

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sistem kredit merupakan sistem pembayaran yang banyak diminati oleh masyarakat. Kondisi ekonomi masyarakat yang semakin berkembang menjadi penyebab meningkatnya kredit di Indonesia¹. Kredit rumah merupakan salah satu komoditas yang banyak diminati masyarakat dengan cara kredit. Hal tersebut terjadi karena beberapa alasan, termasuk karena dengan sistem kredit bisa meringankan beban dalam pembayaran.

Perjanjian jual beli termasuk diantaranya adalah dengan menggunakan sistem kredit harus mengacu terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai pedoman umum hukum perdata Indonesia. KUHPerdata yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan warisan hukum Belanda, yang dalam proses penyusunannya berdasarkan pada tiga hukum yaitu hukum Romawi, hukum Prancis dan hukum Agama². Perjanjian jual beli secara khusus diatur dalam buku III KUHPerdata³. Jual beli dengan sistem kredit merupakan hal yang sah secara hukum, karena jual beli dengan kredit tidak dilarang dalam KUHPerdata. Hal tersebut sepanjang perjanjian kredit dilakukan dengan tidak melanggar ketentuan yang ada di dalam KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata yang menentukan bahwa

¹Bank Indonesia, *Statistik Perbankan Indonesia*, Jurnal Bulanan Vol. 11 No. 11 Oktober 2013, hal. 1

²Tim Visi Yustisia, *KUHPerdata dan KUHPerdata*, Visi Media, Jakarta, 2015, hal. 752

³Samuel M.P.H, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2008, hal. 33

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, para pihak yang melakukan perjanjian sudah cakap secara hukum, ada hal tertentu yang diperjanjikan, dan adanya suatu sebab yang halal.

Kesepakatan merupakan hal utama yang harus diperhatikan dalam perjanjian jual beli. Jika sudah terjadi kesepakatan jual beli, maka jual beli sudah dianggap terjadi kendati belum terjadi pembayaran dan penyerahan baru. Pasal 1457 KUHPerdara menentukan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Artinya, perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi meski belum ada pembayaran dan penyerahan barang. Jika terjadi permasalahan dalam pembayaran, maka hal tersebut tidak mengurangi kesepakatan adanya jual beli diantara kedua belah pihak.

Hal yang sering terjadi dalam suatu perjanjian jual beli antara pembeli dan penjual yang melakukan jual beli dengan sistem kredit, adalah pembeli sering terlambat dalam melakukan pembayaran. Kondisi tersebut membuat penjual menggunakan keterlambatan dalam pembayaran untuk membatalkan perjanjian antara keduanya. Hal tersebut seperti yang terjadi dalam kasus antara Indrayani (pembeli) dengan PT Chalidana Inti Permata

(penjual). Pembeli dan penjual terjadi jual beli tanah beserta bangunan, yaitu perumahan Safira Stone Resort Blok D-2 /04 Tipe 38. Pembayaran jual beli tersebut dilakukan secara kredit sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, yang dimulai sejak bulan Mei 2013 untuk pembayaran ke-1 sampai 2 April 2014 untuk pembayaran ke-13. Pembeli terlambat dalam melakukan pembayaran sehingga harus membayar denda sebagai sanksi dari keterlambatan tersebut.

Adanya keterlambatan pembayaran tersebut menyebabkan jangka waktu pembayaran kredit diperjanjikan ulang yakni dengan diperpanjang selama 3 (tiga) bulan sampai 31 Agustus 2014. Meskipun sudah terdapat perpanjangan jangka waktu pembayaran, akan tetapi pembeli tetap terlambat dalam melakukan pembayaran. Akibat dari kejadian tersebut, penjual kemudian melakukan pembatalan perjanjian. Padahal pembeli menunjukkan iktikad baik dengan terus berusaha melakukan pembayaran, akan tetapi penjual menolak dengan alasan perjanjian sudah batal. Pembatalan perjanjian tersebut oleh penjual diikuti dengan pengusiran pembeli dari rumah yang menjadi objek perjanjian. Pengambilalihan rumah tersebut dilakukan secara paksa sehingga banyak barang milik pembeli yang rusak. Selain itu, pengambilalihan juga tidak diikuti dengan pengembalian uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli. Penjual menganggap uang yang dibayarkan oleh pembeli hangus. Penjual beralasan bahwa hal tersebut sudah mengacu terhadap kesepakatan sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli.

