

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1233 KUHPerdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.¹ Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.² Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu:³

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 3.

² *Ibid.*, hlm. 11.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 224-225.

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (zaakwarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;
- d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (zaakwaarneming) dan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi:⁴

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan pengertian perjanjian yang lebih lengkap, diantaranya :

- a. Setiawan, dengan mengutip pendapat Hofman, Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan seorang atau beberapa orang daripadanya (debitor atau para debitor) mengikatkan diri untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain, yang berhak atas sikap

⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Putra A. Bardin, 1999), hlm. 49.

yang demikian. Kemudian dengan mengutip pendapat Pitlo, Setiawan juga menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain memiliki kewajiban (debitor) atas suatu prestasi.

- b. M. Yahya Harahap; dengan menggunakan istilah perjanjian, M. Yahya Harahap mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.
- c. J. Satrio; dengan memperhatikan substansi insi Buku III KUHPerdara merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan, dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban.
- d. Subekti; “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji

kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵

- e. Handri Raharjo; “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.⁶

Perjanjian sendiri secara umum mempunyai arti secara luas dan sempit. Dalam arti luas, perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III BW/KUHPerdata.⁷

2. Unsur-unsur Perikatan

Berdasarkan beberapa pengertian perikatan/perjanjian tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur yang terkandung dalam perikatan, antara lain:

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 1.

⁶ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 42.

⁷ J. Satrio, op. cit., hlm. 28.

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Didalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang didalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan ini diatur dan memiliki akibat hukum tertentu. Hak dan kewajiban para pihak ini dapat dipertahankan dihadapan pengadilan.⁸ Kalau debitor tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, dengan baik, dan sebagaimana mestinya, maka kreditor dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitor supaya ia memenuhi kewajibannya.⁹

b. Dalam Lapangan Hukum Kekayaan Hukum

Kekayaan (vermogensrecht) adalah ketentuan hukum yang berkaitan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan kekayaan. Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang. Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan. Hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu. Jadi, untuk menentukan apakah hubungan hukum itu berada dalam lapangan hukum kekayaan, tolak ukur yang digunakan adalah hubungan hukum tersebut

⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Bagian I), Diktat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2012, hlm. 5

⁹ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 13.

harus dapat dinilai dengan sejumlah uang.¹⁰ Hal itu berarti, bila debitor wanprestasi, maka kreditor harus dapat mengemukakan adanya kerugian finansial, agar ia dapat menuntut debitor berdasarkan ketentuan-ketentuan Buku III KUHPerdara.¹¹

c. Para Pihak

Para pihak didalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Kreditor dikatakan mempunyai tagihan terhadap debitornya, yakni tagihan atas prestasi dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bias juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang.¹² Pihak dalam perikatan tidak identik dengan orang. Dalam konteks hukum perdata orang dapat berarti makhluk pribadi (*netuurlijkepersoon* atau *natural person*) juga dapat mencakup badan hukum (*rechtpersoon* atau *legal person*). Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri dari beberapa orang atau badan hukum, tetapi didalam perikatan tetap dua, yakni debitor dan kreditor.¹³

¹⁰ Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 6.

¹¹ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 15.

¹² J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 25.

¹³ Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 8.

d. Prestasi

Prestasi merupakan objek perikatan. Prestasi sendiri merupakan suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara memberikan klasifikasi prestasi sebagai berikut :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Melakukan sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

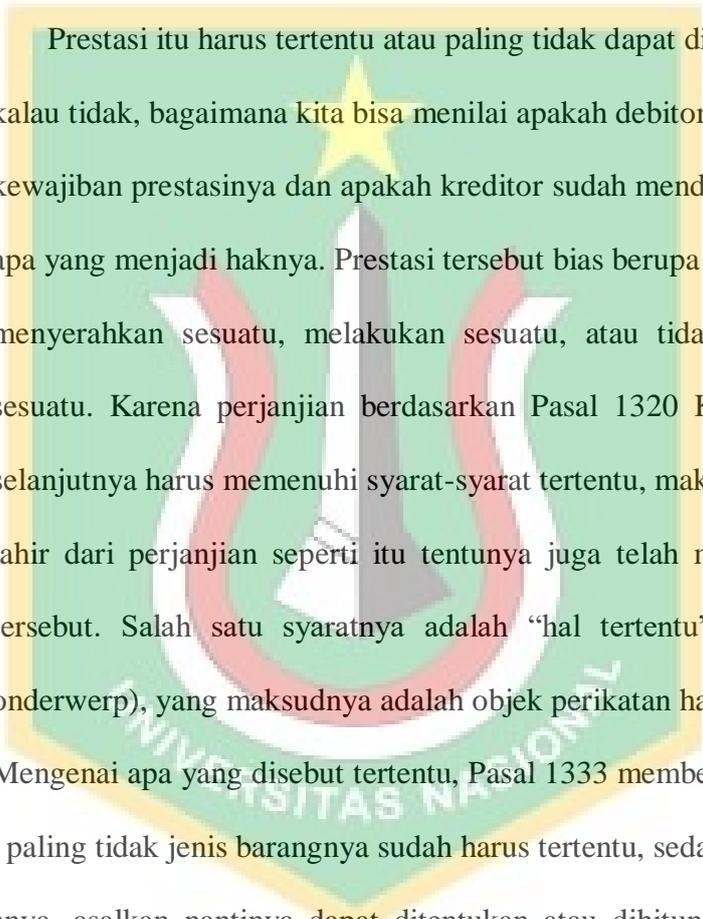
Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan pengertian “memberikan sesuatu”, yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitor kepada kreditor atau sebaliknya. Dalam perikatan yang objeknya “melakukan sesuatu”, debitor wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, dan membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan tersebut, debitor harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitor bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.

