal ini Pasal 1426 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjumpaan itu terjadi demi hukum, bahkan dengan tidak sepengetahuan orang-orang yang bersangkutan dan kedua hutang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya pada saat hutang-hutang itu bersama-sama ada, bertimbang baki untuk suatu jumlah yang sama.

Percampuran hutang terjadi demi hukum dengan mana piutang dihapuskan, apabila kedudukan sebagai orang berpiutang dan orang berhutang berkumpul pada 1 (satu) orang (Pasal 1436 KUH Perdata). Pembebasan hutang adalah suatu pernyataan yang tegas dari si berpiutang bahwa ia tidak lagi menghendaki prestasi dari si berhutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan prestasi suatu perjanjian. Musnahnya barang yang terhutang adalah suatu keadaan di mana barang yang menjadi objek perjanjian tidak dapat lagi diperdengarkan, hilang atau sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada atau sudah tidak ada lagi. Hapusnya perikatan di sini oleh karena musnahnya barang tersebut disebabkan di luar kesalahan si berhutang atau disebabkan oleh suatu kejadian di luar kekuasaannya. Pembatalan sebagai salah satu sebab hapusnya perikatan adalah apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengajukan atau menuntut pembatalan atas perjanjian yang telah dibuatnya, pembatalan mana diakibatkan karena kekurangan syarat subjektif dari perjanjian dimaksud. Berlakunya suatu syarat batal sebagai suatu sebab hapusnya perikatan adalah apabila suatu syarat batal yang disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat, syarat batal mana menjadi kenyataan/terjadi. Syarat batal ini, dalam perjanjian lazim disebutkan seperti ini: perjanjian ini akan berakhir apabila Lewatnya waktu

atau daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata). Kemudian, Pasal 1967 KUH Perdata menyebutkan bahwa segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagi pula tidak dapat diajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk. Dengan lewatnya waktu tersebut di atas, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu "perikatan bebas" (*natuurlijke verbintenis*), artinya kalau dibayar boleh, tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.³⁷ Debitur jika ditagih hutangnya atau dituntut di depan pengadilan, dapat mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang kedaluwarsanya piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.

Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk dari pada akibat suatu hukum kontrak. Kemudian, hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik para pihak, maksudnya, kewajiban dipihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitupun sebaliknya, kewajiban dipihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Dengan demikian, akibat hukum disini tidak lain adalah pelaksanaan dari pada suatu kontrak itu sendiri.³⁸

³⁷ Subekti, opcit. hal 78

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut. Atau dengan kata lain, apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak. Biasanya orang mengadakan suatu perjanjian dengan tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajiban mereka. Mereka itu hanya menetapkan hal-hal yang pokok dan penting saja. Dalam jual beli, misalnya, hanya ditetapkan tentang barang yang dibeli, jenisnya, jumlahnya dan harganya. Tidak ditetapkan tentang tempat penyerahan barang, biaya pengantaran, tempat dan waktu pembayaran, bagaimana kalau barang musnah di perjalanan, dan sebagainya.

Menurut pasal 1339 KUH perdata suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan (di suatu tempat dan di suatu kalangan tertentu), sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan (norma-norma kepatutan) harus juga diindahkan.

Ada tiga sumber norma yang ikut mengisi suatur perjanjian, yaitu undang-undang, kebiasaan dan kepatutan. Menurut pasal 1338 ayat 3 KUH perdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik (dalam bahasa belanda *tegoeder trow*; dalam bahasa inggris *in good faith*, dan dalam bahasa Prancis *(de bonne fot)*. Norma yang dituliskan di atas merupakan salah satu sendi yang terpenting didalam hukm perjanjian. Apakah artinya semua bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik itu ? dalam hukum benda, itikad

baik adalah suatu anasir subjektif. Bahkan, anasir subjektif inilah yang dimaksudkan oleh pasal 1338 ayat (3) tersebut bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksudkan pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi, ukuran-ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan tadi. Pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas rel yang benar.

Dalam pasal 1338 ayat (3) tersebut, hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Jika pasal 1338 ayat (1) KUH perdata tersebut dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) ayat ketiga ini harus dipandang sebagai suatu tuntutan keadilan.³⁹

E. Perbedaan Kontrak, Perjanjian Dan Perikatan

Istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. BW (*Burgerlijk Wetboek*) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat disimak dari judul Buku III titel kedua tentang “Perikatan-perikatan yang lahir dari Kontrak atau Perjanjian” yang dalam bahasa Belanda berbunyi “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”. Pengertian ini juga didukung oleh pendapat banyak sarjana, antara lain : Hofmann dan J. Satrio, Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik dan

Tirtodiningrat yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama

Subekti menganggap istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit dari pada perjanjian/perikatan, karena kontrak ditujukan kepada perjanjian/perikatan yang tertulis.⁴⁰ Sedangkan Pothier membedakan *contract* dan *convention (pacte)*. Disebut *convention* yaitu perjanjian antara dua orang atau lebih untuk menciptakan, menghapuskan atau meubah perikatan. Adapun *Contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.⁴¹

Argumentasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian disumbangkan oleh Peter Mahmud Marzuki⁴² dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *Anglo-American*. Sistematika Buku III tentang *Verbintenissenrecht* (hukum Perikatan) mengatur mengenai *overeenkomst* yang kalau diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia berarti perjanjian. Istilah kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris *Contract*. Didalam konsep kontinental, penempatan pengaturan perjanjian pada Buku III BW Indonesia tentang Hukum Perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian memang berkaitan dengan masalah Harta Kekayaan (*Vermogen*). Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis. Di dalam pola pikir *Anglo-American*, perjanjian yang bahasa Belanda-nya *overeenkomst*, dalam Bahasa Inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian lebih luas dari *contract*, karena mencakup hal-hal yang berkaitan dengan bisnis atau bukan bisnis. Untuk *agreement* yang

⁴⁰ Subekti

⁴¹ Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Ibid*

⁴² Peter Mahmud Marzuki, "Batas-batas Kebebasan Berkontrak", artikel dalam *Jurnal Yuridika*, Universitas Medan Area 2003, hlm. 195-196.

berkaitan dengan bisnis disebut *contract*, sedangkan untuk yang tidak terkait dengan bisnis hanya disebut *agreement*.

Dengan mencermati pendapat-pendapat para ahli di atas, penulis memilih pandangan yang menyamakan arti kontrak dengan perjanjian. Menurut penulis, dalam prakteknya kedua istilah tersebut juga digunakan dalam kontrak komersial, misalnya perjanjian waralaba, perjanjian sewa guna usaha, kontrak kerjasama, perjanjian kerjasama, kontrak kerja konstruksi.

Rumusan tentang kontrak atau perjanjian dalam BW terdapat dalam Pasal 1313, yaitu “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁴³

Setiawan¹⁵ menilai bahwa rumusan Pasal 1313 BW tersebut selain tidak lengkap juga terlalu luas. Dinilai tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Disebut sangat luas karena kata “perbuatan” mencakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Karenanya, Setiawan mengusulkan perumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Polak menganggap bahwa suatu persetujuan tidak lain adalah suatu perjanjian (*afspraak*) yang mengakibatkan hak dan kewajiban.⁴⁴ Sedangkan Niewenhuis berpendapat bahwa perjanjian *obligatoir* (yang menciptakan perikatan)

⁴³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.

⁴⁴ Mashudi & Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1995,

merupakan sarana utama bagi para pihak untuk secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum di antara mereka.⁴⁵

Buku III BW tentang Perikatan (*van verbintenis*) tidak mendefinisikan tentang apa perikatan itu sendiri. Namun diawali dengan pasal 1233 BW mengenai sumber-sumber perikatan, yaitu kontrak atau perjanjian dan undang-undang. Dengan demikian kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan.

Menurut C. Asser, ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, yang menimbulkan hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.⁴⁶ H.F.A. Vollmar, berpendapat bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu (debitor) harus melakukan sesuatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditor, kalau perlu dengan bantuan hakim.⁴⁷

Menurut Agus Yudha Hernoko, terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu :

- a. Hubungan hukum, artinya perikatan yang dimaksud disini adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum;
- b. Bersifat harta kekayaan, artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika Hukum Harta Kekayaan (*Vermogensrecht*), maka hubungan yang terjalin antar para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan;

⁴⁵ J.H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya: t.p., 1985, hlm. 1

⁴⁶ C. Asser, *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*, Jakarta: Dian Rakyat, 1991, hlm.5

⁴⁷ J. van Mardeburg, *Op.cit.*, hlm.1.

- c. Para pihak, artinya dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subyek hukum;
- d. Prestasi, artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi - kontra prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat negara.”⁴⁸



⁴⁸ AgusYudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Universitas Medan Area, 2008, hlm. 18.

BAB III

PEMAHAMAN TENTANG JUAL BELI

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli (menurut B.W.)⁴⁹ adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanjian untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoopt*" (menjual) sedangkan yang lainnya menjual "*koop*" (membeli). Dalam bahasa inggris jual beli disebut dengan hanya "sale" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa perancis disebut hanya dengan "vente" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa jerman dipakainya perkataan "kauf" yang berarti "pembeli".

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cakup tertentu, setidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adlah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari bidang tanah tertentu.

⁴⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1986

Saat terjadinya perjanjian jual beli

Unsur-unsur pokok (*essentialis*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan azas "*konsensualisme*" yang menjiwai hukum perjanjian B.W. perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat: mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat *konsensuil* dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Apakah yang dinamakan "*konsensualisme*"

Konsensualisme berasal dari perkataan "*consensus*" yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki yang lain. Kedua kehendak itu belum dalam "sepakat" tersebut tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya "setuju", "*accord*", "oke" dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu. Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang atau bahwa kehendak mereka adalah "sama", sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa mereka kehendaki adalah "sama dalam "kebaklikannya". Misalnya: yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu

barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebanyak gantinya, sedangkan yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberukan sejumlah uang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak, namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat diterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang “menawarkan” (melakukan “*offerce*”) maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Kewajiban-kewajiban si penjual

Bagi pihak si penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang berbunyi

-Kewajiban menyerahkan hak milik

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum yang diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

- a. Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, jika ada telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1476)

b. Kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi (*vrijwaring*”, *warranti*”)

Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelunya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual:

