

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Gambaran Umum Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi.

Desa Banjar Padang merupakan salah satu Desa yang terdapat di kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi. Mayoritas dari penduduk desa tersebut adalah penduduk asli desa yang mempunyai bermacam-macam suku. Diantaranya suku caniago, pidulak, tigo susu, tujuh, nan limo. Suku -suku ini di kepalai oleh seorang kepala suku yang di beri nama Niniak Mamak. Niniak Mamak mempunyai peran yang sangat penting dalam suku misalnya menyelesaikan perselisihan antara sesama masyarakat yang mempunyai suku yang sama atau dengan masyarakat lain yang berbeda suku. Bisanya suku sesuai dengan garis keturunan ibu, suku ini berguna untuk meyatukan masyarakat dan membedakan mana saudara seibu dan mana saudara yang tidak seibu walaupun mempunyai beragam suku masyarakat Desa Banjar Padang tetap selalau hidup rukun³⁰.

1. Keadaan Geografis

Desa Banjar Padang merupakan salah satu desa yang berada diwilayah kecamatan Kuantan Mudik kabupaten Kuantan Singingi. Desa ini berada di tengah-tengah kecamatan Kuantan Mudik. Adapun yang menjadi

³⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Banjar_Padang,_Kuantan_Mudik,_Kuantan_Singingi diakses tanggal 30 Juli 2016

batas-batas wilayah di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi³¹.

1. Sebelah barat berbatasan dengan desa Luai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi.
2. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Seberang Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi.
3. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Sangau Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi.
4. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Rantau Sialang Kecamatan Kauntan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi.

Luas wilayah Desa Banjar Padang adalah 7,3 Ha. Jarak tempuh antara Desa Rantau Sialang dengan kecamatan Kuantan Mudik adalah 2 km, sedangkan jarak dengan Ibukota Kabupaten Kuantan Singingi (Taluk Kuantan) adalah 25 km dan jarak ke Ibukota Provinsi Riau (Pekanbaru) adalah 185 km. Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi ini terdiri dari 2 Dusun dan pola tata dusun di pengaruhi oleh keadaan geografisnya yang merupakan daerah aliran sungai kuantan, yaitu pola perkembangan yang berkelompok dan menyebar memanjang mengikuti jalan Desa dan Sungai Kuantan yang melalui Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi. Keadaan iklim di desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik kabupaten Kuantan Singingi adalah beriklim tropis di mana terdapat dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau.³²

³¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Banjar_Padang,_Kuantan_Mudik,_Kuantan_Singingi diakses tanggal 30 Juli 2016

³² https://id.wikipedia.org/wiki/Banjar_Padang,_Kuantan_Mudik,_Kuantan_Singingi diakses tanggal 30 Juli 2016

2. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi adalah 856 Jiwa. Di Desa Banjar Padang penduduknya relative sedikit karena dengan luas wilayahnya yang hanya 7,3 Ha. Penduduk yang ada di Desa Banjar Padang banyak terdapat di dusun II walaupun dengan luas wilayahnya relative lebih kecil dari pada Dusun I dan sebagian penduduk lainnya berada di dusun I.³³ Untuk mengetahui keadaan jumlah penduduk desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel II 1.
Jumlah Penduduk Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi

No.	Dusun	Jiwa
1.	Dusun I	410
2.	Dusun II	446
Jumlah		856

Sumber : Kantor Kepala Desa Rantau Sialang 2016

Berdasarkan tabel di atas bahwa jumlah penduduk yang tersebar adalah di dusun II yaitu 446 jiwa sedangkan di dusun I adalah 410 jiwa yang ada di Desa Banjar Padang kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi. Dengan demikian untuk melihat keadaan penduduk berdasarkan jenis kelamin di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

³³ *kantor kepala desa rantau sialang 2016*

Tabel II 2.
Jumlah Penduduk Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan
Mudik Kabupaten Kuantan Singingi

No.	Dusun	Jenis Kelamin		Jiwa
		Laki-Laki	Perempuan	
1.	Dusun II	193	217	410
2.	Dusun I	216	230	446
	Jumlah			

Sumber : Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Jumlah penduduk desa Rantau Sialang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi menurut usia dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel II 3
Jumlah Penduduk Berdasarkan kelompok Umur di Desa Rantau
Sialang Kecamtan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi

No.	Usia	Jenis Kelamin		Frekuensi
		Laki-Laki	Perempuan	
1	0-4 Tahun	24	29	53
2	5-9 Tahun	26	22	48
3	10-14 Tahun	33	38	71
4	15-19 Tahun	50	45	95
5	20-24 Tahun	83	88	171
6	25-29 Tahun	78	86	164
7	30-34 Tahun	64	83	147
8	35-39 Tahun	24	38	62
9	40 Tahun	27	18	45
	Total	409	447	856

Sumber : Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Berdasarkan tabel di atas jumlah penduduk laki-laki pada dusun I adalah 193 jiwa dan perempuan 217 jiwa, sedangkan pada dusun II jumlah penduduk laki-laki adalah 216 jiwa dan perempuan 230 jiwa. Secara keseluruhan jumlah penduduk laki-laki pada Desa Banjar Padang adalah 409 jiwa sedangkan perempuan berjumlah 447 jiwa.