Dalam perikatan yang objeknya “tidak melakukan sesuatu”, debitor tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan, misalnya tidak membuat tembok rumah yang tinggi sehingga menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitor melakukan pembuatan tembok yang berlawanan dengan perikatan ini, dia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian dan

harus membongkar tembok atau membayar ganti kerugian kepada tetangganya.¹⁴

Prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- 1) Prestasi harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan.



Prestasi itu harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan, karena kalau tidak, bagaimana kita bisa menilai apakah debitor telah memenuhi kewajiban prestasinya dan apakah kreditor sudah mendapat sepenuhnya apa yang menjadi haknya. Prestasi tersebut bias berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melaksanakan sesuatu. Karena perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan selanjutnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, maka perikatan yang lahir dari perjanjian seperti itu tentunya juga telah memenuhi syarat tersebut. Salah satu syaratnya adalah “hal tertentu” (een bepaalde onderwerp), yang maksudnya adalah objek perikatan harus tertentu.

Mengenai apa yang disebut tertentu, Pasal 1333 memberikan penjelasan bahwa paling tidak jenis barangnya sudah harus tertentu, sedangkan mengenai jumlahnya, asalkan nantinya dapat ditentukan atau dihitung. Harus diakui, bahwa in abstracto sukar bagi kita untuk secara pasti menetapkan batas-batas untuk menentukan yang bagaimana yang dikatakan tertentu dan yang bagaimana yang tidak tertentu. Yang pasti kalau prestasinya sama sekali tidak

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm 239-240.

tertentu disana tidak ada perikatan. Selanjutnya ada asas yang berlaku disini, yaitu bahwa pihak kreditor atau paling tidak pihak ketiga mempunyai kepentingan atas prestasi tersebut.

Hal ini adalah sesuai dengan tujuan hukum sendiri yang tidak lain adalah pengaturan kepentingan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kreditor selalu merupakan kreditor terhadap prestasi tertentu dan demikian juga debitor selalu merupakan debitor terhadap prestasi tertentu. Karena dalam satu perjanjian umumnya melahirkan banyak perikatan, dan debitor selalu terikat pada kewajiban perikatan tertentu, maka orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditor/debitor dalam suatu perjanjian, seperti misalnya pada perjanjian jual beli. Si penjual adalah kreditor terhadap uang harga barang yang diperjual belikan, tetapi ia berkedudukan sebagai debitor terhadap barang yang diperjual belikan. Demikian sebaliknya, si pembeli berkedudukan sebagai debitor terhadap harga barang dan kreditor atas objek prestasi penjual, yaitu barang yang diperjual belikan.

2) Objeknya harus diperkenankan oleh hukum

Untuk sahnya perjanjian, disyaratkan bahwa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara), maka perikatan pun tidak mungkin mempunyai isi prestasi yang dilarang oleh Undang-Undang. Perikatan lain yang muncul karena Undang-Undang, sudah tentu tidak mungkin berisi suatu kewajiban yang terlarang.

3) Prestasi harus mungkin dilaksanakan

Prestasi itu harus mungkin dipenuhi/dilaksanakan, kalau tidak, tentunya perikatan tersebut adalah batal. Apakah ukurannya suatu prestasi tidak mungkin dipenuhi? Kemudian tidak dimungkinkan untuk siapa? Atas dasar itu kemudian diperlukan pembedaan yakni obyektif tidak mungkin dan subyektif tidak mungkin. Dikatakan bahwa prestasinya obyektif tidak mungkin, kalau siapapun dalam kedudukan si debitor dalam perikatan tersebut tidak mungkin untuk memenuhi kewajiban itu. Pada prestasi subyektif tidak mungkin, orang memperhitungkan akan diri/subyek debitor, karena debitor yang bersangkutan tidak mungkin untuk memenuhi kewajibannya.¹⁵

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah diatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Mengenai adanya kesepakatan, diberi penjelasan dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yaitu tiada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan

¹⁵ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 28

tersebut diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Abdulkadir Muhammad menggunakan istilah persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus) untuk syarat kesepakatan ini. Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (negotiation) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak.

Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut- nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang

tersebut terpaksa menyetujui perjanjian. Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim.

Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu. Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.

Mengenai kecakapan, Pasal 1330 KUHPerdata mensyaratkan tidak cakupnya seseorang untuk membuat perjanjian, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan- perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.

Mengenai persyaratan suatu hal tertentu, ditentukan bahwa hanya barang-barang yang bisa diperdagangkan, dan paling tidak dapat ditentukan jenis dan jumlahnya yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Menurut Pasal 1334 KUHPerdata, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat pula menjadi pokok suatu perjanjian. Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek

perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.¹⁶

Mengenai adanya persyaratan suatu sebab yang halal, karena menurut Pasal 1335 KUHPerdara telah menentukan bahwa suatu perjanjian yang tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, kemudian Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Abdulkadir Muhammad menggunakan istilah *causa* yang halal. Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang- Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 228-231.

tidak dilarang oleh Undang- Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.¹⁷

4. Asas-asas Perjanjian

Henry P. Panggabean menyatakan bahwa pengkajian asas-asas perjanjian memiliki peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut.

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara memiliki karakter atau sifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullenrechts* atau *optional law*). Dengan karakter yang demikian, orang boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat didalam Buku III KUHPerdara tersebut. Didalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara,¹⁸ selama tidak bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada subjek perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembatasan tertentu, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara antara lain :

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 232.

¹⁸ Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 54.

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

c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Berdasarkan pasal di atas, ada beberapa asas hukum perjanjian yang terkandung didalamnya, yaitu:

- a) Asas kebebasan berkontrak
- b) Asas konsensualisme
- c) Asas pacta sunt servanda
- d) Asas iktikad baik

Nieuwenhuis mengajukan tiga asas perjanjian yang lain, yakni :

- a. Asas otonomi, yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih (asas kemauan bebas)
- b. Asas kepercayaan, yaitu adanya kepercayaan yang ditimbulkan dari perjanjian itu, yang perlu dilindungi (asas melindungi pihak beriktikad baik)
- c. Asas kausa, yaitu adanya saling ketergantungan (keterikatan) bagi suatu perjanjian untuk tunduk pada ketentuan hukum (rechtsregel) yang telah ada, walaupun ada kebebasan berkontrak.

Terhadap adanya perbedaan unsur-unsur asas-asas perjanjian tersebut diatas, Nieuwenhuis memberikan penjelasan sebagai berikut :

- a. Hubungan antara kebebasan berkontrak dan asas otonomi berada dalam keadaan bahwa asas otonomi mensyaratkan adanya kebebasan mengikat perjanjian
- b. Perbedaannya adalah menyangkut pembedaan dari keterikatan kontraktual, asas otonomi memainkan peranan dalam pembedaan mengenai ada tidaknya keterikatan kontraktual. Suatu kekurangan dalam otonomi (tiadanya persetujuan (toesteming), misbruik omstandigheden) digunakan sebagai dasar untuk pembedaan ketiadaan dan keterikatan kontraktual.

Selanjutnya akan dijelaskan beberapa asas perjanjian, antara lain :

- a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang dari system hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdata. Bahkan menurut Ruffen, hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan perjanjian-perjanjian baru yang dikenal dalam Perjanjian Tidak Bernama dan isinya menyimpang dari Perjanjian Bernama. Dilihat dari Pasal 1337 KUHPerdata, dapat ditafsirkan bahwa

kebebasan untuk membuat perjanjian itu terdiri dari beberapa hal, yakni:

- 1) Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- 2) Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- 3) Bebas untuk menentukan isi perjanjian yang dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.

Sutan Remy Sjahdeiny menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

b. Asas konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak

saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas antara para pihak yang melakukan perjanjian. Asas konsensualitas ini tercermin dalam unsur pertama. Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan diri”, artinya dari asas ini menurut Subekti adalah

“pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.¹⁹

Berdasarkan asas konsensualisme, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (convergence of wills) atau consensus para pihak yang membuat kontrak.²⁰

c. Asas pacta sunt servanda (kekuatan mengikat hukum)

Ketentuan asas ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berarti mengikat para pihak dalam perjanjian, seperti undang-undang juga mengikat orang terhadap siapa undang-undang itu berlaku. Dengan adanya kehendak dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian.

¹⁹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 5.

²⁰ Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 60.

Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.²¹

d. Asas iktikad baik (good faith)

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Kewajiban

ini kemudian dilanjutkan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kontrak tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat kontrak, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Berkaitan dengan kebiasaan, Pasal 1374 KUHPerdara menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan kedalam kontrak meskipun tidak secara tegas diperjanjikan.²²

Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh iktikad baik. Pengertian iktikad baik mempunyai dua arti, yaitu :²³

- 1) Iktikad baik subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

²¹ *Ibid.*, hlm. 61.

²² *Ibid.*, hlm. 94

²³ Repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/26459/3/Chapter%2011.pdf, Akses 3 Mei 2014.

- 2) Iktikad baik objektif, yaitu perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan hal di atas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.

5. Klasifikasi Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

a. Perjanjian menurut sumbernya:²⁴

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya : Perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
- 3) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;

²⁴ Handri Rahardjo, *op. cit.*, hlm. 59

- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.
- b. Perjanjian berdasarkan hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban- kewajiban bagi keduanya, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar
 - 2) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja, misalnya perjanjian hibah, perjanjian kuasa tanpa upah, penitipan barang cuma-cuma.²⁵
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi:²⁶
- 1) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian hibah;
 - 2) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.

Selanjutnya perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :

²⁵ J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 42-43.

²⁶ Handri Rahardjo, *op. cit.*, hlm. 60.

a. Perjanjian bernama (nominaat), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya: perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;

b. Perjanjian tidak bernama (innominaat), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.

Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:

1) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;

2) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.

b. Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :

1) Perjanjian standard atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih

dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;

- 2) Perjanjian formal, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya: perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaris.²⁷

Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :

- a. Perjanjian liberatoir, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya : pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
 - b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
 - c. Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi;
- Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.

Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:²⁸

- a. Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank

²⁷ *Ibid.*, hlm. 63-64.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 66-68.

- b. Perjanjian aksesoir, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya: pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

6. Tahap-tahap Perjanjian

Tahap-tahap/fase dalam perjanjian/kontrak dapat dibagi menjadi tiga, yakni :

- a. Fase prakontrak, merupakan masa sebelum para pihak mencapai kesepakatan mengenai rencana transaksi mereka. Pada periode ini dilakukan negosiasi atau perundingan oleh para pihak mengenai rencana kerjasama atau transaksi diantara mereka.
- b. Fase pelaksanaan kontrak, adalah fase ketika para pihak dalam kontrak melaksanakan isi kesepakatan. Fase ini dimulai sejak para pihak mencapai kesepakatan, dan berakhir seiring dengan berakhirnya perjanjian.
- c. Fase pasca kontrak, adalah fase yang terakhir dalam fase kontrak. Fase ini adalah setelah berakhirnya kontrak.

7. Berakhirnya perjanjian

Menurut R. Setiawan, bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila

.²⁹

- a. Ditentukan oleh undang-undang;
- b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;

²⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 68.

- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, 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 dijanjikan. Berdasarkan rumusan Pasal tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.³⁰ Jadi, perjanjian jual beli merupakan perjanjian atau persetujuan yang bersifat timbal balik, antara pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar

³⁰ Gunawan W dan Kartini M, *Jual Beli*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³¹

Dilihat dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:³²

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

Dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.³³

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa “Jual-beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua”. Kapan suatu jual beli dianggap terjadi ditegaskan oleh

³¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aneka Bakti, 1984), hlm. 1.

³² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 181.

³³ Gunawan W dan Kartini M, *op. cit.*, hlm. 7.

hukum dan bilamana tujuan perekonomian, yaitu pemindahan hak milik terlaksana, dan bagaimana wujud hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak pada waktu sebelum dan sesudah terjadi jual beli itu, terjadi juga ditegaskan oleh hukum.³⁴

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

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

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual-beli. Sebaliknya jika barang objek jual-beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual-beli dianggap tidak ada. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli

³⁴ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

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”.³⁵

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 584 KUHPerdara yang menyebutkan beberapa cara pemindahan hak milik, yang diantaranya disebutkan penyerahan barang berdasarkan suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang dimaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan seseorang ke tangan orang lain. Jadi pada saat jual beli dilaksanakan, hak milik barang yang bersangkutan tidak dengan sendirinya berpindah ke si pembeli. Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli jika barangnya sudah diserahkan. Jika barang belum diserahkan, hak milik tetap ada di tangan si penjual. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 1459 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena

³⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

harus diikuti proses penyerahan (levering) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :³⁶

a. Benda Bergerak

Sebagaimana Pasal 612 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyerahan benda bergerak (terkecuali yang tidak bertubuh) dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dimana kebendaan itu berada.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Sebagaimana Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

c. Benda tidak bergerak

Sebagaimana Pasal 616 KUHPerdara untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan oleh Pasal 620, yaitu di Kantor Penyimpan Hipotek.