- pengembalian uang harga pembelian
- pengambilan hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si emilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan
- biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat
- penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Kewajiban-kewajiban si pembeli

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendurunya termasuk didalam pengertian jual beli, oleh karena itu tidak umpamanya harga itu berupa barang, maka ia akan memperoleh perjanaannya akan menjadi “tukar-menukar” kerja dan begitu seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termasuk pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Tentang macamnya iang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di indinesua, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetaokan dalam mata uang rupiah, namun

diperolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.⁵⁰

B. Asas-Asas Dan Syarat Syahnya 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 :⁵¹

1. 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 :⁵²

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. 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 asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

2. Asas *Konsensualisme*

Asas *konsensualisme* dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah

⁵⁰ <http://wahyuayunk.blogspot.com/2012/05/perjanjian-jual-beli.html>

⁵¹ Ibid, hlm. 25

satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. 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.

3. 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.

4. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu :⁵³

a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. 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.

b. 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.

5. 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.

Namun, menurut Mariam Darus ada 10 asas perjanjian, yaitu :⁵⁴

1. Kebebasan mengadakan perjanjian
2. Konsensualisme
3. Kepercayaan
4. Kekuatan Mengikat
5. Persamaan Hukum
6. Keseimbangan
7. Kepastian Hukum
8. Moral
9. Kepatutan
10. Kebiasaan

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:⁵⁵

- 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 (*gevel*)
- c. Penipuan (*bedrog*)

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

⁵⁵ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003,

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.

3. 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 :⁵⁶

- a. memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.

⁵⁶ Dr. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo

b. berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak. membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.

c. 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 : ⁵⁷

a. Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya. Misalnya : A menyerahkan beras kepada B 1 kwintal.

b. 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.

c. Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

d. Prestasi harus mungkin dilaksanakan.

4. 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.

⁵⁷ Komariah, *Hukum Perdata*, Malang : UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah, 2008, hlm.

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 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.

C. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dari rumusan pasal 1457 KUH Perdata tersebut di atas, dapat diketahui beberapa hak dan kewajiban yang timbul akibat perjanjian jual beli tersebut bagi masing-masing pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak penjual dalam hal ini berkewajiban menyerahkan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga kebendaan tersebut berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Pihak penjual berhak menerima sejumlah materi/uang dari pihak pembeli atas kewajiban pihak penjual yang telah menyerahkan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli berhak menerima kebendaan berikut hak atas kebendaan tersebut

dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu merupakan hak milik sepenuhnya dari penjual tersebut.⁵⁹

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari sipenjual kepada sipembeli. KUH perdata BW mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh (piutang, penagihan, atau claim), maka menurut KUH Perdata BW juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing jenis barang tersebut yaitu:

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.

Hal ini sesuai dengan Pasal 612 KUH Perdata yang berbunyi:

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

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

⁵⁹ Winanto, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta

2. Untuk barang tetap (tidak bergerak) penyerahan dilakukan dengan perbuatan balik nama (*overschrijving*) di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620 KUH Perdata. Pasal 616 menyatakan bahwa: “Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”.

Pasal 620: “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpa hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan barada dan dengan membukukannya dalam register.”

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

3. Penyerahan barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata BW yang berbunyi: “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah

penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan menyerahkan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*".

Dari uraian di atas dapat di lihat bahwa sistem yang dianut oleh KUH Perdata mengenai pemindahan hak milik berlainan dengan sistem code civil Perancis karena menurut code civil Perancis hak milik sudah berpindah pada saat ditutupnya perjanjian jual beli. Penyerahan hanya merupakan suatu penyerahan kekuasaan belaka, suatu perbuatan fisik yang dalam bahasa belanda disebut dengan *feitelijk levering*.

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata ini menetapkan bahwa kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli dalam hal benda yang akan diperjual belikan dan juga harganya merupakan suatu pertanda yang sah secara hukum bahwa perjanjian jual beli tersebut dipandang telah terjadi, meskipun benda yang diperjual belikan belum diserahkan pihak penjual kepada pihak pembeli dan harga benda tersebut belum di bayar pihak pembeli kepada pihak penjual. Kesepakatan yang dimaksud disini adalah suatu kesepakatan yang dinyatakan oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang ditentukan baik secara lisan maupun secara tulisan.⁶⁰

⁶⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya

Pernyataan sepakat yang diberikan oleh para pihak secara lisan dalam suatu perjanjian jual beli tentunya harus didukung oleh alat bukti yang sah yakni saksi minimal 2 (dua) orang agar pemberian pernyataan kata sepakat tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Apabila pemberian pernyataan kata sepakat tersebut tidak didukung oleh saksi-saksi maka kedudukan hukum pernyataan sepakat yang diberikan secara lisan itu dipandang lemah apabila terjadi perselisihan dikemudian hari. Oleh karena itu perjanjian jual beli sebaiknya dilakukan dalam suatu perjanjian tertulis berupa akta yang didalamnya memuat kesepakatan dalam pelaksanaan jual beli suatu benda dan memuat segala hak dan kewajiban baik penjual maupun pembeli.

