
HUBUNGAN ANTARA PASAL 1338 DAN PASAL 1320 KUHPERDATA DALAM HUKUM PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH DI INDONESIA

Oleh

Junaedi

Government Study, Universitas Muhammadiyah Makassar

Email: junaedi@unismuh.ac.id

Article History:

Received: 04-11-2021

Revised: 15-12-2021

Accepted: 24-12-2021

Keywords:

Pasal 1338, Pasal 1320,
KUHP, Hukum Perjanjian
Jual-Beli Tanah

Abstract: Penelitian Ini terkait dengan Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia, Adapun tujuan penelitian ini secara teoritis untuk memperkaya khasanah kepustakaan dalam hal kajian ilmu hukum, khususnya hukum terkait dengan Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dan secara praktis Sebagai bahan informasi bagi para akademisi dan masyarakat untuk bahan pertimbangan dan masukan bagi penelitian lanjutan dan sebagai bahan masukan bagi pemerintah khususnya kepada BPN RI terkait penelitian ini dapat memperkaya khasanah kepustakaan dalam hal kajian ilmu hukum, khususnya hukum terkait. Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia harus memenuhi syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut: ¹⁾. Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; ²⁾. Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; ³⁾. Ketiga, Suatu hal tertentu; dan ⁴⁾. Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal.

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah Negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum, setiap perkataan atau perbuatan orang (*person*) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum, tidak hanya orang (*person*) yang dapat disebut subjek hukum, termasuk didalamnya adalah badan hukum (*recht person*). Dengan demikian boleh dikatakan bahwa setiap manusia baik warga Negara maupun orang asing adalah pembawa hak yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan perjanjian dengan pihak lain. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum yang lazim disebut dengan kecakapan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dan kewenangan hukum (*rechtsbevoegdheid*).

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (open system), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Disamping itu diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata.

Perjanjian-perjanjian yang telah diatur dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penangguhan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Di luar KUH Perdata kini telah berkembang berbagai perjanjian baru seperti leasing, beli sewa, franchise, joint venture, dan lain sebagainya. (Ridwan Khaerandy, 1992: 2) Walaupun perjanjian tersebut telah berkembang dalam masyarakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada. Yang ada hanya dalam bentuk Peraturan Menteri.

Setiap orang/subjek hukum mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian, menikah dan lain sebagainya sepanjang dianggap cakap hukum oleh undang-undang, dengan ketentuan harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita.
Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 th bagi laki-laki, 16 th bagi wanita.
Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum.
3. Adanya Obyek.
Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya kausa yang halal.
Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam paper ini adalah : Bagaimana keterkaitan hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

Secara Teoritis

Penelitian ini dapat memperkaya khasanah kepastakaan dalam hal kajian ilmu hukum, khususnya hukum terkait Penelitian Ini terkait dengan Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia

Secara Praktis

- a. Sebagai bahan informasi bagi para akademisi dan masyarakat untuk bahan pertimbangan dan masukan bagi penelitian lanjutan.
- b. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah khususnya kepada BPN RI terkait penelitian ini dapat memperkaya khasanah kepastakaan dalam hal kajian ilmu hukum, khususnya hukum terkait.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berbasis pada disiplin ilmu hukum. Untuk dapat melakukan sebuah penelitian, maka diperlukan metode penelitian yang dapat menunjang pelaksanaan penelitian. Metode penelitian pada dasarnya adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni, sehingga suatu penelitian dilakukan, harus bertujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metode, dan konsisten.¹

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah dengan mengelaborasi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif digunakan untuk melakukan analisis terhadap data sekunder berupa bahan hukum, khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum Penelitian Ini terkait dengan Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia.

Hal ini sesuai dengan makna penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi sesuai dengan karakter preskriptif ilmu hukum.²

Penelitian hukum empiris digunakan dalam penelitian ini dengan pertimbangan bahwa salah satu abjektif dari penelitian ini adalah untuk menganalisis Penelitian Ini terkait dengan Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia

Dengan kata lain, penelitian ini tidak saja menganalisis hukum dari segi normatifnya, tetapi juga penerapannya oleh subjek hukum.

Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³

¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 17.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2007), hlm. 30.

³ *Ibid.*, hlm. 93-95.

Dengan demikian dalam penelitian ini tidak hanya ditujukan untuk mendeskripsikan secara akurat dan sistematis gejala-gejala atau fenomena-fenomena hukum terkait Penelitian Ini terkait dengan Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia, tetapi juga ditujukan untuk menganalisis fenomena-fenomena hukum tersebut dan kemudian mendeskripsikannya secara sistematis serta ditarik kesimpulan terhadap gejala hukum yang dipermasalahkan.

Sumber Data

Untuk sumber data yang dipergunakan berupa data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang saling berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara serta bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (open system), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Disamping itu diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata.

Perjanjian-perjanjian yang telah diatur dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penangguhan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Di luar KUH Perdata kini telah berkembang berbagai perjanjian baru seperti leasing, beli sewa, franchise, joint venture, dan lain sebagainya. (Ridwan Khaerandy, 1992: 2) Walaupun perjanjian tersebut telah berkembang dalam masyarakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada. Yang ada hanya dalam bentuk Peraturan Menteri.

Masyarakat di Indonesia dalam melakukan perjanjian masih banyak yang melakukan dengan perjanjian lisan, walaupun perjanjian lisan tidak dilarang oleh KUH Perdata namun, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan perjanjian dalam bentuk tertulis. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Sudikno Mertokusumo, 1999: 43).

Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya melakukan perjanjian tertulis. Banyak pula masyarakat yang melakukan perjanjian tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karenanya, penulis mencoba membahas mengenai seluk beluk perjanjian. Agar dapat dijadikan pembelajaran bagi masyarakat mengenai suatu perjanjian atau kontrak.

Pengertian Perikatan

Pengertian Perikatan /Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah: "Suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum; sehubungan

⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 156.

dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain” (Zaeni Asyhadie, 2008:22)

Dengan pengertian yang demikian, maka dalam suatu perikatan terkait unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya hubungan hukum.

Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum biasa disebut dengan perikatan yang lahir karena undang-undang.

Misalnya terikatnya orang tua untuk mendidik dan memelihara anak-anaknya. Sementara itu, hubungan yang diakui oleh hukum biasa disebut dengan perikatan karena perjanjian.

Dikatakan demikian karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

2. Kedua, Antara seseorang dengan satu atau beberapa orang.

Maksudnya adalah perikatan itu bisa berlaku terhadap seseorang atau dengan satu atau beberapa orang, yang dalam hal ini adalah para subjek hukum atau para penyandang hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum.

3. Ketiga, Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu.

Melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan memberikan sesuatu didalam perikatan disebut dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Subjek hukum dalam melakukan perjanjian bebas menentukan isi dari perjanjian.

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai:“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”(Subekti, 2003: 338)

Pengertian Perikatan menurut para Ahli

Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu” (Subekti, 1987:1)

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

1) Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.

2) Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

3) A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (Lena Griswati, 2005: 87)

Berbagai definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sebagai berikut :

1. Adanya Kaidah Hukum

Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan undang-undang, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat. Contoh jual beli lepas, jual beli tahunan dan lain-lain. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

2. Subjek Hukum Istilah lain dari subjek hukum adalah rechtsperson, Rechtsperson diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum perjanjian adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang memiliki utang.

3. Adanya Prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur, prestasi terdiri dari Memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, Tidak berbuat sesuatu.

4. Kata Sepakat

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, kata sepakat adalah salah satu syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPerdara (dituangkan dalam konsep yang di buat di Notaris dan/atau di daftarkan pada Notaris bila perlu dilegalisasi oleh Kepala sub Direktorat Hukum perdata umum kementerian hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia).

Dan kalau tidak ada hal ikhwal tersebut diatas (Kesepakatan tertulis) maka belumlah kuat, apabila pihak tertentu membatalkannya maka boleh dan syah demi hukum, apalagi diantara kedua belah pihak ingkar janji akan waktu prestasinya (Pihak Pertama, Pihak Kedua). Yang dianggap gugur disini tidak ada pengikat (Perjanjian).

