



---

## PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

<sup>1</sup>Firminus Serdino Dapung, <sup>2</sup>M.Taufan Lubis

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Pamulang

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Pamulang

<sup>1</sup>fserdino23@gmail.com, <sup>2</sup>tlubis54@gmail.com

### Abstrak

Berbicara tentang perjanjian tidak terlepas dari masalah keadilan. Perjanjian haruslah dibuat dan dilaksanakan berdasarkan akal pikiran sehat berdasarkan penghargaan pada nilai-nilai moralitas kemanusiaan. Dalam hukum perjanjian terdapat suatu asas yang bernama 'asas konsensualisme'. Kata 'konsensualisme' berasal dari bahasa latin, '*consensus*', yang berarti 'sepakat'. Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain, suatu perjanjian telah dianggap sah dan mengikat kedua belah setelah adanya kata sepakat, tanpa adanya formalitas. Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimanakah Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata dan bagaimanakah Akibat hukum bagi pihak yang melanggar asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata, di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Sifat konsensuil dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar". Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari B.W. menganut asas konsensualitas. Artinya ialah: hukum perjanjian dari B.W. itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian "perikatan" yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan. ada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. KUH

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Perdata mengatur bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antar para pihak. Meski demikian, terdapat pengecualian atas asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap sah dan mengikat jika dilakukan secara formil berdasarkan ketentuan yang ditetapkan menurut undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

**KATA KUNCI : PERJANJIAN, KONSENSUALISME, JUAL BELI**

## **ABSTRACT**

*Talking about the agreement can not be separated from the issue of justice. Agreements must be made and implemented based on common sense based on respect for human moral values. In contract law there is a principle called the 'principle of consensualism'. The word 'consensualism' comes from the Latin, 'consensus', which means 'to agree'. The principle of consensualism is the agreement of the parties to bind themselves in an agreement. In other words, an agreement has been considered valid and binding on both parties after an agreement has been reached, without any formalities. The purpose of this research is to find out how the application of the principle of consensualism in the sale and purchase agreement according to the perspective of civil law and what are the legal consequences for those who violate the principle of consensualism in the sale and purchase agreement according to the perspective of civil law, where with the normative legal research method it is concluded that: 1. The consensual nature of the sale and purchase is emphasized in article 1458 which reads: "The sale and purchase is considered to have taken place between the two parties as soon as they reach an agreement on the goods and the price, even though the goods have not been delivered nor the price has been paid". As is well known, the contract law of B.W. adhere to the principle of consensuality. The meaning is: the law of contract from B.W. it adheres to a principle that to give birth to an agreement only by agreeing and that the agreement (and thus the "commitment" that arises because of it) has been born. there is a time or seconds to reach a consensus as intended above. The Civil Code stipulates that an agreement is considered valid and binding if an*

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



*agreement has been reached between the parties. However, there are exceptions to the principle of consensualism, namely the agreement is considered valid and binding if it is carried out formally based on the provisions stipulated by law as previously explained.*

**KEYWORDS: AGREEMENT, CONSENSUALISM, BUYING**

## A. PENDAHULUAN

Asas konsensualisme merupakan asas yang fundamental dalam perjanjian pada umumnya terlebih khusus perjanjian jual beli. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Sedangkan dalam perjanjian jual beli asas konsensualisme dijabarkan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Berbicara tentang perjanjian tidak terlepas dari masalah keadilan.

Fungsi dan tujuan hukum perjanjian tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya, yaitu: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Theo Huijbers menguraikan tiga tujuan hukum: Pertama, memelihara kepentingan umum dalam masyarakat. Kedua, menjaga hak-hak manusia. Ketiga, mewujudkan keadilan dalam hidup bersama.

Perjanjian haruslah dibuat dan dilaksanakan berdasarkan akal pikiran sehat berdasarkan penghargaan pada nilai-nilai moralitas kemanusiaan. Manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan dalam menjalani kehidupannya tidak dapat hidup sendiri,

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



tetapi selalu membutuhkan orang lain. Dalam menjalani kehidupan bersama itu diperlukan suatu keharmonisan, antara lain: Rasa kepedulian, kepekaan, tenggang rasa, saling menghormati, dan saling menolong. Di dalam merumuskan dan melaksanakan isi perjanjian harus memperhatikan kepentingan semua pihak diperlakukan sama, tidak ada yang lebih tinggi maupun yang lebih rendah, juga mempunyai hak dan kewajiban yang sama untuk dilindungi. Secara umum nilai-nilai keadilan haruslah merupakan pencerminan sikap hidup karakteristik bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pancasila dan UUD 45 yaitu didasarkan pada nilai proporsional, nilai keseimbangan, nilai kepatutan, itikad baik, dan perlindungan.