Pada prinsipnya pemutusan perjanjian merupakan hal yang lazim terjadi dalam hubungan perikatan. Mekanisme pemutusan perjanjian

tersebut harus termuat dalam klausul perjanjian secara jelas⁴. Jika dikaitkan dengan kasus ini, tindakan yang dilakukan penjual tersebut jelas bertentangan dengan hukum dan merugikan pembeli yang sudah membayarkan sejumlah uang. Adanya klausul dalam perjanjian yang menentukan bahwa “penjual dapat melakukan pembatalan perjanjian jika pembeli terlambat melakukan pembayaran, dan uang yang sudah dibayarkan hangus” merupakan perjanjian yang tidak sesuai dengan keadilan dan kepatutan. Pada prinsipnya memang para pihak bebas melakukan perjanjian dengan mengacu terhadap salah satu asas perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Kesepakatan dalam perjanjian mengikat kuat kedua belah pihak seperti berlakunya undang-undang. Akan tetapi satu hal yang juga perlu untuk dipertimbangan dikaitkan dalam kasus ini, yakni perjanjian harus dilaksanakan dengan memenuhi itikad baik (*good faith*). Ridwan Khairandy sebagaimana dikutip oleh Sukarmi menyatakan bahwa itikad baik memuat dua pengertian, salah satunya adalah adanya kerasionalan, kepatutan dan keadilan dalam suatu perjanjian⁵. Ketentuan pembatalan perjanjian dan akibat hukumnya tersebut jelas tidak memenuhi ketentuan

⁴Sherly A. Suherman, *Tips Jitu Menang Tender*, MedPress, Yogyakarta, 2010, hal. 114

⁵Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Pustaka Sutra, Bandung, 2008, hal. 30

iktikad baik (*good faith*), karena merugikan pembeli.

Pembatalan perjanjian atau yang disebut juga dengan istilah “pemecahan perjanjian” merupakan hal yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang pada awalnya terikat perjanjian dan ingin membatalkan perjanjian. Pembatalan perjanjian dilakukan dengan tujuan untuk mengembalikan kondisi kedua belah seperti sebelum dilakukannya perjanjian. Hal yang harus diperhatikan dalam pembatalan perjanjian adalah maka barang dan uang yang sudah diberikan kepada pihak lain harus dikembalikan lagi seperti semula⁶. Tidak dilakukannya pengembalian uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli merupakan hal yang merugikan pembeli. Hal tersebut memberikan kesempatan kepada pembeli untuk melakukan gugatan. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini diberi judul **“Tinjauan Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Sepihak Akibat Keterlambatan Pembayaran”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah?
2. Bagaimana akibat hukum atas pembatalan perjanjian jual beli rumah secara sepihak?

1.3. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai

⁶Samuel M.P.H, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Op.cit, hal. 34

berikut:

1. Untuk menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah.
2. Untuk menganalisis akibat hukum atas pembatalan perjanjian jual beli rumah secara sepihak.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Secara Teoritis

- 1) Manfaat teoritis dari penelitian ini memperkaya pengetahuan terkait dengan pembatalan perjanjian dan tanggungugatnya.
- 2) Manfaat teoritis lainnya adalah manfaat bagi penulis yaitu bisa mengetahui bagaimana perlindungan terhadap pembeli dalam pembatalan perjanjian.

b. Secara Praktis

- 1) Memberi pengetahuan terhadap masyarakat yang akan melakukan perjanjian kredit jual beli agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- 2) Manfaat praktis lainnya adalah memberi pengetahuan kepada masyarakat terkait dengan hak-hak jika terjadi pembatalan perjanjian ketika sudah dilangsungkan pembayaran atas barang yang menjadi objek jual beli.