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa penduduk yang terbesar menurut golongan umur di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik adalah kelompok umur 20-24 tahun dan kemudian disusul oleh kelompok umur 25-29 tahun, selanjutnya kelompok umur 30-34 dan seterusnya 15-19 tahun dan seterusnya kelompok umur 10-14 tahun selanjutnya 35-39 tahun, kelompok umur 0-4 tahun kelompok umur 5-9 tahun dan yang terakhir kelompok umur 40 tahun keatas.

4. Mata Pencaharian

Mata pencaharian merupakan salah satu usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup sekaligus akan turut menentukan kelangsungan hidup mereka sendiri. Mata pencaharian penduduk desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi beraneka ragam, dan sebagian besar penduduk Desa ini hidup sebagai petani dan berkebun. Selain itu ada juga yang berdagang, guru, PNS, buruh, beternak, dan penambang.³⁴ Untuk lebih jelasnya mengenai mata pencaharian penduduk desa Banjar Padang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

³⁴ kantor kepala desa rantau sialang 2016

Tabel II 4

**Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Banjar Padang
Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)
1.	Petani	460
2.	Guru	8
3.	PNS	4
4.	Buruh	28
5.	Pedagang	83
6.	Peternak	7
7.	Penambang Emas	15
8.	Pelajar	246
9.	Nelayan	5
	Jumlah	856

Sumber: Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa sebagian besar dari penduduk desa Banjar Padang adalah bermata pencaharian sebagai petani yakni sebanyak 460 orang, pedagang 83 orang, buruh 28 orang, penambang emas 15 orang, guru 8 orang, peternak 7, PNS 4 orang, nelayan 5 orang sedangkan yang belum bekerja sebanyak 246 orang.

5. Kehidupan Sosial Keagamaan

Seluruh masyarakat Desa Banjar Padang adalah beragama islam yaitu 100 %. Untuk menunjang rutinitas masyarakat dalam menjalankan ibadah sebagai umat beragama masyarakat desa perlu sarana tempat beribadah³⁵. Adapun jumlah tempat ibadah di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

³⁵ *kantor kepala desa rantau sialang 2016*

Tabel II. 5
Jumlah Tempat Ibadah Di Desa Banjar Padang Kecamatan
Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi

No.	Sarana Peribadatan	Jumlah (Jiwa)
1.	Masjid	1
2.	Mushola	2
Jumlah		3

Sumber: Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah tempat ibadah yang berada di Desa Banjar Padang terdiri atas 1 mesjid dan 2 mushola. Jumlah tersebut menunjukkan bahwa seluruh masyarakat Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi adalah beragama Islam.

6. Pendidikan

Pendidikan sebagai prioritas utama dalam membangun di desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi. Karena pendidikan merupakan bagian terpenting bagi masyarakat dalam upaya peningkatan sumber daya manusia. Pendidikan perlu di tunjang oleh sarana prasarana yang berguna untuk proses belajar dan mengajar³⁶. Untuk menegetahui lebih lanjut jumlah sarana dan prasarana pendidikan yang ada di desa Banjar Padang kecamatan Kuantan Mudik dapat kita lihat pada tabel dibawah ini :

³⁶ *kantor kepala desa rantau sialang 2016*

Tabel II. 6
Jumlah Sarana Pendidikan Di Desa Banjar Padang Kecamatan
Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi

No.	Sarana Pendidikan	Jumlah
1.	PAUD, TK, MDA	1 buah
2.	SD	1 buah
Jumlah		2 Buah

Sumber: Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa jumlah sarana pendidikan yang ada di desa Banjar Padang adalah SD 1 (satu) sedangkan PAUD,TK,dan MDA di gabung dalam 1 gedung.

7. Kesehatan

Pelayanan masyarakat dibidang kesehatan di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi sudah mengalami kemajuan, dimana sudah terdapat PUSTU (puskesmas pembantu). Adanya PUSTU tentunya sangat membantu masyarakat dalam bidang pelayanan kesehatan seperti pemeriksaan kesehatan masyarakat yang biasanya hal tersebut harus dilakukan di puskesmas kecamatan.³⁷