Kemudian apabila ada pihak tertentu yang akan mengajukan hal ini dengan cara mengintimidasi dan memeras. Hal ini dapat dilaporkan pada pihak instansi tertentu (kepolisian, Jaksa dan Instansi penegak hukum lainnya berdasarkan Undang-undang dan/atau Peraturan Pemerintah)

5. Akibat Hukum Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban (Abdul Kadir Muhamad, 1986 : 53)

Perjanjian adalah bagian dari perikatan, perikatan akan timbul setelah adanya perjanjian. Perikatan timbul tidak hanya karena adanya perjanjian, perikatan dapat timbul karena undang-undang contohnya kewajiban orang tua terhadap anak meliputi pangan, sandang, papan dan kewajiban menyekolahkan anak-anaknya hingga dewasa.

Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- Ketiga, Suatu hal tertentu; dan
- Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Ayat ke 1 dan ke 2 adalah syarat subjektif perjanjian, apabila salah satu dari kedua hal tersebut tidak terpenuhi atau mengandung cacat seperti adanya paksaan, penipuan, kekeliruan dan penyalahgunaan keadaan. maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, apabila para pihak tidak keberatan terhadap cacat tersebut maka perjanjian masih dapat dilaksanakan.

Ayat ke 2 dan ke 3 adalah syarat objektif perjanjian, apabila salah satu dari kedua hal tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dari awal dianggap tidak ada. Yang berarti tidak timbul hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Suatu prestasi dalam perjanjian apabila tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat membuat somasi, apabila 3 kali somasi tidak diindahkan maka pihak yang tidak melaksanakan prestasi dapat dikatakan wanprestasi atas putusan pengadilan.

Menentukan empat syarat sah nya perjanjian yaitu harus ada :

1. Kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. 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. Hal ini jelas, bahwa hukum perjanjian tidak boleh dibuat dengan adanya paksaan kepada salah satu atau kedua belah pihak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Sedangkan menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dewasa adalah mereka yang sudah berusia 19 tahun bagi laki-laki dan berusia 16 tahun bagi wanita. Namun bila mengacu pada KUHPer, mereka yang dianggap cakap adalah berusia 21 tahun untuk laki-laki dan 18 untuk perempuan. Meski dalam undang-undang perkawinan ditetapkan usia dibawah itu. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum.

3. Obyek (Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas).

Maksudnya objek yang diatur kontrak harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif

4. Kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara,

Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Misalkan perjanjian jual beli narkoba atau jual beli senjata gelap.

Dari ke 4 syarat tersebut, Syarat pertama dan ke dua disebut syarat subyektif, Sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku.

Syarat ke tiga dan keempat disebut syarat obyektif

Sebab menyangkut obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada

a. Syarat Subyektif

Syarat Subyektif adalah syarat sahnya perjanjian yang terkait dengan subyek atau para pihak yang akan membuat perjanjian. Syarat subyektif meliputi :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa kedua subyek/pihak yang akan menandatangani perjanjian tersebut harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal akan diperjanjikan;
- Cakap untuk membuat perjanjian, artinya orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus cakap menurut hukum. Berdasarkan pasal 1330 KUHPerdara menggolongkan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagai berikut:
 - orang-orang yang belum dewasa;
 - mereka yang dibawah pengampuan;

Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh UU dan semua orang kepada siapa UU telah melarang membuat perjanjian tertentu (persyaratan ini telah dicabut);

- Terkait dengan syarat cakap menurut hukum, bahwa pihak yang menandatangani perjanjian itu adalah benar-benar pihak yang berwenang untuk menandatangani perjanjian tersebut, misalnya:
- Pihak pengguna adalah Pimpro, ia bertindak mewakili negara untuk menandatangani perjanjian berdasarkan SK Pengangkatan Pimpro;
- Penyedia jasa (direktur) menandatangani perjanjian karena AD, ART PT, apabila perorangan dia harus memenuhi persyaratan 1330 KUHPerdara;

Kata sepakat para pihak maksudnya para pihak telah setuju tentang isi per-janjian. Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan. Terjadinya kata sepakat, mengandung makna, bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, serta tidak terjadi penekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antar para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (offerte), dan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (acceptatie). Agar terjadi kesepakatan biasanya didahului dengan negosiasi.

Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian adalah para pihak telah dewasa, sehat pikirannya, dan berwenang untuk membuat perjanjian tersebut, misalnya seorang pengurus Koperasi tertentu diberi kewenangan atau tidak untuk membuat

kontrak/perjanjian

tertentu.

Contohnya:

Si A sebagai karyawan Koperasi XX menjual mobil koperasi kepada Si B, tanpa dilengkapi surat kuasa untuk menjual dari koperasi (pengurus, manejer). Keadaan ini berarti Si A dikatakan tidak berwenang melakukan perjanjian jual-beli mobil koperasi tersebut.

b. Syarat Obyektif

Suatu hal / obyek tertentu, maksudnya apa yang menjadi hak kreditur dan yang menjadi kewajiban debitur harus sudah jelas, tertentu, dan dapat dibuktikan keberadaannya.

Misalnya: barang yang menjadi obyek perjanjian harus ditentukan jumlahnya, jenisnya, ukurannya dan sebagainya.

Syarat Obyektif adalah syarat perjanjian yang terkait dengan obyek atau isi yang diperjanjikan. Syarat obyektif meliputi:

1. Mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa obyek yang diperjanjikan harus jelas dan sudah dapat ditentukan jenisnya. Jadi obyeknya harus tertentu, misalnya kewajiban membangun jalan, melakukan studi kebijakan pengadaan pemerintah dan lain-lain.
2. uatu sebab yang halal, artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus tidak bertentangan genga peraturan perundang-undangan ketertiban umum, dan kesusilaan dimana perjanjian itu ditandatangani;

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUH.Perdata. menyebutkan, bahwa:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
Kata "semua" menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wahib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi
Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan pemasok bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, kontrak batal demi hukum
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau. karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata, yang menyatakan jual beli adalah persetujuan suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati kedua pihak.

Selanjutnya dalam Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan penyerahan barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegangan pihak pembeli. Dengan begitu disimpulkan pembatasan syarat perdagangan juga menyimpang dari prinsip jual beli yang menganut asas timbal balik.

4. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
yaitu keinginan subyek hukum untuk berbuat sesuatu, kemudian mereka mengadakan negosiasi dengan pihak lain, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik yang sudah mendapat kesepakatan terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai suatu peraturan bersama
5. Dan dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa membuat perjanjian jual beli apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan

Di dalam melakukan suatu perjanjian, bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku. Berikut penjelasannya.

1. Batal demi hukum

Yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUH Perdata).

- Perihal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Pasal 1332 s/d 1335 KUH Perdata: "Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada di kemudian hari").

- Kausa yang halal

Yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian (Pasal 1335 s/d 1337 KUH Perdata: "Untuk sahnya suatu perjanjian, UU mensyaratkan adanya kausa").

2. Dapat dibatalkan

Yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif (Pasal 1320 KUH Perdata)

- Asas Konsensualisme

Ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. 'Sepakat kedua belah pihak' merupakan asas yang esensial dari Hukum Perjanjian.

- Cakap Melakukan Perbuatan Hukum

Pasal 1329 s/d 1331 KUH Perdata: "Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan perikatan, kecuali jika UU menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap.

Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah "pengampuan".

3. Kontrak tidak dapat dilaksanakan

Kontrak yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Contohnya, yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi dibuat secara lisan, kemudian kontrak tersebut ditulis oleh para pihak.

4. Sanksi administratif

Bila persyaratan tidak dipenuhi, maka hanya mengakibatkan sanksi administratif saja terhadap salah satu pihak atau kedua pihak dalam kontak tersebut. Misalnya, suatu kontrak memerlukan izin atau pelaporan terhadap instansi tertentu, seperti izin atau pelaporan kepada Bank Indonesia untuk suatu kontrak off shore loan.