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1. Perjanjian

Perjanjian merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih terkait suatu hal yang menyebabkan lahirnya suatu akibat hukum, yaitu berupa hak dan kewajiban. Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang menentukan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut menunjukkan bahwa istilah perjanjian mempunyai pengertian yang sama dengan kontrak. Persamaan tersebut terletak pada akibat hukum yang ditimbulkan yaitu adanya hak dan kewajiban untuk masing-masing pihak dalam perjanjian yang dilakukan⁷.

Law Dictionary memberikan pengertian perjanjian sebagai kesepakatan antara kedua belah pihak atau bisa lebih, yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan suatu hubungan hukum. Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan kekayaan, harta atau hubungan kebendaan antara dua orang atau lebih. Perjanjian memberikan kekuatan hak dan kewajiban, di mana satu pihak diwajibkan untuk menunaikan prestasi, dan pihak lain mempunyai hak untuk memperoleh prestasi⁸.

⁷Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, VisiMedia, Jakarta, 2010, hal. 4

⁸Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Op.cit, hal. 26

Subekti sebagaimana dikutip oleh Sandrina Wijaya menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana salah satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal yang diperjanjikan⁹.

Jika melihat pengertian perjanjian di atas, maka jelas dalam pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur. Unsur perjanjian antara lain adanya hubungan hukum (*rechtbetrekking*), objek perjanjian, dua orang atau lebih (*person*), dan adanya prestasi¹⁰. Unsur-unsur perjanjian terdiri dari hal-hal sebagai berikut:

1. *Essensialia* (unsur mutlak)

Unsur yang pertama adalah unsur mutlak, yaitu unsur yang harus ada dalam perjanjian. Hal ini seperti objek jual beli dan harga yang jelas. Jika unsur mutlak tersebut tidak ada, maka perjanjian menjadi tidak sah.

2. *Naturalia* (unsur yang melekat)

Unsur yang kedua adalah adanya unsur yang melekat dalam perjanjian, yaitu unsur yang tidak secara khusus diperjanjikan akan tetapi dengan sendirinya ada karena sudah melekat dalam perjanjian. Unsur ini lazimnya sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun dapat dibuat kesepakatan ulang.

Contohnya adalah Pasal 1276 KUHPerdara menentukan bahwa

⁹Sandrina Wijaya, *Surat Perjanjian Bisnis*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta, 2009, hal.

¹⁰Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*,

biaya penyerahan ditanggung oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan ditanggung oleh pembeli. Jika dalam perjanjian hal tersebut tidak disebutkan, maka secara otomatis ketentuan tersebut berlaku, yaitu penjual menanggung biaya penyerahan. Jika kedua belah pihak menyepakati lain, misalkan pembeli yang menanggung biaya penyerahan, maka hal tersebut adalah sah secara hukum.

3. *Accidentalialia* (unsur tambahan)

Unsur yang terakhir adalah unsur tambahan, yaitu unsur yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka unsur tersebut harus dimuat secara jelas dalam klausul perjanjian. Contoh untuk unsur ini adalah memilih domisili hukum jika terjadi sengketa¹¹.

Perjanjian yang dilakukan tidak serta bisa dilakukan oleh semua pihak, dan juga tidak dapat dilakukan terhadap semua benda atau kekayaan. Pasal 1320 KUHPerdara memberikan pengaturan terkait dengan syarat sahnya perjanjian, yang menentukan sebagai berikut :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Keempat persyaratan dalam perjanjian tersebut harus dipenuhi. Jika tidak, maka perjanjian tidak sah adanya. Syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif. Hal tersebut karena syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek dalam perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif. Hal tersebut karena syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan objek dalam perjanjian¹².

Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Jika perjanjian ini tidak dibatalkan, maka tetap mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, yaitu perjanjian dianggap tidak pernah ada sehingga tidak dapat dijadikan bahan untuk melakukan gugatan kepada pengadilan¹³.