Istilah akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *akta*, dalam bahasa Prancis disebut dengan *acte*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *deed*. Akta adalah surat atau tulisan yang berupa suatu dokumen formal.⁶¹ Menurut Abdullah Hasan akta adalah suatu pernyataan tertulis yang merupakan kehendak para pihak yang dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti dalam pasal hukum.

Dari defenisi yang disebutkan di atas dapat dikatakan bahwa akta merupakan suatu surat/tulisan yang berisi pernyataan kehendak dari para pihak/orang yang berkepentingan dalam membenaran tulisan/surat tersebut, pernyataan kehendak yang dibuat secara tertulis tersebut memuat klausul-klausul yang diberikan dengan perbuatan hukum dari orang/para pihak yang membuatnya. Dari segi jenisnya akta dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu : 1. Akta dibawah

⁶¹ Hadiyon Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1998, hal 197.

tangan, 2. Akta otentik. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh orang/para pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum yang tertulis dalam akta tersebut dan orang/para pihak yang membuat akta tersebut bukan merupakan pejabat yang berwenang membuat atau sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai hukum yang berkuasa/berwenang membuat akta tersebut ditempat di mana akta tersebut dibuatnya. Perjanjian jual beli dapat dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan dapat pula di buat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta otentik perjanjian jual beli di buat oleh pejabat publik/umum dalam hal ini adalah seorang Notaris.⁶² Akta autentik yang dibuat oleh notaris merupakan suatu alat bukti yang paling sempurna apabila terjadi perselisihan (perkara) di depan pengadilan.

Di dalam suatu perjanjian jual beli secara umum dikenal istilah resiko. Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa musnahnya barang yang diperjual belikan di perjalanan karena alat pengangkut barang tersebut mengalami kecelakaan (karam) di tengah laut. Mengenai resiko dalam jual beli di dalam KUH Perdata (BW) diatur dalam Pasal 1460, 1461 dan Pasal 1462 KUH Perdata (BW). PASAL 1460 mengatur mengenai barang tertentu. Bahwa barang yang diperjual belikan tersebut, sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian jual beli) adalah atas tanggungan sipembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan pihak penjual berhak menuntut harganya.

⁶² Erman Rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional Dalam Praktek di Indonesia*, UI Press,

Pasal 1460 KUH Perdata tersebut dinilai oleh para pengamat hukum perdata di Indonesia sebagai peraturan yang tidak memberi keadilan kepada pembeli. Pembeli dalam hal ini belum sempat memiliki lemari tersebut, karena sudah hancur terlebih dahulu dalam perjalanan, namun tetap diwajibkan membayar harga lemari tersebut.⁶³ Karena dipandang tidak member keadilan kepada pembeli dalam suatu peristiwa jual beli, maka oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) dikeluarkanlah Surat Edaran No. 3 Tahun 1963 yang menyatakan pasal 1460 KUH Perdata tersebut tidak berlaku lagi.

Pasal 1461 dan 1462 KUH Perdata menyatakan bahwa resiko barang-barang yang diperjual belikan menuntut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundak sipenjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan resiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukkan diletakkan kepada pundak pembeli. Barang-barang yang masih harus ditimbang, dihitung atau diukur terlebih dahulu sebelum diserahkan kepada si pembeli baru dipisahkan dari barang-barang untuk di jual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan dan pengukuran. Setelah dilakukan penimbangan, penghitungan dan pengukuran tersebut, barang-barang tersebut dinyatakan dipisahkan dari barang-barang penjual lainnya dan dinyatakan disediakan untuk diserahkan kepada pembeli atau untuk diambil oleh pembeli.⁶⁴

Barang yang diperjual belikan menurut tumpukkan dapat dikatakan sudah dari semula disendirikan (dipisahkan) dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli (*in a deliverable state*).

⁶³ R. Subekti, *Op Cit*, hal 29.

Mengenai barang-barang yang masih harus ditimbang, dihitung atau diukur terlebih dahulu, sebelum dilakukan penimbangan, pengukuran atau penghitungan, resikonya diletakkan dipundak penjual, namun apabila setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran resiko tersebut otomatis dipindahkan kepada pembeli.

D. Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Kegiatan jual beli adalah kegiatan yang secara universal atau umum ditemukan pada setiap dan seluruh bagian dunia ini, dan hal ini sudah berlangsung sejak zaman dahulu kala. Meskipun kegiatan jual beli ini boleh dikatakan merupakan kegiatan atau transaksi yang paling lama dilakukan oleh umat manusia yang dimulai dengan aksi *barter*, dimana para pihak saling menyerahkan benda satu kepada pihak yang lainnya, namun ternyata pengaturan mengenai transaksi jual beli ini tidaklah sesederhana yang diperkirakan.

Munculnya persoalan hukum dalam kegiatan jual beli sebenarnya sudah ada dan lahir mulai sejak para pihak melakukan negosiasi hingga terjadi kesepakatan dagang, yang berlanjut pada pelaksanaan penyerahan benda yang diperjualbelikan, peralihan risiko atas benda dan hak milik atas benda yang diperjualbelikan, metode, dan tata cara pembayaran yang paling aman bagi penjual, masalah cidera janji atau *wanprestasi* dan ganti rugi sebagai akibat tidak dilaksanakannya kesepakatan yang sudah dicapai, sampai dengan persoalan *interpretasi* atau penafsiran dan itikad baik

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 : ⁶⁵

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. 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.⁶⁶ 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.⁶⁷ Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- 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

⁶⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni,1986, hlm. 181.