Adapun Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: (Subekti, 2003: 330)

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif.

Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya (vernietigbaar = voidable) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. (Gunawan Widjaja, 2003:68).

1. Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (Toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (Overeenstemende Wilsverklaring) antar para pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (Offerte). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (acceptatie). (Khairandy Ridwan, 2004:11).

Menurut J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni:

- Pertama, Secara tegas.
 1. Dengan akte otentik. (Kesepakatan Via Notaris)
 2. Dengan akte di bawah tangan (Kesepakatan para pihak)

- Kedua, Secara diam-diam

Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali diterntukan lain, undang-undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu:

- 1) 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
- 2) Penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihaklain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara,
- 3) 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 waswas

Menurut Sudargo Gautama

- a) Paksaan (duress) adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. 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 kalainan mental.
- b) Penipuan (bedrog). Penipuan (fraud) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdara 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 serangkain kebohongan (samenweefsel van verdichtselen), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

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 menandatangani perjanjian itu. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini 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. 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 buka 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 unser penipuan.

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.

c) Kesestatan atau Kekeliruan (*dwaling*).

Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau sebjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan.

- 1) Error in person, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama.
- 2) Error in substantia yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwalukisan yang di belinya tadi adalah lukisan tiruan dari 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 terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat fiduciary dan confidence). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.

2. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHP Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenissen aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian.

Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum.

Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut J.

Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah : kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1329 KUHperdata dinyatakan bahwa: "Setiap orang adalah cakap". Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:

- ✓ Pertama, orang yang belum dewasa;
- ✓ Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan, Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah.

Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.

Henry R. Cheseemen 37 menjelaskan bahwa di dalam sistim common law, seseorang dikatakan belum dewasa jika belum berumur 18 tahun (tahun) dan 21 tahun (pria). dalam perkembangannya, umumnya negara-negara bagia di Amerika Serikat telah mensepakati bahwa kedewasaan tersebut ditentukan jika seseorang telah berumur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. (Ridwan Khairandy, 2004:23)

3. Kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal.

Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisaunya jika pembeli membeli membunuh orang dengan pisaunya, disini tidak ada kausa hukum yang halal.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika:

- bertentangan dengan undang-undang,
- kesusilaan, dan ketertiban umum.
- Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya 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 (goede zeden) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau

antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

4. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Didalam konteks Hukum Perdata International (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi -sendi atau asas-asas hukum suatu negara.

Sebab yang yang halal ini di dalam sistim common law dikenal dengan istilah legaliti yang dikaitkan dengan public policy. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan public policy. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi public policy jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (public's safety and welfare). (Mariam Darus Badruzaman, 1980: 21).

Adapun Ketentuan-ketentuan Umum dalam Perjanjian:

1. Somasi

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari ingebrekerstelling. Somasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata dan pasal 1243 KUHPerdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada tiga hal terjadinya somasi, yaitu:

(Salim.H.S, 2003: 96),

- Pertama, Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekeranjang apel seharusnya sekeranjang jeruk.
- Kedua, Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.
- Ketiga, Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

2. Wanprestasi

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita.

Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Ada 4 akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- Pertama, Perikatan tetap ada.
- Kedua, Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.

- Ketiga, Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.
- Keempat, Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdota.

3. Ganti Rugi

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian sedangkan ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.

4. Keadaan Memaksa

Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan dibaca dalam pasal 1244 KUHPerdota dan pasal 1245 KUHPerdota. Pasal 1244 KUHPerdota berbunyi:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya kerugian dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.” Selanjutnya dalam pasal 1245 KUHPerdota berbunyi: “tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya”

Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu:

- Pertama, Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau
- Kedua, Terjadinya secara kebetulan dan atau. Ketiga, Keadaan memaksa.