Berikut uraian dari masing-masing empat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat artinya semua pihak yang terlibat dalam perjanjian menyetujui secara suka rela terhadap hal yang diperjanjikan tanpa adanya paksaan atau tipu daya maupun khilaf. Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa “Tiada sepakat yang sah

¹²YLBHI, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI dan AusAID, Jakarta, 2009.

¹³Ibid

apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Khilaf, paksaan, dan penipuan tersebut masing-masing diatur dalam Pasal yang berbeda.

Khilaf diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara yang menentukan :

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan perjanjian, kecuali jika perjanjian itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan”.

Paksaan diatur dalam Pasal 1323 KUHPerdara yang menentukan:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu”.

Sedangkan penipuan diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang menentukan :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan artinya orang yang melakukan perjanjian harus memenuhi usia tertentu (dewasa). Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara yang menentukan bahwa :

Yang tak cakap untuk membuat perjanjian adalah: 1. anak yang belum dewasa; (KUHPerd. 330, 419 dst., 1006, 1446 dst.) 2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan; (KUHPerd. 433 dst., 446 dst., 452, 1446 dst.) 3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Perjanjian dianggap sah jika dalam perjanjian tersebut terdapat hal yang diperjanjikan. Pasal 1332 KUHPerd data menentukan bahwa “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.”

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian dilakukan dengan proses yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 1365 KUHPerd data menentukan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

1.5.2. Asas-asas Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian harus disandarkan terhadap asas-asas yang berlaku dalam perjanjian. Berikut asas-asas perjanjian sebagaimana termuat dalam KUHPerd data :

a. Perjanjian yang sah adalah Undang-Undang

Pasal 1338 KUHPerd data menyatakan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang

oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Dengan istilah “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama.

Di dalam istilah “semua” itu terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*. Pasal 1338 KUHPerdara ini harus juga dibaca dalam kaitannya dengan Pasal 1319 KUHPerdara.

Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Hal ini member perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.

b. Asas kebebasan berkontrak

“sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi “konsensualisme” yang menentukan “ada”nya perjanjian.

Di dalam hukum Inggris; asas ini dikenal juga. Anson berpendapat sebagai berikut : “*A promise more than a mere statement of intention for it imports awillingness on the part of the promise to be bound to the person to whom it is made*”.

Dengan demikian dapat dilihat bahwa asas kebebasan ini tidak hanya milik KUHPerdara, tetapi bersifat universal. Asas ini dalam hukum kontrak di negara dengan sistem Anglo Saxon dikenal dengan istilah *freedom of contract*. Artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- (1) Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak,
 - (2) Tidak dilarang oleh undang-undang
 - (3) Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
 - (4) Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan iktikad baik
- Sementara itu Johannes Gunawan mengatakan bahwa asas ini mengandung arti bahwa masyarakat memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak atau kepentingan mereka. Selanjutnya dikatakan kebebasan yang dimaksud meliputi :

- (1) Kebebasan tiap orang untuk meneruskan apakah ia akan

membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian

- (2) Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian
- (3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian
- (4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian
- (5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum kontrak tersebut.

Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber dari moral. Asas kebebasan berkontrak ini adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

c. Asas iktikad baik (*Good Faith*)

Prase iktikad baik ini biasanya dipasangkan dengan *fair dealing*. Iktikad baik tersebut juga seringkali dihubungkan dengan makna *fairness, reasonable standart of fair dealing, decency, reasonableness, a common ethical sense, a spirit of solidarity, and community standards*. Konsep terbaru iktikad baik dalam sistem common law Inggris dikemukakan oleh Sir Anthony Mason dalam suatu kuliah di Universitas Cambridge pada 1993 yang menyatakan bahwa konsep iktikad baik mencakup tiga doktrin yang berkaitan dengan :

1. Suatu kewajiban bagi para pihak untuk bekerjasama dalam mencapai tujuan kontrak (kejujuran terhadap janji itu sendiri)
2. Pemenuhan standart perilaku terhormat: dan
3. Pemenuhan *standart of contract* yang masuk akal yang berkaitan dengan kepentingan para pihak

Walaupun iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak telah berkembang lama sekali, tetapi masih menimbulkan sejumlah permasalahan yang memerlukan pemecahan. Sekurang-kurangnya iktikad baik pelaksanaan kontrak masih menimbulkan dua permasalahan hukum, pertama, berkaitan dengan standar hukum (*legal test*) yang harus digunakan oleh hakim untuk menentukan ada tidaknya iktikad baik dalam kontrak. Kedua, fungsi iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak. Ruang lingkup pengaturan iktikad baik dalam berbagai sistem hukum umumnya hanya mencakup iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak, belum mencakup fase pra kontrak.