2. Subyek dan Obyek yang Diperjual Belikan

Subyek jual beli terdiri dari penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli yang disebut juga dengan individu (persoon), tetapi bukan saja

³⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49

hanya orang- perorangan (natuurlijke persoon), tetapi juga dapat berupa badan hukum (recht persoon). Mengenai syarat kedua dari Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kecakapan, para pihak dalam perjanjian jual beli harus dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum. Cakap menurut hukum artinya dewasa dan sehat pikirannya. Jadi subyek jual beli bukan orang-orang yang berada dibawah pengampuan (Pasal 1330 KUHPerdara). Jika orang yang belu dewasa dan orang yang berada dibawah pengampuan ingin melakukan perbuatan hukum, maka bagi orang yang belum dewasa diwakili oleh orang tua atau walinya, dan bagi orang yang dibawah pengampuan oleh pengampun atau kuratornya.

Mengenai larangan melakukan jual beli, dalam Pasal 1467 KUHPerdara dinyatakan bahwa suami istri tidak boleh terjadi jual beli, kecuali dalam ketiga hal berikut :

- a. Jika seorang suami atau seorang istri menyelenggarakan benda-benda kepada isteri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan, untuk menemui apa yang menjadi haknya isteri atau suaminya itu menurut hukum
- b. Jika penyerahan yang dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya juga dari siapa ia tidak dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan benda-benda si isteri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan si isteri, demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan

- c. Jika si isteri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi suatu jumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar benda-benda itu dikecualikan dari persatuan.

Ini berarti seorang suami tidak boleh menjual kepada isterinya, begitupun sebaliknya. Selain suami isteri, ada beberapa orang yang dilarang untuk memiliki suatu hak atau barang, yaitu :

- a. Para hakim, jaksa, panitera, advokat, pengacar, juru sita dan notaris tidak diperbolehkan karena penyerahan menjadi pemilik hak-hak dan tuntutan-tuntutan yang menjadi pokok perkara-perkara yang sedang bergantung pada Pengadilan Negeri yang dalam wilayah mereka melakukan pekerjaan mereka, atas ancaman kebatalan, serta penggantian biaya, rugi dan bunga
- b. Pegawai-pegawai yang memegang jabatan umum untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain atas pembelian barang-barang yang dijual oleh atau dihadapan mereka, dengan pengecualian terhadap benda-benda bergerak, jika perlu, presiden mengijinkannya demi kepentingan umum; dan terhadap benda-benda tidak bergerak dalam hal istimewa dan untuk kepentingan para penjual, presiden memberikan ijin kepada pegawai-pegawai yang dimaksud untuk membeli benda-benda tersebut.

c. Para pemegang kuasa oleh mereka sendiri oleh perantaranya, atas pembelian dibawah tangan barang-barang yang dikuasakan untuk dijualnya; Pengurus benda-benda milik Negara dan milik badan-badan hukum yang dipercaya untuk memelihara dan mengurusnya oleh mereka sendiri atau perantaranya, atas pembelian dibawah tangan benda-benda tersebut, kecuali presiden membebaskan mereka.

Maka ancaman hukuman jika orang-orang diatas memiliki atau membeli benda-benda yang dimaksud adalah pembatalan perbuatan hukumnya, penggantian biaya, kerugian, dan bunga perlu ditambahkan.

Selanjutnya, obyek jual beli adalah benda. Benda adalah sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta benda atau harta kekayaan. Maka yang dapat menjadi obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Segala sesuatu yang bernilai kekayaan ini mencakup benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat berupa benda berwujud dan tidak berwujud. Benda bergerak yang berwujud contohnya adalah kapal, perkakas rumah, perhiasan, dan sebagainya.

Sedangkan benda bergerak tak berwujud misalnya piutang, saham, hak-hak. Benda yang tidak bergerak contohnya adalah tanah, sawah, rumah, ladang, dan sebagainya. Bahkan obyeknya juga termasuk barang yang diharapkan pada masa yang akan datang. Hal ini susai dengan Pasal 1332 KUHPerdara yaitu hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Jadi apa yang dapat dijadikan

obyek persetujuan merupakan obyek jual beli, dengan syarat benda tersebut harus sudah ada atau tidak gugur pada saat persetujuan jual beli dibuat, sehingga jual beli dianggap sah. Hal lain mengenai benda yaitu sehubungan dengan syarat ketiga suatu perjanjian, sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu obyek jual beli adalah benda-benda tertentu. Benda yang dimaksud dalam perjanjian jual beli paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Jika jumlah benda tidak tentu saat persetujuan, ini diperbolehkan, asal jumlah tersebut dapat ditentukan atau dihitung kemudian.

Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:³⁷

- a. Benda atau barang orang lain
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan d. Kesusilaan yang baik

3. Hak dan Kewajiban Penjual

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

³⁷ Salim H.S, *op. cit.*, hlm. 51.