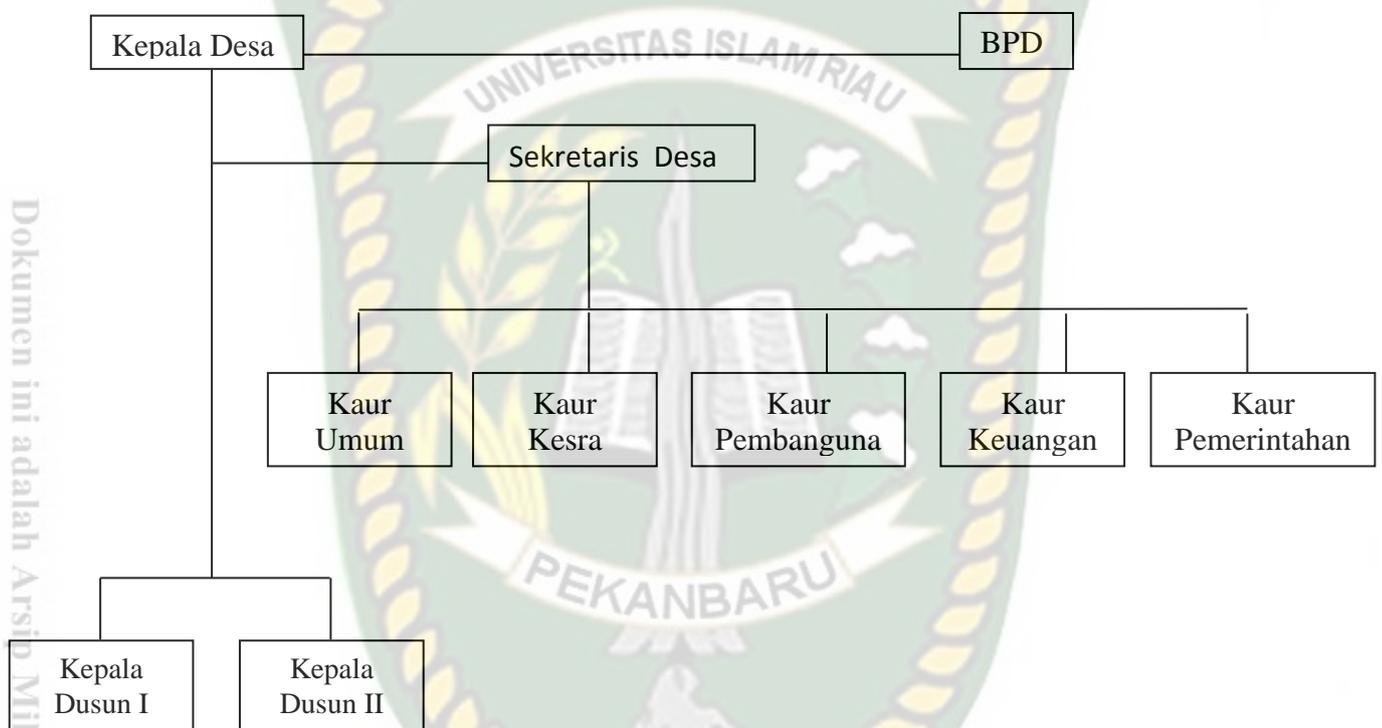
8. Struktur Pemerintahan

Pemeirntah memiliki peran penting dalam membangun dan memberikan berbagai pelayanan kepentingan umum kepada masyarakat mulai dari masalah keamanan, kesehatan, kependudukan, serta ketertiban dan lain sebagainya. Menurut Sondang p.siaagian suatu organisasi yang bagus

³⁷ *kantor kepala desa rantau sialang 2016*

menciptakan dan mendudukan orang-orang dalam satu jabatan³⁸. Untuk mengetahui suatu struktur organisasi pemerintah di Desa Banjar Padang Kecamatan Kuantan Mudik kabupaten Kuantan Singingi dapat kita lihat pada struktur berikut ini :

Gambar IV.1
Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Banjar Padang Kecamatan KuantanMudik Kabupaten Kuantan Singing



Sumber: Kantor Kepala Desa Banjar Padang 2016

Berdasarkan struktur diatas dapat dijelaskan bahwa kedudukan, tugas dan fungsi dalam struktur Organisasi Pememrintah Desa adalah sebagi berikut:

1. Kepala Desa

- a. Kedudukan : sebagai peleksana penyelenggara Pemerintahan Desa

³⁸ kantor kepala desa rantau sialang 2016

- b. Tugas : menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri, urusan pemerintah dan pembinaan masyarakat. Menumbuh kembangkan semangat gotong royong masyarakat sebagai sendi utama penyelenggaraan pemerintah, pelaksanaan pembangunan, dan pembinaan masyarakat.
 - c. Fungsi : melaksanakan kegiatan urusan rumah tangga, membina perekonomian Desa, koordinasi, menggerakkan peran masyarakat dalam pembangunan, melaksanakan tugas dari pemerintah pusat dan penyelenggaraan kegiatan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan lainnya.
2. Sekretaris Desa
 - a. Kedudukan : Sebagai unsur staf membantu bidang Kepala Desa dan memimpin Sekretaris Desa.
 - b. Tugas: Menyelenggarakan pembinaan dan administrasi pemerintah, pembangunan, kemasyarakatan serta pelayanan ketata usahaan Desa.
 - c. Fungsi: Melaksanakan tata kearsipan, urusan surat menyurat, melaksanakan keuangan dan melaksanakan urusan administrasi umum serta melaksanakan tugas Kepala Desa dalam segala hal bila Kepala Desa tidak bisa mengikuti hal tersebut.
 3. Kepala Urusan
 - a. Kedudukan: sebagai tugas pembantu tugasnya masing-masing.

- b. Tugas: melaksanakan kegiatan ketata usahaan dalam bidang tugasnya masing-masing.
 - c. Fungsi: melaksanakan pencatatan, pengumpulan , pengelolaan data dan informasi yang menyangkut bidang penyusunan tugasnya masing-masing.
4. Kepala Dusun
- a. Kedudukan: Sebagai pembantu kepala desa dalam wilayah kerjanya.
 - b. Tugas : menjalankan kegiatan yang di limpahkan oleh kepala Desa, melaksanakan pemerintah Desa dibawah kepemimpinan Kepala Desa di wilayah kerjanya.
 - c. Fungsi: melaksanakan kegiatan pemerintah, dan pembangunan kemasyarakatan di wiliyah kerjanya. (peraturan daerah kabupaten Kuantan Singingi no 2 tahun 2009).