5. Risiko Dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang resiko).

Resicoleer adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*), ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak aktif melakukan prestasi sedangkan pihak lainnya pasif. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang kedua belah pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat keduanya. (Salim.H.S, 2003: 103)

PENUTUP

Kesimpulan

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwasannya Perjanjian adalah bagian dari perikatan, perikatan akan timbul setelah adanya perjanjian. Perikatan timbul tidak hanya karena adanya perjanjian, perikatan dapat timbul karena undang-undang contohnya kewajiban orang tua terhadap anak meliputi pangan, sandang, papan dan kewajiban menyekolahkan anak-anaknya hingga dewasa.

Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- Ketiga, Suatu hal tertentu; dan
- Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Dari ke 4 syarat tersebut, Syarat pertama dan ke dua disebut syarat subyektif, Sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku.

Syarat ke tiga dan keempat disebut syarat obyektif Sebab menyangkut obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada

- a. Syarat Subyektif Syarat Subyektif adalah syarat sahnya perjanjian yang terkait dengan subyek atau para pihak yang akan membuat perjanjian. Syarat subyektif meliputi :
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa kedua subyek/pihak yang akan menandatangani perjanjian tersebut harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal akan diperjanjikan;
 - Cakap untuk membuat perjanjian, artinya orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus cakap menurut hukum.
- b. Syarat Obyektif Suatu hal / obyek tertentu, maksudnya apa yang menjadi hak kreditur dan yang menjadi kewajiban debitur harus sudah jelas, tertentu, dan dapat dibuktikan keberadaannya, Syarat obyektif meliputi:
 - Mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa obyek yang diperjanjikan harus jelas dan sudah dapat ditentukan jenisnya. Jadi obyeknya harus tertentu, misalnya kewajiban membangun jalan, melakukan studi kebijakan pengadaan pemerintah dan lain-lain.
 - Suatu sebab yang halal, artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus tidak bertentangan genga peraturan perundang-undangan ketertiban umum, dan kesusilaan dimana perjanjian itu ditandatangani;

Di dalam melakukan suatu perjanjian, bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku, antara lain sebagai berikut:

Batal demi hukum

Yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUH Perdata).

- Perihal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Pasal 1332 s/d 1335 KUH Perdata: "Benda-benda itu dapat berupa benda

yang sekarang ada dan nanti akan ada di kemudian hari”).

- Kausa yang halal

Yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian (Pasal 1335 s/d 1337 KUH Perdata: “Untuk sahnyanya suatu perjanjian, UU mensyaratkan adanya kausa”).

Dapat dibatalkan

Yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif (Pasal 1320 KUH Perdata)

- Asas Konsensualisme

Ditentukan bahwa salah satu syarat sahnyanya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

- Cakap Melakukan Perbuatan Hukum

Pasal 1329 s/d 1331 KUH Perdata: “Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan perikatan, kecuali jika UU menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap.

- Kontrak tidak dapat dilaksanakan

Kontrak yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu.

- Sanksi administratif

Bila persyaratan tidak dipenuhi, maka hanya mengakibatkan sanksi administratif saja terhadap salah satu pihak atau kedua pihak dalam kontak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Asyhadie Zaeni, 2008.

[2] Hukum Bisnis. Jakarta: RajaGrafindoBadruzaman, Mariam Darus. 1980.

[3] Perjanjian Baku (Standar), perkembangannya di Indonesia. Bandung: Alumni.

[4] Griswanti Lena, 2005, Tesis, Universitas Gadjah Mada,

[5] Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian H.S, Salim, 2008. Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika Khaerandy, Ridwan. 1992.

[6] Aspek-aspek Hukum Franchise dan keberadaannya dalam hukum Indonesia . Yogyakarta: Majalah Unisa, UII 2004,

[7] Hukum Alih Teknologi, Modul II, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia,

[8] Yogyakarta. Mertokusumo, Sudikno. 1999,

[9] Hukum Acara Perdata , Yogyakarta: Liberty Muhammad Abdul Kadir. 1986.

[10] Hukum Perjanjian , Bandung: Alumni Subekti, R. 1984.

[11] Pokok -Pokok Hukum Perdata . Jakarta: Intermasa. Subekti dan Tjitrosudibio. 2003.

[12] Kitab Undang -Undang Hukum Perdata , Jakarta: Pradnya Paramita.