Penjual memiliki tiga kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk :³⁸

a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya Kewajiban penjual untuk

memelihara dan merawat kebendaan hingga saat kebendaan adalah kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdara yang menyatakan bahwa dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan.

b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli. Kewajiban penjual yang kedua adalah untuk menyerahkan kebendaan yang dijual sesuai dengan Pasal 1459 KUHPerdara, yang bertujuan untuk memindahkan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut kepada pembeli. Pada dasarnya ketentuan ini adalah pelaksanaan dari rumusan Pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat

³⁸ Gunawan W dan Kartini M, *op. cit.*, hlm. 127.

diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang- Undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui adanya dua syarat perolehan hak milik berdasarkan penyerahan, yaitu adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan dilakukannya penyerahan itu sendiri.

c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut

Kewajiban ketiga dari penjual adalah untuk menanggung dua hal, yang menurut ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara yaitu:³⁹

- a. Penanggungan bahwa pembeli akan menguasai kebendaan yang dibeli olehnya secara aman dan tenteram, merupakan konsekuensi dari jaminan oleh penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sunggu miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak manapun
- b. Penanggungan bahwa kebendaan yang dibeli tersebut bebas dari cacat- cacat tersembunyi, yang dapat menerbitkan alasan untuk membatalkan pembelian tersebut, meskipun ia sendiripun tidak tahu akan adanya cacat- cacat itu, kecuali jika ia, dalam hal yang

³⁹ *Ibid.*, hlm. 169.

demikian, telah minta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Kewajiban untuk melakukan penanggungan adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum, meskipun dalam perjanjiannya tidak disebutkan.⁴⁰

Didalam Pasal 1474 KUHPerdara, juga menyebutkan mengenai kewajiban penjual yakni penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Tetapi ada pengecualian, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1478 KUHPerdara yakni penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya. Menurut Pasal 1482 KUHPerdara, kewajiban penjual menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan surat-surat bukti kepemilikannya. Mencakup segala sesuatu yang menjadi kelengkapannya, serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti kepemilikan apabila ada. Misalnya dalam hal jual beli tanah, berikut sertifikat tanahnya. Dalam hal kendaraan bermotor, berikut surat tanda nomor kendaraan (STNK), dan surat buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB), dan bila bangunan berikut sertifikat hak milik atau hak guna

⁴⁰ www.library.upnvj.ac.id/pdf/as1hukum/206712030/bab2.pdf, Akses 29 Januari 2014.

bangunan (HGB), izin mendirikan bangunan (IMB), dan izin pembangunan bangunan (IPB).

4. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Pembeli berhak menuntut kembali dari penjual untuk melakukan pengembalian uang harga pembelian, pengambilan hasil-hasil, biaya berkenaan dengan gugatan, ganti rugi serta biaya perkara, jika pembeli, dalam penguasaannya atas barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli memiliki alasan yang patut untuk khawatir bahwa ia akan diganggu, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian hingga penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar walaupun adanya gangguan.⁴¹

Kewajiban utama pembeli disebutkan secara tegas dalam Pasal 1513 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan. Harga pembayaran harus berbentuk uang. Sebab jika dalam pembayaran tidak ada sejumlah uang yang dibayarkan, maka tidak dapat dikatakan telah terjadi jual beli, melainkan

⁴¹ www.library.upnvj.ac.id/pdf/as1hukum/206712030/bab2.pdf, Akses 29 Januari 2014.

perbuatan hukum lain, misalnya tukar menukar. Harga juga dapat dibayarkan dengan mata uang apa saja, sesuai dengan apa yang disepakati.

Pasal 1517 KUHPerdara memberikan pengecualian bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267, dimana Pasal 1266 menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan- persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, serta Pasal 1267 menyebutkan pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli. Pasal 53 sampai 60 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:⁴²

a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual

⁴² Salim H.S, *op.cit.*, hlm. 56.

- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak

Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

C. Ketentuan Yang Mengatur Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam Peraturan di Indonesia

Perjanjian dalam arti luas dapat diartikan sebagai perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai suatu yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Kesepakatan jual beli selaku perjanjian timbal balik, merupakan perjanjian yang masuk dalam bidang harta kekayaan, dimana satu pihak (Kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.⁴³ Adapun berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdata objek dari suatu perjanjian harus memuat suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya sebagai pokok perjanjian.