Menurut Ridwan Khairandy mengingat sampai detik ini tidak ada pengertian mengenai iktikad baik yang bersifat universal. Pada

akhirnya, pengertian iktikad baik memiliki dua dimensi. Dimensi yang pertama adalah dimensi subjektif, yang berarti iktikad baik mengarah kepada makna kejujuran. Dimensi yang kedua adalah dimensi yang memaknai iktikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan. Kecendrungan dewasa ini dalam berbagai sistem hukum mengaitkan iktikad baik pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara harus didasarkan pada kerasionalan dan kepatutan. Iktikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada iktikad baik yang bersifat subjektif yang digunakan pada kejujuran para pihak.

d. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) ini mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh. KUHPerdara juga menganut prinsip ini dengan melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUHPerdara)

e. Asas konsensualisme dari suatu kontrak

Hukum kontrak juga menganut asas konsensual. Maksud dari asas konsensual ini adalah bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat-syarat sahnya kontrak lainnya sudah dipenuhi. Jadi dengan adanya kata sepakat, kontrak tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban diantara para pihak. Dengan demikian, pada prinsipnya syarat tertulis tidak diwajibkan untuk suatu kontrak. Kontrak lisan pun sebenarnya sah-sah saja menurut hukum. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara penyebutnya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan untuk menyatakan keinginan yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

f. Asas obligator dari suatu perjanjian

Menurut hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, suatu kontrak bersifat obligator. Maksudnya adalah setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Akan tetapi pada taraf tersebut hak milik belum berpindah ke pihak lain. Untuk dapat memindahkan hak milik, diperlukan kontrak lain yang disebut dengan kontrak kebendaan. Perjanjian kebendaan inilah yang sering disebut dengan “penyerahan” (*levering*).

g. Asas kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu

sama lain akan memegang janjinya atau dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikat diri dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

h. Asas kekuatan mengikat

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsure lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikian sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

i. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan iktikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

j. Asas Kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

k. Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, yakni seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada "kesusilaan" (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

l. Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut hemat saya, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga

oleh rasa keadilan dalam masyarakat¹⁴.

1.5.3. Jenis Perjanjian

Perjanjian terbagi dalam dua jenis, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Sutan Remi Sjahdeini (sebagaimana dikutip oleh Sukarmi¹⁵) menyatakan bahwa dalam perjanjian semua hal yang diperjanjikan hampir seluruhnya dibakukan. Hal ini semata-mata untuk menghindari peluang perundingan dikemudian hari. Pembakuan tersebut dilakukan terhadap hal-hal yang dimungkinkan tidak mengalami perubahan pada masa mendatang. Sedangkan untuk hal-hal yang mungkin berubah berdasarkan waktu, maka dapat tidak dibakukan. Hal ini seperti harga, jumlah, tempat, waktu dan lain sebagainya. Pernyataan Sutan Remi Sjahdeini tersebut mengandung akibat hukum yaitu perjanjian dilaksanakan dalam bentuk tertulis.

Perjanjian tertulis ini banyak dibuat dalam perjanjian baku, di mana isi perjanjian dibuat oleh salah satu pihak dan pihak lain tidak dapat menawar atau mengajukan perubahan. Perjanjian baku ini merupakan perjanjian yang memberlakukan asas *take it or leave it*. Pihak yang lain (dalam hal ini kebanyakan konsumen) hanya dapat menyetujui atau menolak perjanjian tersebut¹⁶.