⁶⁶ Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49.

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 seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”.⁶⁸

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*.⁶⁹

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 :⁷⁰

1. Benda Bergerak

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

2. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

⁶⁸ Prof.R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

⁶⁹ Dr. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 127.

⁷⁰ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003,

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

3. Benda tidak bergerak

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

E. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian jual beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *Al-bay'*, *Al-tijarah* dan *al-Mubadalah*. Menurut kitab Fiqih Mazhab Syafi'i, yang dimaksud dengan jual beli adalah menukarkan barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari seseorang terhadap orang lainnya atas dasar kerelaan kedua belah pihak.⁷¹

Menurut madzhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (*mal*) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta di sini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah shighat atau ungkapan ijab dan qabul

Menurut imam Nawawi dalam kitab *Majmu'*, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Sedangkan menurut Ibnu Qudamah menyatakan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki dan dimiliki.⁷²

Jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak-pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik

⁷¹ Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, *Fiqh Mazhab Syafi'i*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 22
⁷² P. HASMEDANWARA, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar). 69

atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁷³

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan syara' dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum syara' maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.⁷⁴

2. Landasan hukum jual-beli

Tidak sedikit kaum muslim yang lalai mempelajari hukum jual beli, bahkan melupakannya, sehingga tidak memperdulikan apakah yang dilakukan dalam jual beli itu haram atau tidak. Keadaan seperti itu merupakan kesalahan besar yang harus dicegah, agar semua kalangan yang bergerak pada bidang perdagangan mampu membedakan mana yang dibolehkan dan mana yang tidak. Bagi mereka yang terjun ke dalam dunia usaha, khususnya perdagangan atau transaksi jual beli, berkewajiban mengetahui hal-hal apa saja yang dapat mengakibatkan jual beli tersebut sah atau tidak. Ini bertujuan supaya usaha yang dilakukan sah secara hukum dan terhindar dari hal-hal yang tidak dibenarkan.

Jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunah, Ijma' dan Qiyas, yaitu:

⁷³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989). 1

⁷⁴ Hani S. Mardiyanto, *Fiqih Muamalah*, 69

a. Al-Qur'an, di antaranya:

1) Surat Al-Baqarah ayat 188

"Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang bat}il, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui" (Al-Baqarah : 188).⁷⁵

2) Surat An-Nisaa' ayat 29

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bat}il (tidak benar), kecuali dengan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu." (An-Nisaa': 29).⁷⁶

Berdasarkan surat Al-Baqarah ayat 188 dan An-Nisa ayat 29 menjelaskan keharusan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan apa yang diistilahkan oleh ayat di atas dengan *bat}il*, yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang disepakati. Penggunaan kata makan dalam kedua ayat diatas untuk melarang memperoleh harta secara *bathil* dikarenakan kebutuhan pokok manusia adalah makan. Kalau makan yang merupakan kebutuhan pokok itu terlarang memperolehnya dengan *bathil*, maka tentu lebih terlarang lagi bila perolehan dengan *bathil* menyangkut kebutuhan sekunder maupun tersier.

Selanjutnya dalam surat An-Nisa' ayat 29 menekankan juga keharusan adanya kerelaan kedua belah pihak, atau yang diistilahkan dengan

⁷⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,.58

Walaupun kerelaan adalah sesuatu tersembunyi di lubuk hati, tetapi indikator dan tanda-tandanya dapat terlihat. *Ijab* dan *qabul* atau apa saja yang dikenal adat kebiasaan sebagai serah terima adalah bentuk-bentuk yang digunakan hukum untuk menunjukkan kerelaan.⁷⁷

As-sunnah

"*Rifa'ah bin Rafi'* mengatakan bahwasanya Nabi saw. Ketika ditanya usaha apa yang terbaik. Jawab Nabi saw: pekerjaan seorang dengan tangannya sendiri dan tiap jual beli yang halal." (H.R. Al-Bazzar dan disyahkan oleh Al-Hakim).⁷⁸

c. Ijma'

Jumhur ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan manusia tidak mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain, dengan syarat bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁷⁹ Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap orang harus mengetahui apa saja yang dapat mengakibatkan suatu perdagangan atau jual beli itu sah secara hukum. Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa Allah SWT mengharamkan adanya riba dan usaha yang paling baik adalah usaha yang dihasilkan dari tangannya sendiri, tentunya dari usaha yang halal pula. Dari beberapa ayat-ayat Al-Qur'an, sabda Rasul dan Ijma' di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa hukum jual beli itu *mubah* (boleh). Akan tetapi hukum jual beli bisa berubah dalam situasi tertentu.