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, 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.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Di sini dapat diambil unsur essensial dari jual beli, yaitu penjual menyerahkan barang (obyek jual beli), dan pembeli membayar harga.³⁹

2. Para Pihak Dalam Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban - kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak – pihak yang mengadakan perjanjian itu. Hak dan kewajiban ini adalah⁴⁰ :

- a. Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli.
- b. Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.

1. Obyek Jual Beli

Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi⁴¹. Ujud dari prestasi

³⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 366

⁴⁰C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cetakan 8, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 238.

⁴¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Semarang : CV. Mandar maju, 1994, hlm. 3

adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)

2. Terjadinya Jual Beli

Proses terjadinya jual beli dalam Pasal 1458 KUH Perdata, antara lain⁴²:

- a. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.
- b. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat dan telah dinyatakan setuju.
- c. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka. Kedua belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Wanprestasi adalah keadaan

⁴² C.S.T.Kansil, *op.cit.*, hlm. 23

dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) yang telah diperjanjikan. Wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Ada 4 (empat) akibat wanprestasi, yaitu :

1. Perikatan tetap ada (Pasal 1243 KUHPerdara)

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.⁴³
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

⁴³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit*, hlm. 324

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1236 KUHPerdara.

Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), force majeure, jadi diluar kemampuan debitur, dalam arti bahwa debitur di sini dianggap tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, ada 3 (tiga) keadaan:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.⁴⁴

Apakah suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, maka harus diukur secara obyektif dan subyektif. Obyektif yaitu apabila menurut manusia yang normal akibat tersebut dapat diduga dan subyektif jika akibat tersebut menurut keahlian seseorang dapat diduga.

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 203-204

Berdasarkan pernyataan di atas bahwa kesalahan mempunyai pengertian yaitu dalam arti luas yang meliputi kesengajaan dan kelalaian. Dan dalam arti sempit yang hanya meliputi kelalaian saja. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Cukup kiranya jika sipembuat walaupun mengetahui akan akibatnya akan tetap melakukan perbuatan. Sedangkan kelalaian adalah perbuatan dimana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Dalam melaksanakan suatu perikatan seseorang juga bertanggung jawab untuk perbuatan-perbuatan dari orang yang di bawah tanggungannya.⁴⁵

Dalam hal ini diperbolehkan untuk membuat persetujuan yang meniadakan tanggung jawab yang terjadi akibat kesengajaan atau kelalaian dari orang yang di bawah perintahnya. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling, sommasi*).

Pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari kreditur kepada debitur dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapankah selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi, dengan pesan ini kreditur

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 351

menentukan dengan pasti pada saat manakah debitur dalam Kesalahan Dalam arti luas Dalam arti sempit kesengajaan kelalaian kelalaian.

Keadaan ingkar janji, manakala ia tidak memenuhi prestasinya. Sejak saat itu pulalah debitur harus menanggung akibat-akibat yang merugikan yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasi. Jadi dalam hal ini fungsi penetapan lalai adalah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya ingkar janji.

Bentuk wanprestasi Ada tiga bentuk wanprestasi yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan⁴⁶.

Dalam hal penetapan lalai, mengingat adanya bentuk wanprestasi maka penetapan lalai ada yang diperlukan dan ada yang tidak dibutuhkan:

1. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali maka pernyataan lalai tidak diperlukan, kreditur langsung minta ganti kerugian.
2. Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai diperlukan karena debitur dianggap masih dapat berprestasi.

⁴⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dalam Perancangan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 74

3. Kalau debitur keliru dalam memenuhi prestasi, Hoge Raad berpendapat pernyataan lalai perlu tetapi Meijers berpendapat lain, apabila karena kekeliruan debitur kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif, pernyataan lalai tidak perlu⁴⁷.

Pemutusan perjanjian yang positif adalah dengan prestasi debitur yang keliru itu menyebabkan kerugian kepada milik lainya dari kreditur, misalnya dipesan Jeruk Bali dikirim Jeruk jenis lain yang sudah busuk hingga menyebabkan jeruk-jeruk lainnya dari kreditur menjadi busuk. Sedangkan pemutusan perjanjian yang negatif adalah dengan prestasi debitur yang keliru tidak menimbulkan kerugian pada milik lain kreditur. Dalam hal ini maka pernyataan lalai diperlukan.

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur karena sejak saat itu debitur harus:

1. Mengganti kerugian
2. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian⁴⁸.

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 205

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 23

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut :

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
3. Dapat menuntut penggantian kerugian.
4. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian⁴⁹.

Kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi tidak serta merta timbul pada saat dirinya lalai. Karena itu, harus ada pernyataan lalai terlebih dahulu yang disampaikan oleh kreditur ke debitur (pasal 1238 jo Pasal 1243 KUHPerdara).

D. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara otentik yang dirumuskan oleh pembentuk Undang-undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap rumusan tersebut Badruzaman, berpendapat bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekankan pada perjanjian sepihak saja

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 21

dan di sisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.⁵⁰

Akibat dari pada tidak lengkap dan terlalu luasnya rumusan perjanjian yang diberikan oleh pembentuk Undang-undang tersebut di atas akibatnya muncullah berbagai pandangan sebagai doktrin tentang definisi yang diberikan oleh para penulis hukum. Subekti, berpendapat bahwa suatu persetujuan atau perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang, berjanji kepada seorang lain atau dimana dan orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵¹

Tim Penyusun Ketrampilan Perencanaan Hukum, berpendapat bahwa perjanjian itu adalah kesepakatan yang bertimbang balik di antara dua pihak atau lebih yang memuat persyaratan-persyaratan tertentu mengenai suatu obyek tertentu yang melahirkan persetujuannya di antara para pihak-pihak itu.