Perjanjian tidak hanya dapat dilakukan secara tertulis, melainkan juga dapat dilakukan secara tidak tertulis. Perjanjian tidak tertulis yang dimaksud adalah perjanjian yang hanya dilaksanakan

¹⁴Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Op.cit, hal. 28-32

¹⁵Ibid, hal. 46

¹⁶Ibid

secara lisan tanpa ada tanda hitam di atas putih. Perjanjian tidak tertulis merupakan hal yang abash untuk dilakukan dalam perjanjian apapun selama para pihak sepakat untuk melaksanakannya. Hal ini karena tidak ada larangan dalam KUHPerdato untuk melakukan perjanjian secara tidak tertulis. Hal tersebut berdasarkan dua Pasal yang menjadi induk pengaturan perjanjian adalah terdapat dalam Pasal 1233 KUHPerdato dan Pasal 1313 KUHPerdato.

1233 KUHPerdato

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

Pasal 1313 KUHPerdato

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdato dan Pasal 1313 KUHPerdato tersebut maka perjanjian tidak harus dilakukan secara tertulis, melainkan cukup dengan syarat persetujuan diantara pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Hal tersebut diperkuat dengan pengaturan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang menentukan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat, para pihak cakap melakukan perbuatan hukum, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian tidak harus dilakukan dalam bentuk tertulis, hal itu menunjukkan bahwa perjanjian tidak tertulis (perjanjian secara lisan) dapat dilakukan.

Perjanjian secara tidak tertulis (secara lisan) juga memiliki kekuatan yang sama kendati tidak dilakukan secara tertulis. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian tetap harus melaksanakan hal-

hal yang diperjanjikan. Pihak yang mempunyai kewajiban harus melaksanakan kewajibannya, dan pihak mempunyai hak berhak menuntut haknya tersebut. Kelemahan perjanjian secara tidak tertulis ini hanya pada pembuktiannya, apalagi jika terjadi sengketa dikemudian hari.

1.5.4. Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran. Pasal 1457 KUHPerdota menentukan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli di mana pembeli melakukan pembayaran atas barang yang menjadi objek perjanjian dan penjual melakukan penyerahan barang sesuai yang dengan yang dibayarkan¹⁷.

Jual beli dianggap sudah terjadi jika sudah terjadi kesepakatan, kendati pembayaran dan penyerahan barang belum dilakukan. Pasal 1458 KUHPerdota menentukan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Sejak terjadinya proses pembelian, maka barang yang menjadi objek jual beli sejak pembelian otomatis

¹⁷Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Andi Offset, Yogyakarta, 2010, hal. 55

menjadi tanggungan pembeli. Hal ini berlaku bagi barang yang sudah ditentukan dalam jual beli. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdara menentukan bahwa “Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”.

Jika barang yang menjadi objek jual beli masih memerlukan timbangan atau diukur terlebih dahulu, maka barang yang menjadi objek jual beli sampai ditimbang dan diukur menjadi tanggungan penjual. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1461 KUHPerdara menentukan bahwa “Jika barang dijual bukan menurut tumpukan melainkan menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang itu tetap menjadi tanggungan penjual sampai ditimbang, dihitung atau diukur”.

1.5.5. Prestasi, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Perjanjian adalah kesepakatan dua pihak atau lebih terkait hak dan kewajiban masing-masing. Kewajiban dalam perjanjian tersebut disebut dengan prestasi, sedangkan pelanggaran terhadap perjanjian disebut dengan wanprestasi¹⁸. Perjanjian, kontrak, atau perikatan merupakan istilah yang sama untuk menyebutkan adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang sudah disepakati. Prestasi tersebut

¹⁸Rocky M, *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*, VisiMedia, Jakarta, 2011, hal.

sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara sebagai berikut “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Wanprestasi adalah perbuatan tidak dipenuhinya suatu kewajiban (prestasi) sebagaimana sudah disepakati bersama. Wanprestasi dapat berbentuk empat hal sebagai berikut “Pertama, tidak melakukan hal yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menuntut perjanjian tidak boleh dilakukannya”¹⁹.