⁷⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*. (Jakarta: Lentera Hati, 2002). 413

⁷⁸ Salim Bahreisy dan Abdullah Bahreisy, *Terjemahan Bulugul Maram*, (Surabaya: Balai Buku, 1992). 384

⁷⁹ Universitas Medan Area, *Mu'amalah*, 114

Menurut Imam Asy-Syatibi (ahli Fiqih Mazhab Maliki) dalam Buku Nasroen Haroen, hukum jual beli bisa menjadi wajib ketika situasi tertentu, beliau mencontohkan dengan situasi ketika terjadi praktek penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik, ketika hal ini terjadi maka pemerintah boleh memaksa para pedagang untuk menjual barang-barang dengan harga pasar sebelum terjadi kenaikan harga, dan pedagang wajib menjual barangnya sesuai dengan ketentuan pemerintah.⁸⁰

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun-rukun jual beli

Dalam pelaksanaan jual beli ada lima rukun yang harus dipenuhi seperti dibawah ini:

1. Penjual : Ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapatkan izin untuk menjualnya, dan sehat akalnya.
2. Pembeli : Ia disyaratkan diperbolehkan bertindak dalam arti ia bukan orang yang kurang waras, atau bukan anak kecil yang tidak mempunyai izin untuk membeli.
3. Barang yang dijual : barang yang dijual harus merupakan barang yang diperbolehkan dijual, bersih, bisa diserahkan kepada pembeli, dan barangnya jelas atau bisa diketahui pembeli meskipun hanya dengan ciricirinya.
4. Ikrar atau akad (*ijab qabul*): *Ijab* adalah perkataan penjual, sedangkan *qabul* adalah ucapan si pembeli. Penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) dilakukan dengan perkataan atau *ijab qabul* dengan perbuatan.⁸¹
5. Kerelaan kedua belah pihak, penjual dan pembeli. Jadi jual beli tidak sah

⁸⁰ Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah*, 114

⁸¹ Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fiqih Islam Lengkap*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003).

dengan ketidakrelaan salah satu dari dua pihak.⁸² Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah *ijab* dan *qabul*.⁸³

b) Syarat-syarat jual beli

Syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan Jumhur Ulama' adalah sebagai berikut;

1. Penjual dan pembeli, syaratnya yaitu:

a. Berakal, agar di tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.

b. Dengan kehendak sendiri(bukan dipaksa).

c. Tidak Mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir itu di tangan walinya.

d. Baliq (berumur 15 tahun ke atas/dewasa). Anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umurnya, menurut pendapat sebagian ulama' mereka diperbolehkan berjual beli barang yang kecil-kecil, karena kalau tidak diperbolehkan sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan peraturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya.⁸⁴

2. Uang dan benda yang dibeli, syaratnya yaitu:

a. Suci barangnya

⁸² Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: Vira Jaya Multi Press, 2009). 46

⁸³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 70

⁸⁴ Sulaiman Razvi, *Fiqh Islam*, (tt: Sinar Baru al-Gensindo, 1986). 279

Suci barangnya adalah barang yang diperjualbelikan bukanlah barang yang dikategorikan barang najis atau barang yang diharamkan oleh syara'.

b. Dapat dimanfaatkan

Barang yang dapat dimanfaatkan adalah setiap benda yang akan Diperjual belikan sifatnya dibutuhkan untuk kehidupan manusia pada umumnya. Bagi benda yang tidak mempunyai kegunaan dilarang untuk diperjualbelikan atau ditukarkan dengan benda yang lain, karena termasuk dalam arti perbuatan yang dilarang yaitu menyianyiaka harta. Akan tetapi, pengertian barang yang dapat d dimanfaatkan ini sangat relatif. Sebab, pada hakekatnya seluruh barang yang dijadikan objek jual beli adalah barang yang dapat dimanfaatkan, baik untuk dikonsumsi secara langsung ataupun tidak. Sejalan dengan perkembangan zaman yang makin canggih, banyak orang yang semula dikatakan tidak bermanfaat kemudian di nilai bermanfaat.

c. Milik orang yang melakukan akad

Barang harus milik orang yang melakukan akad ialah orang yang melakukan transaksi jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah dari barang tersebut atau orang yang telah mendapat izin dari pemilik sah barang. Dengan demikian, jual beli barang oleh seseorang yang bukan pemilik sah atau tidak berhak berdasarkan kuasa si pemilik sah, dipandang sebagai jual beli yang batal.

d. Barang dapat diserahkan

Barang dapat diserahkan adalah barang yang ditransaksikan dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus diserahkan seketika. Maksudnya adalah pada saat yang telah ditentukan objek akad dapat

diserahkan karena memang benar-benar ada di bawah kekuasaan pihak yang bersangkutan.

e. Dapat diketahui barangnya (barang jelas)

Barang dapat diketahui maksudnya ialah keberadaan barang diketahui oleh penjual dan pembeli, yaitu mengenai bentuk, takaran, sifat dan kualitas barang. Apabila dalam suatu transaksi keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli tersebut tidak sah karena perjanjian tersebut mengandung unsure penipuan (*gharar*). Hal ini sangat perlu untuk menghindari timbulnya peristiwa hukum lain setelah terjadi perikatan. Misalnya dari akad yang terjadi kemungkinan timbul kerugian di pihak pembeli atau adanya cacat yang tersembunyi dari barang yang dibelinya.

f. Barang yang ditransaksikan ada di tangan

Barang yang di transaksikan ada di tangan maksudnya ialah objek akad harus telah wujud pada waktu akad diadakan penjualan atas barang yang tidak berada dalam penguasaan penjual adalah dilarang, karena ada kemungkinan kualitas barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana perjanjian.⁸⁵

3. Lafaz *ijab* dan *qabul*

Ulama fiqh sepakat menyatakan, bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat akad berlangsung. Apabila *ijab* dan *qabul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang dan uang telah berpindah tangan.⁸⁶

Adapun macam-macam akad dalam *ijab qabul*, diantaranya adalah:

⁸⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrwardi, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996)l. 37-40.

