

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih

Sah nya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320, Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian atau kontrak yang berlaku umum tetapi diatur diluar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan itikad yang benar –bener mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
2. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
3. Kontrak harus dilakukan berdasarkan atas kepatuhan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.
4. Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.⁸

⁸ Munir Fuady, *pengantar Hukum Bisnis*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h.16

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dari ketentuan tersebut diatas jelas bahwa kontrak yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatuhan. Oleh karna persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya.

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian
3. Terlambat dalam kewajiban perjanjian
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁹

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai dipengadilan.¹⁰

Dalam pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang", ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian

⁹ Joko Trianto, *Hubungan Kerja di perusahaan jasa konstruksi*, (Bandung: Mandar Maju. 2004), h. 61

¹⁰ *Ibid.*

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

adalah hubungan hukum antar dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.¹¹

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian atau kontrak membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 1131 KUH Perdata.¹²

Hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³

Dari pertanyaan tersebut dapat diketahui, bahwa kontrak atau perjanjian merupakan hubungan antara seorang dengan orang lain bersepakat untuk melaksanakan sesuatu hal yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Dalam pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁴

Disini dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian, merupakan perbuatan hukum dimana dua pihak saling mengikatkan diri untuk

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan pada Umumnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 17

¹² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 1

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 4

¹⁴ R. Subekti dan R, Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Praditya Paramita, 1985), h. 304

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

melaksanakan sesuatu hal, yang merupakan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁵

Dalam ilmu hukum dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu kontrak, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
- b. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- c. Asas *Fakta Sunt Servanda*, adalah janji mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.

¹⁵ Ibid,h. 307

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan prinsipnya persyaratan tertulispun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- e. Asas obligator, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.¹⁶

Asas-asas tersebut diatas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakikat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut diatas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat-syarat kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatnya dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsure mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

¹⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun ke atas, namun sebaliknya seorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
- c. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak tersebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁷

Dari syarat-syarat kontrak atau perjanjian tersebut dapat diketahui, bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu kontrak haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman atau patokan agar tidak terjadi kesalahpahaman kedua belah pihak yang berjanji. Oleh karena itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

B. Syarat syah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

¹⁷ Ahmadi Meru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada)

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Kata sepakat tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut, adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 BW), adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 BW).

Secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.¹⁸

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Sesorang dianggap tidak cakap apabila belum berusia 21 tahun dan belum menikah, kecuali jika ia telah menikah sebelum cukup 21 tahun, dan berusia 21 tahun tetapi gelap mata, sakit ingatan, dungu atau boros.

Dalam Pasal 1330 BW, ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

¹⁸ Ahmadi Meru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dalam pengampuan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapapun dalam hal membuat undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang-orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian jenis objek perjanjian haruslah jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu Pasal 1332 BW menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 BW barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian kecuali jika dilarang undang-undang secara tegas.

d. Suatu sebab yang halal

Sahnya Causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan oleh undang-undang.¹⁹

¹⁹*Ibid*

Syarat pertama dan syarat kedua menyangkut unsur objek disebut unsur subjektif, sedangkan syarat ketiga, dan keempat, menyangkut unsur objektif. Terdapatnya cacat kehendak seperti keliru, paksaan, penipuan, atau tidak cakap untuk membuat perjanjian, mengenai subjek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat ketiga, dan keempat, mengenai objek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

C. Unsus-unsur dalam Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:

a. Unsur esensial

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya. Unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu ada dalam perjanjian. Sebagai contoh, dalam suatu perjanjian jual beli dapat diatur tentang kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Unsur Aksidentalita

Unsur aksidentalita merupakan unsur perjanjian yang ditambah oleh pihak sebab undang-undang tidak mengatur tentang hal tu sebagai contoh, perjanjian jual beli rumah beserta alat-alat rumah tangga.

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

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

1. Perbuatan

Kata perbuatan pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lainnya

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang sesuai satu sama lain.

3. Mengikat dirinya

Didalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.²⁰

²⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2009

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Untuk adanya perjanjian diperlukan adanya dua kehendak yang mencapai kata sepakat. Dengan kata sepakat dimaksudkan bahwa diantara para pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu dikehendaki pula oleh yang lain atau kehendak mereka sama.

Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah kesepakatan antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat yang merupakan objek dari perjanjian, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.²¹

Menurut Salim HS ada beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian, yakni sebagai berikut:²²

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat dibagi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis ialah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Kaidah hukum perjanjian tidak tertulis ialah kaidah hukum yang tumbuh dan hidup di masyarakat.

2. Subjek Hukum

Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum perjanjian yakni kreditur dan debitur.

3. Adanya prestasi

Prestasi terdiri dari, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

²¹ Sri Soedewi Masychoen Sofyan, *Hukum Perutangan*, Yogyakarta, 1980, h. 10

²² Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan kontrak, op, cit*, h. 4-5

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Kata sepakat

Di dalam Pasal 1320 KUHPdata ditentukan empat syarat sah perjanjian salah satu nya kata sepakat.

5. Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum.

D. Jenis – Jenis Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak)

Ada tiga perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaries untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atau suatu document semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi hukum dari isi perjanjian. Salah

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalan.

3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaries bentuk akta notaries, akta notaries adalah akta yang dibuat dihadapan untuk itu adalah notaries, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.²³

Dari ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaries atau dimuka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis.

Ada tiga fungsi dari akta (akta autentik), yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.²⁴

Sehubungan dengan fungsi akta notaries tersebut diatas, adalah untuk alat bukti ketika suatu perjanjian atau kontrak mengalami suatu masalah, sehingga yang menjadi alat bukti yang autentik adalah akta notaries tersebut.