Selain terdapat istilah prestasi dan wanprestasi, dalam hukum perdata yang berkaitan dengan menimbulkan kerugian bagi pihak lain juga terdapat istilah perbuatan melawan hukum(*onrechtmatige daad*). Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut “Tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Syarat-syarat dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah sebagai berikut :

¹⁹ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Property*, Op.cit, hal. 220

1. Harus adanya perbuatan yang melawan hukum
2. Adanya kerugian
3. Adanya kesalahan (*schuld*)
4. Serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian²⁰

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum pada prinsipnya terbagi dalam dua jenis, yaitu penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian terhadap asas-asas hukum yang menjadi substansi dalam peraturan perundang-undangan²¹. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian terhadap norma dan kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian atau doktrin dari suatu ajaran²². Jenis penelitian yuridis normatif tersebut dipilih karena penelitian ini hendak meneliti terkait dengan tanggung gugat pembeli dalam perjanjian jual beli rumah akibat keterlambatan pembayaran.

1.6.2. Sumber Data dan Bahan Hukum

Jenis penelitian yuridis normatif seperti penelitian ini adalah menggunakan sumber data sekunder, yaitu sumber data yang

²⁰Samuel M.P.H, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Op.cit, hal. 3

²¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal.184

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal.34

bersumber pada kepustakaan, bukan data lapangan. Berdasarkan hal tersebut, maka bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer (*Primary Sources*)
Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama dalam penelitian normatif. Hal ini karena bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Bahan Hukum Sekunder (*Secondary Sources*)
Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku, jurnal, artikel ilmiah, laporan penelitian, berita dan publikasi ilmiah lainnya.
3. Bahan Hukum Tersier (*Tertiary Sources*)
Bahan hukum tersier berfungsi menjadi penjelas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder tersebut terdiri kamus, ensiklopedia, dan lain-lain²³.

1.6.3. Metode Pengumpulan Data

Semua bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan metode *library research*, atau studi pustaka. Bahan hukum dikumpulkan dengan cara yang terstruktur dan komprehensif, sesuai dengan jenis dan tingkatan bahan hukum tersebut²⁴. Bahan hukum yang termasuk dalam bahan hukum primer dikelompokkan dengan sesama bahan hukum primer, dan bagitu juga bagi bahan hukum lainnya.

²³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Op.cit, hal.184-185

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Op.cit, hal.172

1.6.4. Metode Analisis Data

Bahan hukum yang sudah dikumpulkan selanjutnya digunakan untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan yang ada, yakni dilakukan dengan tahapan analisis sebagai berikut :

1. Memilih pasal-pasal yang berisi kaidah-kaidah hukum yang mengatur masalah yang diteliti
2. Membuat sistematis dari pasal-pasal tersebut sehingga menghasilkan klasifikasi tertentu
3. Data yang berupa peraturan perundang-undangan ini dianalisis secara induktif kualitatif²⁵.

1.6.5. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman skripsi ini, maka kerangka penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub-sub :

Bab *Pertama* Pendahuluan. Bab ini terdiri dari sub bab latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode yang digunakan penulisan skripsi ini serta pertanggungjawaban sistematika. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan pengertian kepada pembaca agar dapat mengetahui secara garis besar pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab *Kedua* membahas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam penyelesaian jual beli rumah, terdiri dari beberapa sub bab, sub bab pertama membahas hak dan kewajiban dari penjual, sub

²⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Op.cit, hal. 184-185

bab kedua membahas tentang hak dan kewajiban dari pembeli, dan sub bab ketiga membahas tentang hak dan kewajiban dari pihak ketiga.

Bab *Ketiga* membahas mengenai akibat hukum atas pembatalan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan sepihak. Terdiri dari beberapa sub bab, sub bab pertama membahas akibat hukum bagi penjual, sub bab kedua membahas akibat hukum bagi pembeli, dan sub bab ketiga akibat hukum bagi pihak ketiga

Bab *Keempat* Penutup. Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah substansi pembahasan atas permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini. Sedangkan saran adalah rekomendasi penyelesaian atas permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.