Disamping kedua definisi di atas yang menekankan perjanjian sebagai melahirkan kewajiban secara bertimbang balik yang belum nampak aspek hukumnya ada juga yang memberikan definisi lebih luas bahwa kontrak itu adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan di antara dua orang atau lebih

⁵⁰ Mariam Barus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, BPHN, Jakarta : Bina Cipta, 1994, hlm.18

⁵¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 2001, hlm. 1.

pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum.⁵²

Dari definisi di atas intinya adalah persetujuan itu adalah sebuah janji antara dua orang atau lebih yang melahirkan ikatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu demi kepentingan para pihak. Kamus Hukum Indonesia, memberikan arti terhadap kontrak sebagai persetujuan yang bersanksi hukum antara dua orang atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan.⁵³

Dari berbagai definisi tersebut di atas menurut hemat kami bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih yang bertujuan untuk melahirkan, memodifikasi atau mengakhiri hubungan hukum yang terletak di bidang harta kekayaan.

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Beberapa pemikiran mengenai sistem hukum nasional yang akan datang menyatakan bahwa asas itu adalah suatu pemikiran yang luas yang dipakai sebagai asas melalui abstraksi dari satu atau beberapa aturan hukum, abstraksi maksudnya adalah sesuatu yang telah dilepaskan dari ciri-ciri khusus karena sifatnya khusus itu dipisahkan sehingga yang tinggal hanyalah sesuatu yang sifatnya umum. Ada berbagai asas yang paling

⁵² Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm.4.

⁵³ Sudarsono, *Kamus Hukum Indonesia*, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta, 2002, hlm. 228.

menonjol serta diakui oleh para pakar hukum perdata yang menjadi kerangka acuan dalam setiap membuat perjanjian pada umumnya yaitu:⁵⁴

- a. Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian baik mengenai bentuk maupun isinya. Asas ini juga disebut asas otonom yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih di antara mereka. Asas kebebasan berkontrak ini berhubungan dengan isi perjanjian (vide Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata).
- b. Asas konsensualisme adalah suatu persetujuan kehendak yang berhubungan dengan lainnya suatu perjanjian (vide Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata).
- c. Asas kekuatan mengikat/ kepastian hukum adalah setiap perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang-undang artinya perjanjian itu dapat dipaksakan bilamana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Asas kekuatan mengikat atau asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian (vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata).

Ada beberapa asas selain di atas, ⁵⁵:

- a. Asas persamaan hukum adalah menempatkan para pihak dalam persamaan derajat walaupun ada perbedaan kulit, bangsa,

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.97

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.* hlm. 41-44.

kepercayaan, dan lainnya. Kedua belah pihak dalam perjanjian harus saling hormat menghormati dalam pemenuhan perjanjian.

- b. Asas keseimbangan adalah bahwa kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi namun kreditur dan debitur dibebankan untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.
- c. Asas moral adalah faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada moral (kesusilaan) sebagai panggilan dari hati nuraninya.
- d. Asas kepatuhan adalah asas yang berhubungan dengan isi perjanjian artinya melalui asas ini ukuran adanya hubungan hukum ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.
- e. Asas kebiasaan adalah asas bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

Semua asas di atas ternyata dapat dikembalikan pada tiga asas:⁵⁶

- a. Yang berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian yaitu mencakup : asas konsesualisme, asas persamaan hukum, asas keseimbangan dan asas kebiasaan.
- b. Yang berhubungan dengan akibat perjanjian mencakup asas kekuatan mengikat/kepastian hukum, asas moral dan asas kepatutan.

⁵⁶ Sudikno Mertokusumo, *op. cit*, hlm. 24

- c. Yang berhubungan dengan isi dari perjanjian adalah mencakup asas kebebasan untuk membuat perjanjian atau otonom.

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya perjanjian diperlukan

4 syarat yaitu :

a. Adanya Kesepakatan Mengikat Diri

Pengertian sepakat dapat dimaknai sebagai pernyataan kehendak yang disetujui diantara para pihak dimana pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi.⁵⁷

Dalam memberikan pernyataan kehendak baik pihak yang menawarkan maupun yang menerima tawaran harus dengan kehendak yang bebas artinya pernyataan kehendak itu harus diberikan secara bebas sempurna. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tidak ada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Terjadinya kekhilafan bila satu pihak keliru tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan atau keliru terhadap sifat penting obyek perjanjian atau keliru tentang orang dengan siapa dibuatnya perjanjian. Penipuan terjadi jika salah satu pihak dengan cara sengaja memberikan keterangan yang palsu kemudian disertai tipu muslihat

⁵⁷Mariam Darus Badruzaman, *Komposisi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 74

sehingga pihak yang akan diajak melakukan perjanjian menjadi terpengaruh untuk memberikan persetujuannya. Demikian pula paksaan telah terjadi jika salah satu pihak menyetujui suatu perjanjian karena ancaman ataupun ditakuti secara psikis.