Istilah Jual beli berasal dari terjemahan Contract of sale yang menyatakan “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pembeli dan penjual yang meliputi penjualan dan penyerahan barang, surat berharga, dan barang milik pribadi lainnya”. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan “Jual beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan suatu barang, dan pihak lainnya

⁴³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, 2009, hlm 24

berkewajiban membayar harga yang telah diperjanjikan.” Merujuk kedua definisi tersebut, dapat disimpulkan perjanjian jual-beli merupakan perjanjian yang memiliki sifat konsensual dan membebaskan dua kewajiban sekaligus: kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang, dan kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang. Adapun menurut Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, hal ini sesuai asas konsensualisme dalam perjanjian yakni sepakat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Setiap perjanjian timbal balik, hak dan kewajiban selalu berkaitan. Di satu sisi pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban dan pihak yang lain berhadapan dengan hak dan pula kewajiban. sehingga dianggap selalu ada prinsip bahwa kedua belah pihak harus secara bersama-sama menerima hak nya. Karena itu, tidak logis apabila salah satu pihak menuduh wanprestasi terhadap pihak lain sedangkan ia sendiri wanprestasi.⁴⁴

Berdasarkan bentuknya, wanprestasi dapat berupa:

1. Debitur tidak melakukan prestasinya sama sekali Dalam hal debitur tidak dapat memberikan prestasinya sama sekali yang disebabkan oleh pihak debitur tidak mau melakukan kewajibannya (prestasi) atau kreditor baik

⁴⁴ Riduan Syahrani, *Op.Cit.* hlm. 242

secara subjektif maupun objektif sudah tidak ada gunanya lagi melakukan kewajibannya.

2. Debitur melakukan prestasi namun sebagian Debitur telah melakukan prestasi, namun hanya sebagian dari objek yang telah diperjanjikan.
3. Debitur terlambat melakukan prestasinya Dalam perihal debitur telah membuat prestasinya namun, terlambat dari tenggat waktu yang sudah disepakati para pihak dalam perjanjian tersebut. Debitur digolongkan terlambat berprestasi apabila objek prestasinya masih berguna bagi kreditor.⁴⁵

Perjanjian jual beli sebagai perjanjian timbal balik melahirkan kewajiban berbentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh sang penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada sang penjual. Unsur pokok yang tercantum pada perjanjian jual beli adalah barang & harga, dimana antara penjual dan pembeli wajib terdapat kata sepakat mengenai harga dan benda yang menjadi objek jual-beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya, jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju (consensus) tentang harga dan barang. Sifat konsensuil dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara dimana perjanjian jual beli dianggap telah ada setelah

⁴⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1996, hlm. 45

para pihak mencapai kata sepakat meskipun barang tersebut belum diberikan dan sang pembeli belum membayar harga yang diperjanjikan.

Berdasarkan pikiran dari kaum “legal positivism” dalam dunia hukum, cenderung menganggap hukum terbatas pada kepastian dalam perundang-undangan, melihat hukum sebagai suatu bagian khusus yang berdiri sendiri, karena hukum adalah kumpulan aturanaturan hukum (legal rules), norma-norma hukum (legal norms) dan asas-asas hukum (legal principles).⁴⁶Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan perjanjian itu mengikat bagaikan Undang-undang, oleh karena itu, dapat dipahami bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi isi kontrak jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak, maka sebenarnya merupakan pelanggaran hukum atas apa yang telah mereka buat. Adapun apabila pihak yang satu tidak melakukan prestasinya sehingga hal tersebut menciptakan ketidakseimbangan yang merugikan orang yang seharusnya menerima kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Dalam situasi wanprestasi tersebut, pihak yang secara etis telah melakukan wanprestasi tersebut seharusnya tidak berhak mengharapkan prestasi dari pihak yang merasa telah dirugikan.

Prinsip atau asas hukum adalah gagasan dasar yang terkandung dalam sistem hukum, yang dikembangkan oleh Undang-undang, peraturan dan putusan hakim terdahulu. Berdasarkan kamus Istilah Hukum Belanda-

⁴⁶ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*; Termasuk *Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* Vol. 1 Pemahaman Awal, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 284.

Indonesia, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat diartikan sebagai suatu sangkalan dalam persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak lawan juga berada dalam keadaan lalai (*in gebreke*) dan dengan demikian tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi. Prinsip *Exceptio non adimpleti contractus* selaku tanggisan dari tudingan adanya wanprestasi, Seringkali membahas mengenai masalah wanprestasi dapat terjadi tidak hanya sebagai akibat dari kelalaian salah satu pihak dalam kontrak, tetapi juga sebagai akibat dari reaksi yang disengaja atas tindakan pihak lain yang sebelumnya telah wanprestasi, khususnya dalam suatu perjanjian yang bersifat timbal balik. Adapun prinsip ini memiliki hubungan yang erat dengan adanya pemutusan perjanjian. Prinsip ini digunakan guna mengurangi risiko yang harus ditanggung oleh salah satu pihak selaku debitur untuk membela dirinya dari perilaku pihak lawan dalam hal ini kreditur yang sebelumnya wanprestasi terlebih dahulu.

Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian jual beli dianggap telah terjadi apabila penjual dan pembeli menyepakati barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun dibayarkan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1513 KUH Perdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga beli sesuai yang disepakati. Adapun berdasarkan Pasal 1517 KUHPerdata menyatakan apabila pembeli tidak membayar harga pembelian yang disepakati maka hal

tersebut masuk dalam tindakan wanprestasi dan memberikan penjual alasan untuk menuntut ganti rugi atau atau pembatalan perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli, pembeli memiliki kewajiban utama dalam membayar harga pembelian sebagaimana perjanjian yang telah disepakati. Namun, berdasarkan Pasal 1517 KUHPerdara terdapat pengecualian bahwa penjual dapat meminta pembatalan pembelian jika pembeli tidak membayarkan harga yang telah disepakati. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan bahwa syarat-syarat pembatalan perjanjian dalam persetujuan yang merupakan perjanjian timbal balik, jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, adapun berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata menyebutkan apabila suatu perikatan tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka ia dapat memilih, apabila perihal tersebut masih dapat dilakukan, maka akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atau dia bisa menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Pengaturan hukum mengenai prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam peraturan hukum Indonesia diatur dalam hukum kontrak yang termasuk dalam ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata. Pasal 1478 KUHPerdara menyatakan “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”. Dengan kata “tidak diwajibkan” dalam ketentuan pada pasal tersebut, memiliki makna bahwa penjual dibolehkan untuk tidak melakukan kewajibannya, dengan syarat

pembeli tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang telah disepakati.

Selain dalam hukum perjanjian, sistem pengadilan di Indonesia mengenal dengan adanya sumber hukum berdasarkan yurisprudensi. Yurisprudensi (yurisprudentie recht) dapat didefinisikan sebagai keputusan hakim terdahulu yang sering diikuti dan dijadikan dasar keputusan oleh hakim yang kemudian mengenai masalah yang sama di masa yang akan datang⁴⁷ Di dalam praktik terdapat hukum yurisprudensi (yurisprudentie recht) yang timbul dari putusan-putusan pengadilan, terutama putusan-putusan Mahkamah Agung.⁴⁸ Menurut C.S.T Kansil, yurisprudensi adalah keputusan hakim terdahulu yang sering diikuti dan dijadikan dasar keputusan oleh hakim kemudian mengenai masalah yang sama di masa yang akan datang.⁴⁹

Adapun yurisprudensi mengenai prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat dilihat pada :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 1957 Nomor 156 K/SIP/1955, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 2 Desember 1953 Nomor 218/1953, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 29 September

⁴⁷ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Media Group, 2008, hlm. 317.

⁴⁸ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 158.

⁴⁹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008), hal. 317.

1951 Nomor 767/1950 G dalam perkara perdata antara PT. Pacific Oil Company melawan Oei Ho Liang.

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 23 K/N/1999 yang menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 30 Juni 1999 Nomor 35/Pailit/1999/PN.Niaga/i.Jkt.Pst. kepailitan. Dalam perkara kepailitan antara PT. Waskita Karya melawan PT. Mustika Princess Hotel.
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04 PK/N/2001 yang menguatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta tanggal 13 Februari 2001 Nomor: 06 K/N/2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 04 Januari 2001 No.81/PAILIT/2000/PN.NIAGA/JKT.PST. dalam perkara kepailitan antara PT. Kadi International melawan PT. Wisma Calindra.

Exceptio non adimpleti contractus merupakan eksepsi yang tergolong dalam bentuk eksepsi materiil, yang termasuk dalam eksepsi peremptoir yang diatur sebagaimana tercantum dalam Pasal 136 HIR dalam pelaksanaannya, jenis eksepsi ini diperiksa dan juga diputus bersamaan dengan pokok perkara, adapun eksepsi tersebut juga tidak berbentuk putusan sela melainkan sebagai menyatu dalam putusan perkara dalam bentuk putusan final.⁵⁰ Exceptio non adimpleti contractus selaku eksepsi materiil yang bertentangan dengan asas maupun aturan acara perdata yang berlaku merupakan asas yang bertentangan

⁵⁰ Litigasi.co.id, *Jenis- jenis Eksepsi Dalam Hukum Acara Perdata*. (2020, April 06). litigasi.co.id, diakses 26 Januari 2022, dari <https://litigasi.co.id/posts/jenis-jenis-eksepsi-dalam-hukum-acara-perdata>

dengan Pasal 1478 KUHPerdara dimana menyatakan “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”. Selain berdasarkan Pasal 1478 KUHPerdara, Prinsip ini juga telah mendapatkan tempat di dalam Pasal 1266 KUHPerdara, dimana dapat diartikan salah satu pihak kehilangan hak untuk menggugat pihak lain dengan alasan wanprestasi sementara dirinya sendiri juga melakukan wanprestasi.