²³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h, 43.

²⁴ *Ibid*, h. 43

Jenis-jenis perjanjian sebenarnya tergantung dari munculnya perjanjian sebagaimana tergambar dibawah ini.

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu

Mengenai perjanjian untuk memberikan sesuatu, undang-undang tidak menggambarkan secara sempurna. Pasal 1235 KUH Perdata, menyebutkan: “Dalam tiap-tiap perjanjian untuk memberikan sesuatu adalah kemudian kewajiban diberi uang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya seorang bapak baik, sampai pada saat penyerahan.

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu

Berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan (perjanjian), jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, membuat lukisan atau patung dan sebagainya. Pasal 1236 KUH Perdata menyebutkan “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya rugi dan bunga.”

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi disini adalah tidak melakukan perbuatan, misalnya tidak melakukan persaingan yang diperjanjikan. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1242 KUH Perdata

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Jika perjanjian itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun jika yang berbuat berlawanan dengan perjanjian, karena pelanggaran itu dan arena itupun saja berwajiblah ia akan menggantikan biaya rugi, dan bunga.

Kewajiban penggantian biaya rugi dan bunga bagi debitur dalam suatu perikatan baru dilakukan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan atas ingkar janji pada tenggang waktu yang ditentukan.

E. Pengertian Jual Beli

Menurut hukum perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457; “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sah nya perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adanya kesepakatan mereka yang menikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk untuk berbuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksunya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

F. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sudah ada sejak dulu, meski bentuknya berbeda. Jual beli juga dibenarkan dan berlaku sejak zaman Rasulullah Muhammad SAW sampai sekarang. Jual beli mengalami perkembangan seiring pemikiran dan pemenuhan kebutuhan manusia. Jual beli yang ada dimasyarakat diantaranya adalah: a) jual beli barter (tukar menukar barang dengan barang); b) money charger (pertukaran mata uang); c) jual beli kontan (langsung dibayar tunai); d) jual beli dengan cara mengangsur (kredit); e) jual beli dengan cara lelang (ditawarkan kepada masyarakat umum untuk mendaat harga tertinggi).

Dalam Pasal 1475 KUH Perdata dinyatakan, bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari ketentuan pasal tersebut diatas jelas bahwa jual beli tersebut melakukan hubungan kemitraan dan terjadi ketika kedua belah pihak sepakat, bahwa yang satu menyerahkan barangnya dan pihak yang lain membayar sejumlah uang sebagai harga dari barang yang diperjanjikan tersebut seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Pasal 22 ayat 1 tentang kemitraan usaha perkebunan yaitu “perusahaan perkebunan melakukan kemitraan yang saling menguntungkan, saling menghargai, saling

bertanggung jawab, saling memperkuat dan saling ketergantungan dengan pekebun, karyawan, dan masyarakat sekitar perkebunan”.

Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dijelaskan, bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dan dijelaskan asal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa jual beli terjadi ketika adanya kesepakatan antara pembeli dan penjual atas suatu barang, walaupun harga barang tersebut belum dibayar tetapi jual beli sudah terjadi ketika terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut.

Berbagai macam bentuk jual beli tersebut harus dilakukan sesuai hukum jual beli dalam agama islam. Hukum asal jual beli adalah mubah(boleh). Allah SWT telah menghalalkan raktek jual beli sesuai ketentuan dan syari’at-Nya. Hal tersebut dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah (2):275

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”²⁵

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama islam. Prinsip jual beli dalam islam, tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli. Jual beli harus dilakukan atas dasar suka

²⁵Departemen Agama RI, Al-Qur’an Tajwid dan Terjemahan nya, (Bandung: CV Penerbit Dipnegoro, 2010), cet.3, h. 47

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sama suka, bukan karena paksaan. Adapun hukum jual beli ada 4 (empat) yaitu:

1. Mubah (boleh), merupakan hukum asal jual beli.
2. Wajib, apabila menjual merupakan keharusan. Misalnya menjual barang untuk membayar hutang.
3. Sunnah, misalnya menjual barang kepada sahabat atau orang yang sangat memerlukan barang yang dijual.
4. Haram, misalnya menjual barang yang dilarang untuk diperjualbelikan. Menjual barang untuk maksiat, jual beli untuk menyakiti seseorang, jual beli untuk merusak harga pasar, dan jual beli dengan tujuan merusak ketentraman masyarakat.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan²⁶. Dari pengertian perjanjian jual beli tersebut. Maka ada beberapa hal pokok dalam perjanjian jual beli :

1. Ada dua pihak-pihak penjual yaitu pihak yang berjanji untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang
2. Pihak pembeli yaitu pihak yang berjanji untuk membayar harga suatu barang.

²⁶Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (bab V buku III Pasal 1457 KUHPerdato)

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, artinya kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan .

Selanjutnya disamping hal-hal pokok tersebut dapat dikemukakan sifat-sifat perjanjian jual beli, yaitu²⁷

1. Bersifat konsensuatif, artinya perjanjian jual beli telah terjadi dengan adanya kata sepakat diantara para pihak mengenai barang dan harga meskipun barang belum diserahkan
2. Bersifat obligator, artinya perjanjian jual beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian jual beli tidak mengakibatkan perpindahan hak milik. Hak milik atau suatu benda baru berpindah apabila sudah ada penyerahan (levering). Penyerahan (Levering) adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik.

²⁷Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (bab V buku III Pasal 1458 KUHPerdato)