⁸⁶ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo

a. Akad dengan tulisan

Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, akad jual beli dinyatakan sah apabila disertai dengan *ijab* dan *qabul* secara lisan, namun sah pula hukumnya apabila dilakukan dengan tulisan, dengan syarat kedua belah pihak (pelaku akad) tempatnya berjauhan tempat atau pelaku akad bisu. Jika pelaku akad dalam satu tempat dan tidak ada halangan untuk mengucapkan *ijab qabul*, maka akad jual beli tidak dapat dilakukan dengan tulisan, karena tidak ada sebab atau alasan penghalang untuk tidak berbicara.⁸⁷

b. Akad dengan perantara utusan

Selain dapat menggunakan lisan dan tulisan, akad juga dapat dilakukan dengan perantara utusan kedua belah pihak yang berakad, dengan syarat utusan dari salah satu pihak menghadap ke pihak lainnya. Jika tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak, maka akad sudah menjadi sah.⁸⁸

c. Akad orang bisu

Sebuah akad juga sah apabila dilakukan dengan bahasa isyarat yang dipahami oleh orang bisu. Isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada dalam jiwanya tak ubahnya ucapan bagi orang yang dapat berbicara. Bagi orang bisu boleh berakad dengan tulisan, sebagai ganti dari bahasa isyarat, ini jika si bisu memahami baca tulis.⁸⁹

Disamping syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli diatas, para Ulama' fiqh juga mengemukakan beberapa syarat lain, yaitu:

1. Syarat sah jual beli

⁸⁷ ibid

⁸⁸ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003). 406

⁸⁹ Sayyid M. N. Asyraf, *Fiqh Islam* jilid 4, 122

Para ulama' fiqih menyatakan bahwa suatu jual beli baru dianggap sah apabila jual beli tersebut terhindar dari cacat dan apabila barang yang dijualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu boleh langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan barang tidak bergerak, boleh dikuasai pembeli setelah surat menyuratnya diselesaikan.

2. Syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual beli

Jual beli baru boleh dilaksanakan apabila yang berakad mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli. Misalnya, barang itu milik sendiri (barang yang dijual itu bukan milik orang lain atau hak orang lain terkait dengan barang itu). Akad jual beli tidak boleh dilaksanakan apabila orang yang melakukan akad tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad.

3. Syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli

Para Ulama' Fiqih sepakat menyatakan bahwa suatu jual beli baru bersifat mengikat apabila jual beli itu terbebas dari segala macam *khiyar*.⁹⁰ Apabila jual beli itu masih mempunyai hak *khiyar*, maka jual beli itu belum mengikat dan masih boleh dibatalkan.⁹¹

⁹⁰ *Khiyar* adalah hak bagi salah satu pihak yang bertransaksi untuk meneruskan atau membatalkan sebuah akad. (Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, .95)

⁹¹ *Wasil Ma'rifat, Fiqh Muamalah*, 115-120

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bahwa penyaluran bahan bakar minyak (BBM) yang dilakukan oleh Pertamina sebagai *National Oil Company* yang menyelenggarakan usaha dibidang minyak dan gas bumi dari mulai memproduksi, melaksanakan distribusi dan pemasaran sebagai produk dan tujuannya keseluruh tanah air.
2. Bahwa oleh karena luasnya wilayah pendistribusian BBM tersebut maka pihak PT Pertamina dapat melakukan kerjasama pada pihak lainnya sebagai mitrakerja sebagai untuk menyalurkan BBM dan BBG serta produk lainnya yang telah disediakan PT Pertamina.
3. Bahwa pihak SPBU wajib melayani kebutuhan masyarakat pemakai kendaraan bermotor dengan cara mudah, cepat, tertib dan aman dengan melakukan standarisasi pelayanan terbaik dengan mendapatkan sertifikat PASTI PAS.
4. Bahwa dengan pelaksanaan distribusi BBM, BBK, BBG dan lainnya maka pihak Pertamina UPMS I Medan sebagai pelaksana di Sumatera Utara dalam pelaksanaan jual beli dilakukan dalam perjanjian atau kontrak jual beli dengan pihak SPBU.
5. Bahwa penyusunan suatu kontrak yang baik dan benar terdiri dari bagian pembukaan yang terdiri dari atas judul, waktu dan tempat kontrak dilaksanakan, kapan isi recitals dan ruang lingkup kontrak selanjutnya bagian isi/pasal-pasal dalam kontrak yang terdiri atas

ketentuan umum, ketentuan pasal klausula transaksional, klausulaspesifik dan klausula antisipatif selanjutnya ketentuan penunjang terdiri dari klausul condition presedent, alternative conversant dan negative conversant serta ditulis dengan bagian penutup berupa sebagai penyebutan alat bukti, ruang penandatanganan saksi dan para pihak.