Dalam perkembangannya penyalahgunaan keadaan dapat juga dijadikan alasan yang menyebabkan kesepakatan tidak sempurna atau mengandung cacat yang mempengaruhi syarat-syarat subyektif perjanjian. Untuk dapat mengetahui latar belakang penyalahgunaan keadaan tersebut, maka dapat dibedakan menjadi 2 yaitu ⁵⁸:

- 1) Penyalahgunaan karena keadaan keunggulan ekonomi;
- 2) Penyalahgunaan karena keadaan keunggulan kejiwaan.

Untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan ada 2 unsurnya yaitu :

- 1) Adanya kerugian yang diderita oleh salah satu pihak;
- 2) Adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian.

Untuk memberi indikasi adanya penyalahgunaan keadaan tersebut diperlukan adanya 4 syarat yaitu :

- 1) Syarat-syarat yang diperjanjikan tidak masuk akal, tidak patut, bertentangan dengan kemanusiaan;

⁵⁸Agus Yudha Hernoko, *Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard*, Surabaya, Karya Abditama, 2000, hlm.103

- 2) Pihak debitur dalam keadaan tertekan;
- 3) Debitur (konsumen) tidak memiliki pilihan lain kecuali menerima isi perjanjian walaupun dirasakan memberatkan;
- 4) Hak dan kewajiban kedua belah pihak sangat tidak seimbang.

Dalam transaksi pengadaan perumahan kesepakatan itu dianggap terjadi setelah ditandatanganinya formulir yang dibakukan berupa model perjanjian jual-beli rumah dan tanah tersebut tanpa memperhatikan kedudukan ekonomi atau posisi tawar menawar dari pada pembeli.

b. Cakap untuk Membuat Perjanjian

Setiap subyek hukum yang akan mengikatkan dirinya dalam suatu hubungan hukum yang mempunyai akibat hukum harus sudah mempunyai kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Selajutnya yang dinyatakan tidak cakap membuat perikatan-perikatan oleh Pasal 1330 KUHPerdara ditetapkan bagi orang-orang yang belum dewasa sebagaimana ditentukan oleh Pasal 330 KUHPerdara, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan yaitu mereka yang sudah dewasa namun tidak mempunyai kemampuan untuk mengurus dirinya sendiri dan harta kekayaannya karena keadaan jiwanya dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu. Surat Edaran Mahkamah Agung

No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963, sudah mencabut tentang ketidakwenangan seorang istri untuk bertidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum.

Sehubungan dengan kecakapan sebagai syarat sahnya perjanjian Subekti, menyatakan secara tegas bahwa dari sudut rasa keadilan setiap orang yang mengikat diri dalam perjanjian harus sungguh-sungguh menginsyafi tanggung jawab yang dipikul dan dari sudut ketertiban hukum orang yang mengikatkan diri tersebut mempertaruhkan harta kekayaannya.⁵⁹

Mempertaruhkan harta kekayaan bilamana ditinjau dari Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato merupakan asas solvabilitas yang ada pada setiap subyek hukum dalam melakukan perikatan-perikatan. Inti dari pasal yang disebut pertama adalah menentukan segala harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan-perikatan perseorangan. Selanjutnya pasal yang disebut belakangan menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya.

c. Suatu Hal Tertentu

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi terhadap obyek tertentu dari kontrak

⁵⁹ R. Subekti, *op. cit.*, hlm.17

terutama sekali bilamana obyek perjanjian tersebut berupa barang sebagai berikut :⁶⁰

- 1) Barang yang merupakan obyek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (vide Pasal 1332 KUHPerdato).
- 2) Barang tersebut dapat juga terdiri dari barang yang baru akan ada dikemudian hari (vide Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdato).
- 3) Pada saat kontrak ditutup paling tidak barang tersebut ditentukan jenisnya (vide Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdato).
- 4) Jumlah barang boleh tidak ditentukan pada saat kontrak dibuat akan tetapi jumlah tersebut dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung (vide Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdato).

Dalam perjanjian jual-beli rumah dan tanah pada waktu transaksi disepakati rumah sebagai obyek perjanjian yang dimaksudkan oleh para pihak belum dibangun. Rumah akan mulai dibangun oleh pengembang bila konsumen telah melakukan pembayaran uang tanda jadi. Jadi dalam hal ini rumah sebagai obyek perjanjian termasuk sebagai barang yang baru akan ada dikemudian hari.

d. Suatu Sebab yang Halal

Pembentukan Undang-undang tidak memberikan rumusan terhadap pengertian sebab itu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata walaupun kata sebab itu sendiri sering kali digunakan dalam ketentuan pasal-pasal seperti dapat dilihat dalam Pasal 1335, 1336 dan 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1335 KUHPerdato menentukan suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman Dkk, *op.cit*, hlm. 261

Selanjutnya Pasal 1336 KUHPerdato menentukan jika tak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah batal. Terakhir Pasal 1337 KUHPerdato menentukan suatu sebab adalah terlarang jika dilarang oleh Undang-undang, atau jika berlawanan dengan kesusilaan baik dan ketertiban umum. Dari ketiga pasal di atas tidak ada satupun kata yang dapat dimaknai yang dapat memberikan keterangan yang jelas tentang sebab atau kausa yang dimaksudkan oleh Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdato. Oleh karena itu para pakar dan penulis hukum perdata memberikan pendapatnya sebagai doktrin yang juga dipandang sebagai sumber hukum formal. Yang dimaksudkan dengan sebab itu tiada lain dari pada isi perjanjian bukanlah hubungan sebab akibat sebagaimana dapat ditemukan dalam ajaran kausalitet dan juga pengertian kausa itu bukan sebagai motivasi yang mendorong seseorang untuk mengadakan perjanjian.⁶¹