Namun, di dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tersebut sering tidak berjalan dengan baik, bahkan menimbulkan konflik, tidak mencerminkan keadilan bagi para pihak, terutama dalam perjanjian baku. Hal ini tentu bertentangan dengan tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut. Hal semacam ini memerlukan sarana hukum untuk menyelesaikannya. Eksistensi hukum sangat diperlukan untuk dihormati dan asas-asas hukum dijunjung tinggi. Asas-asas dalam hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan masyarakat. Harapan untuk menaati hukum dalam praktik hendaklah berjalan dengan baik.

Dalam hukum perjanjian terdapat suatu asas yang bernama 'asas konsensualisme'. Kata 'konsensualisme' berasal dari bahasa latin, '*consensus*', yang berarti 'sepakat'. Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain, suatu perjanjian telah dianggap sah dan mengikat kedua belah setelah adanya kata sepakat, tanpa adanya formalitas. Pada umumnya suatu perjanjian yang dibuat di masyarakat bersifat 'konsensual', dalam artian perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diperjanjikan.

Contoh perjanjian konsensual ini misalnya: jual beli, tukar menukar dan sewa menyewa. Dalam jual beli, perjanjian timbul dengan segala konsekuensinya jika penjual dan pembeli menyepakati untuk melakukan suatu transaksi. Di samping itu, ada juga perjanjian yang disyaratkan oleh undang-undang, misalnya perjanjian

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



damai, perjanjian hibah barang tetap, yang mana memerlukan akta otentik atau dibuat oleh notaris. Namun perjanjian di atas tidaklah lazim atau merupakan suatu pengecualian (Subekti, 2004: 15).

Dalam hukum positif, asas konsensualisme mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1320 yang mengatur: “*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.*” KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antar para pihak. Meski demikian, terdapat pengecualian atas asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap sah dan mengikat jika dilakukan secara formal berdasarkan ketentuan yang ditetapkan menurut undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Perjanjian yang dilakukan secara formal dinamakan dengan perjanjian formal, yang mana tentunya kesepakatan para pihak harus berdasarkan persetujuan dan tanpa ada unsur paksaan atau penipuan. Apabila terdapat unsur paksaan atau penipuan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang mengatur bahwa ‘*tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.*’

## B. PERMASALAHAN

- 1) Bagaimanakah Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata?
- 2) Bagaimanakah Akibat hukum bagai pihak yang melanggar asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata?

## C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini yaitu bersifat normative. Mengacu pada judul dan perumusan masalah, maka penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian hukum normatif atau penelitian Kepustakaan. Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dilihat dari bentuknya penelitian ini termasuk penelitian deksriptif.

Adapun penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya . Senada dengan Soejono Soekanto bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti suatu bahan pustaka atau hanya data sekunder saja dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

## Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana sumber penelitian ini diperoleh Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu tempat dimana diperoleh data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

### a. Bahan hukum primer,

yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dimana dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primer adalah KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik.

### b. Bahan hukum sekunder,

yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder dimana dalam penelitian hukum ini antara lain buku-buku terkait, karya ilmiah, makalah, artikel dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### c Bahan hukum tersier,

yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder primer. Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, ensiklopedia dan bahanbahan dari internet yang relevan dengan penelitian ini

## D. PEMBAHASAN



## **Pengertian Perjanjian dan Hukum Perjanjian**

Manusia dalam memenuhi berbagai kepentingannya melakukan berbagai macam cara, salah satu di antaranya dengan membuat perjanjian. Dalam KUH Perdata perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dari judul tersebut dapat diberikan makna bahwa kontrak dan perjanjian dimaknai dengan pengertian yang sama. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain: Subekti mengatakan, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian adalah: Adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, kata sepakat, akibat hukum. Dengan demikian, suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri atas: ada pihak-pihak, ada persetujuan antara pihak-pihak, ada prestasi yang akan dilaksanakan, sebab yang halal, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian dan ada tujuan yang hendak dicapai.

Dalam pembuatan perjanjian ada beberapa hal penting yang harus diperhatikan antara lain sistem pengaturan hukum perjanjian, asas hukum perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian, dan bentuk dan jenis-jenis perjanjian. Tujuan dari perjanjian adalah sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



diharapkan dapat berlangsung dengan baik, fair, dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak.

## **Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata.**

Batasan terkait dengan perjanjian dalam hukum perdata dapat kita temui dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Jika diperhatikan, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut.

Dengan demikian, rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya merupakan pihak yang berhak atas prestasi tersebut. (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang. Bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>4</sup> Konsensualisme atau konsensualitas merupakan salah satu asas penting dalam hukum perjanjian.