6. Bahwa penyusunan kontrak/perjanjian jual beli BBM antara Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU yang dilakukan secara baik dan benar sesuai dengan kaidah atau norma hukum yang berlaku serta menjamin kepastian hukum para pihak yang melaksanakan perjanjian kontrak terutama hak, kewajiban dan kewenangan para pihak.
7. Bahwa apabila terjadi wanprestasi maka pihak Pertamina UPMS I Medan dapat memutuskan kontrak secara sepihak dengan terlebih dahulu memberikan teguran pada pihak SPBU Apabila silang sengketa tidak menemui jalan selama waktu 60 hari maka pihak Pertamina akan menyelesaikan silang sengketa di pengadilan negeri medan.

B. Saran

1. Dalam penyaluran distribusi BBM kepada masyarakat yang dilakukan pihak SPBU, sering terjadi habisnya BBM di SPBU oleh karena keterlambatan Pertamina UPMS I Medan mengirim BBM ke pihak SPBU, Oleh karena itu untuk menghindari hal tersebut maka Pertamina UPMS I Medan harus dapat menjamin kepastian

ketersediaan BBM dengan menyiapkan berbagai sarana dari prasarana serta infrastruktur yang baik dalam penyaluran ke SPBU agar tidak terjadi kegelisahan ditengah masyarakat.

2. Penyusunan kontrak/perjanjian jual beli BBM antara PT Pertamina UPMS I Medan dengan SPBU maka dipandang perlu untuk menyesuaikan situasi dan kondisi serta fakta yang ada di lokasi/tempat SPBU, hal ini agar menghindari terjadinya kekosongan BBM di SPBU
3. Dipandang perlu juga melakukan berbagai sosialisasi yang efektif tentang fungsi dan peran dari Pertamina sebagai penyedia BBM dan BBK atau produk lainnya yang dihasilkan dan di distribusikan ke SPBU dan SPBU menyalurkannya kepada masyarakat, bagi pihak yang tidak mengikuti ketentuan seperti menjual BBM yang bukan kepada pihak yang berhak menerima maka Pertamina UPMS I Medan harus dengan tegas memberi sanksi dan melakukan pembatalan kontrak sepihak, dengan demikian tidak terjadi penyalahgunaan dalam penyaluran BBM.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali Achmad, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2009

Badruzaman Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994

_____, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001,

_____, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, edisi II, Cet. I, Bandung: Alumni, 1996,

Bahreisya Salim dan Abdullah Bahreisy, *Terjemahan Bulugul Maram*, (Surabaya: Balai Buku, 1992)

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*

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

Fatah Idris Abdul dan Abu Ahmadi, *Fiqih Islam Lengkap*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003).

Fuady Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cetakan Pertama, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999

Gautama Sudargo, *Indonesian Business Law*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Naja H.R Daeng, S.H., M.H., M.kn, Contract Drafting, PT Citra Aditya, Bandung, 2006, Cetakan ke Dua Hasan M.Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)

Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 70

Hernoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008,

Karla C. Shippey, J.D., *Menyusun Kontrak Bisnis Internasional*, Cetakan Pertama, Jakarta: PPM, 2001,

Khairandy Ridwan, et.al, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII-Gamma Media, Yogyakarta, 1999,

M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*. (Jakarta: Lentera Hati, 2002).

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

Mashudi & Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1995,

Muis Abdul, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990

Nasroen Haroen, *Fiqih Mu'amalah*

Nawawi Ismail, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: Vira Jaya Multi Press, 2009).

Pasaribu Chairuman dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996)

Patrik Purwahid, *Dasar-dasar hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994,

Peter Mahmud Marzuki, *Kontrak Bisnis Internasional (Bahan Kuliah Magister Hukum Universitas Airlangga)*, Surabaya, 2001.

- Prawirohamidjojo Soetojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Surabaya: Bina Ilmu, 1978
- R Subekti dan R Tjitrosudibjo, *Kitab Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, 1996
- Rahardjo Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Yustisia, 2009,
- Rahman Hasanuddin, *Contract Drafting*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003
- Rasyid Sulaiman, *Fiqh Islam*, (tt: Sinar Baru al-Gensindo, 1986)
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003,
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003,
- Satrio J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1955,
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989).
- Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, 69
- Suryodiningrat R.M., *Azas-azas Hukum Perikatan*, Bandung: Tarsito, 1985,
- Tim Naskah Akademis BPHN, "Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan," (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1985)

B. Undang-Undang

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)*, Subekti dan Tjitrosudibio, Cet.28, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996)

Kitab Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1980 tentang Pengelolaan Bahan Galian

Peraturan Pemerintah Nomor tentang Perusahaan Peseroan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Badan Perlindungan Sengketa Konsumen

C. Internet

<http://kamusbahasaindonesia.org/aspek>

<http://muslim.or.id/fiqh-dan-muamalah/jual-beli-dan-syarat-syaratnya.html>

<http://wahyuayunk.blogspot.com/2012/05/perjanjian-jual-beli.html>

<http://www.negarahukum.com/hukum/perjanjian-perikatan-kontrak.html>

<http://www.wikipedia.com/arti-329943-hilang.html>

PT.PERTAMINA(Persero), "Sejarah PERTAMINA", diakses dari

<http://www.pertamina.com>