Kausa itu dibedakan menjadi 2 yaitu kausa obyektif dan kausa subyektif yang dalam hal ini dimaksudkan adalah kausa yang obyektif, sementara kausa yang subyektif disebut dengan motif tidak ada relevansinya dengan suatu kontrak.⁶² Yurisprudensi sebagai salah satu sumber hukum formal di Indonesia memberikan arti terhadap kausa itu adalah isi ataupun maksud dari perjanjian itu sendiri.⁶³

⁶¹ *Ibid*, hlm. 19.

⁶² Munir Fuady, *op.cit*, hlm. 72.

⁶³ Badruzaman, *op.cit*, hlm. 81.

Dari berbagai pendapat dan yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa kausa itu adalah kausa yang obyektif yaitu diartikan sebagai isi atau pun maksud dari para pihak untuk melahirkan perjanjian.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Sehubungan dengan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana dibedakan beberapa bagian dari perjanjian menjadi bagian inti dan bagian yang tidak inti. Bagian inti disebut dengan bagian essentialia dan bagian yang tidak inti terdiri dari bagian naturalia dan aksidentialia. Bagian essentialia adalah bagian inti yang merupakan sifat yang harus ada dalam setiap perjanjian misalnya adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, obyek tertentu dan kausa yang dibolehkan oleh hukum sebagaimana dirumuskan melalui Pasal 1320 KUHPerdara. Bagian naturalia adalah bagian yang merupakan sifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam dan tidak perlu diperjanjikan misalnya menanggung bahwa tidak ada cacat yang tersembunyi dari benda yang dijadikan obyek dalam perjanjian. Bagian aksidentialia adalah bagian yang merupakan sifat yang melekat dan baru ada dalam perjanjian bila secara tegas diperjanjikan oleh para pihak misalnya mengenai penetapan domisili, cara dan tempat pembayaran atau cara dan tempat penyerahan barang.⁶⁴

5. Perjanjian Baku

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 74

Pemerintah Indonesia secara resmi melalui Undang-undang No. 8 Tahun 1999 menggunakan istilah klausula baku sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Arti dan perjanjian standar itu perjanjian yang hampir seluruh klausula -klausula dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian standar adalah perjanjian yang ditetapkan secara sepihak oleh produsen/pelaku usaha/penjual yang mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) sehingga pihak konsumen hanya mempunyai 2 (dua) pilihan saja yaitu menyetujui atau menolaknya *real estate*.⁶⁵

Ciri-ciri secara umum standard contract sebagai berikut : standard contracts disiapkan terlebih dahulu secara massal, isinya ditentukan secara pihak oleh pihak yang kuat kedudukan ekonominya, debitor selalu

⁶⁵ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 2000, hlm. 120.

menerimanya karena terdesak oleh kebutuhannya, bentuknya tertentu, konsumen tidak ikut menentukan isi perjanjian, konsumen hanya mempunyai pilihan untuk menerima atau tidak menerima.⁶⁶

Pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa implikasinya dalam transaksi perjanjian jual-beli perumahan adalah memenuhi ciri-ciri perjanjian baku yaitu :

b. Bentuk perjanjian tertulis

Yang dimaksud dengan perjanjian disini adalah perjanjian berupa naskah perjanjian secara keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata ataupun kalimat berupa pernyataan kehendak yang dimuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akte dibawah tangan. Karena dibuat secara tertulis maka perjanjian yang memuat syarat-syarat baku tersebut selalu menggunakan kata-kata ataupun susunan kalimat yang teratur dan sangat rapi.

c. Format perjanjian dibakukan

Sebuah format perjanjian meliputi model, rumusan ataupun ukuran format ini dibakukan yaitu sudah ditentukan modelnya, perumusannya maupun ukurannya sehingga tidak dapat diganti, diubah dibuat dengan cara lain karena sudah tercetak. Model

⁶⁶Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata Buku II Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, *op.cit*, hlm. 11

perjanjian dapat berupa naskah perjanjian secara lengkap atau blangko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian atau dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat perjanjian dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal atau dibuat secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha, sedangkan bagi konsumen akan sulit memahami dalam waktu yang singkat.

d. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan wujud pernyataan kehendak ditentukan secara sepihak oleh pengusaha ataupun organisasi pengusaha. Oleh karena syarat-syarat ini ditentukan sepihak oleh pengusaha maka cenderung sifatnya akan lebih menguntungkan pengusaha dari pada konsumen. Hal inipun dapat dilihat dari syarat-syarat eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha serta tanggung jawab itu dirumuskan menjadi beban bagi konsumen. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format perjanjian yang sudah siap pakai, sedangkan konsumen cukup menandatangani bila konsumen menyetujuinya.

e. Konsumen hanya menerima atau menolak

Bilamana konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya maka ia wajib menandatangani.

Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia untuk memikul tanggung jawab walaupun ia sesungguhnya keberatan dengan syarat-syarat yang ditetapkan secara sepihak tersebut. Jika konsumen tidak

setuju dengan syarat-syarat yang disodorkan itu iapun tidak boleh melakukan perubahan terhadap syarat baku.

f. Perjanjian baku menguntungkan pengusaha

Di dalam perjanjian tertulis yang dibakukan, syarat-syarat bakunya dimuat secara lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dari formulir perjanjian atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian. Dengan demikian dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak menguntungkan pengusaha dalam hal : efisiensi biaya, waktu dan tenaga. Perjanjian yang dibakukan sangat praktis karena sudah tersedia naskah siap pakai, penyelesaian transaksi relatif singkat, homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

6. Implikasi Asas Perjanjian Pada Perjanjian Baku Jual Beli Karet

Dalam implikasi penggunaan perjanjian baku pada hukum perjanjian terdapat 3 asas yang paling utama yaitu asas kebebasan untuk mengadakan perjanjian, asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat.

Adapun implikasi penggunaan perjanjian baku pada beberapa asas hukum perjanjian yaitu :

a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian

Asas kebebasan ini dapat dimaknai dengan mengabstraksikan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang. Kata semua dapat dimaknai sebagai kata yang menunjukkan bahwa semua orang dapat mewujudkan kehendaknya secara nyata untuk mengikatkan dirinya dalam suatu bentuk perjanjian. Oleh karena kebebasan diberikan kepada setiap orang sebagai para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya maka asas ini sering juga disebut dengan asas party otonom. Namun kini dalam prakteknya makna kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku itu sendiri sudah dibatasi karena tidak ada lagi kebebasan untuk menetapkan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menetapkan isi perjanjian, kebebasan untuk menetapkan cara membuat perjanjian dan yang tinggal hanya kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan membuat perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme yang diabstraksi melalui Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara mengandung arti bahwa kata sepakat itu dimaknai sebagai saat yang sangat menentukan lahirnya perjanjian diantara para pihak. Dalam perjanjian baku asas ini harus mendapatkan penegasan mengenai apa yang sesungguhnya disepakati oleh para pihak.

Bilamana dapat diterima mengenai asas freedom of entrancedi atas maka yang perlu disepakati oleh para pihak adalah :

1. Adanya kehendak untuk menutup suatu perjajian baku;
2. Adanya para pihak yang menutup perjanjian itu sendiri. Dari lima kebebasan yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian hanya 2 kebebasan yang ternyata adalah dalam perjanjian baku yaitu kebebasan untuk membuat perjanjian ataupun tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan ditutupnya perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian baku mengenai kebebasan untuk menetapkan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menetapkan isi perjanjian dan kebebasan untuk menetapkan cara membuat perjanjian, sesungguhnya para pihak tidak ada menyepakati secara bebas. Dengan demikian dalam perjanjian baku ketiga hal tersebut disepakati secara terpaksa oleh salah satu dari para pihak terutama oleh para pihak yang posisi tawarnya lemah. Dalam hukum perjanjian pada umumnya demikian pula dalam ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara, kesepakatan dianggap tidak ada bila ternyata sepakat itu lahir karena khilaf (dwaling), adanya penipuan (bedrog) dan paksaan (dwang). Khilaf itu dapat terjadi terhadap hal-hal pokok yang diperjanjikan, sifat penting obyek perjanjian dan orang dengan siapa dibuat perjanjian. Penipuan bila salah satu pihak dengan sengaja memberi keterangan palsu

disertai tipu muslihat agar pihak lawan memberikan persetujuannya. Paksaan terjadi bila salah satu pihak menyetujui perjanjian karena diancam atau ditakuti secara psikis atau rohani. Dalam perjanjian baku terdapat keterpaksaan sehingga secara yuridis materiil perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kesepakatan. Dengan demikian sepanjang perjanjian itu tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian baku yang mengandung unsur keterpaksaan tersebut secara yuridis formal masih berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihak. Dari uraian di atas dapat pula disimpulkan bahwa asas konsensualisme dianggap eksis dalam perjanjian baku selama tidak dimintakan pembatalannya oleh para pihak terhadap perjanjian baku tersebut.

c. Asas kekuatan mengikat

Dalam asas hukum pada umumnya dikenal asas *pacta sunt servanda* yaitu para pihak berkewajiban mentaati isi dan syarat perjanjian yang telah ditetapkan bersama tidak hanya dari kewajiban sisi moral melainkan sebagaimana kewajibannya mentaati Undang-undang. Asas ini lahir serta disusun dalam suasana asas kebebasan dalam membuat perjanjian sehingga sangat wajar apapun yang telah disepakatoleh para pihak maka para pihak juga harus menghormati dan mentaatinya. Menyimak beberapa arti kebebasan dalam asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) bila kelima unsur yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak itu tidak semuanya dipenuhi maka secara yuridis materiil tidak dapat dikatakan

bahwa isi dan syarat-syarat perjanjian harus ditaati oleh para pihak. Akan tetapi jika menganut asas freedom of entrace yaitu hanya memenuhi 2 unsur kebebasan yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan ditutupnya perjanjian, maka perjanjian dapat dianggap mengikat sebagai sebuah Undang-undang serta ditaati oleh para pihak.