Asas konsensualitas menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) tertentu, maka diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

Unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualitas" yang menjiwai hukum perjanjian B.W.,

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun 4 Ibid, Hlm 249 barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".<sup>5</sup> Konsensualitas berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan.

Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: "setuju", "accoord", "oke" dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tandatangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu. Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah "sama", sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah "sama dalam kebalikannya".

Namun dalam dunia ilmu hukum sudah mengurai bahwa sepakat itu tak lain bertemunya antara penawaran dengan penerimaan. Sepakat yang menentukan lahirnya perjanjian jual beli, hal ini menandakan bahwa perjanjian jual beli itu tergolong sebagai perjanjian konsensual yang artinya dengna konsensus atau sepakat para pihaknya maka perjanjian itu lahir. Sepakat itu mencerminkan bahwa para pihak, penjual dan pembeli, sudah saling menerima kepastian benda dan besaran haraganya. pada tahap ini perlu disimak bahwa dengan sepakat baru lahir perjanjian di antara penjual dan pembeli, sedang tujuan akhir dari perjanjian jual beli, yakni peralihan hak milik benda yang dijadikan obyeknya, belum terjadi. Meskipun misalnya, setelah ada sepakat, lalu pihak pembeli secara tunai membayar harganya,



tetap saja tujuan akhir dari jual beli belum terealisasi, mengingat pembayaran bukan merupakan momentum untuk menentukan.

## **Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Melanggar Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata**

Menetapkan kapan suatu perjanjian itu lahir, adalah penting mengingat hal ini berkaitan dengan muaranya berupa tampilnya perikatan di antara para pihak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1233 KUH Perdata. Keberadaan perikatan yang tampil, akan menegaskan bahwa para kontraktan menjadi saling terhubung erat akibat ikrar janji yang tentunya wajib dipenuhi. Ini menyiratkan makna, bahwa baru berikrar janji semata, sudah timbul akibat hukum yaitu para pihak menjadi terikat. Lajur selanjutnya, andai kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, ini identik dengan pengingkaran terhadap janji yang sudah diikrarkan, membawa serta pihak yang culas itu terseret pada pentas peradilan karena adanya gugatan yang ditunjukkan kepadanya. Pada dasarnya gugatan memang sudah dapat diajukan kendati tahapnya berupa lahirnya perjanjian yang menimbulkan perikatan, yang secara konkrit perjanjian itu sendiri belum beranjak misalnya pada taraf pelaksanaan. Bersikerasnya pihak lawan mengajukan gugat, tentu dengan alasan bahwa ada suatu kerugian yang dideritanya, meski mungkin baru berupa bayangan keuangan yang akan diperoleh, atau kerugian itu akibat telah dikeluarkannya biaya-biaya persiapan yang secara nyata sudah mengucur dari kantongnya.

Lahirnya perjanjian jual beli akibat bertemunya penawaran dan penerimaan, mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli satu dengan yang lain sudah menjadi saling terikat, sehingga tidak diperkenankan untuk ingkar dari apa yang sudah disetujui. Andaikata dalam tahap ini ada yang ingkar, sedangkan pihak lain tak rela, gugatpun dapat diajukan oleh yang bersangkutan ke pengadilan sesuai prosedur. Hak menggugat bagi pihak yang dicerai janjinya, tujuan yang diinginkan bervariasi sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1267 KUHPerdata, bahwa pihak yang bersangkutan dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan yaitu, pemenuhan, pembubaran, ganti rugi, pemenuhan disertai ganti rugi, dan pembubaran tambah



ganti rugi. Perjanjian jual beli juga merupakan suatu peristiwa hukum yang mempunyai relevansinya dengan hukum serta berakibat hukum. Akibat hukum itu dapat berwujud:

A. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

B. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

C. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

D. Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan telah diakui atau dianggap sebagai akibat hukum, meskipun dalam keadaan yang wajar tindakan-tindakan tersebut mungkin terlarang menurut hukum.

## **Hukum Wanprestasi**

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Berikut syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, diantaranya yaitu:

### **Syarat Material**

a. Kesengajaan, yaitu suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.

b. Kelalaian, yaitu suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

### **Syarat Formil**

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yakni dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi yaitu teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, agar debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akandijatuhkan atau diterapkan, jika debitur wanprestasi atau lalai. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur ada empat macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan Risiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Akibat hukum Wanprestasi yaitu;

## **Pembatalan Perjanjian.**

Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya, perjanjian itu ditiadakan. Pembatalan perjanjian karena kelalaian debitur diatur dalam pasal 1266 KUHPer yang mengatur mengenai perikatan bersyarat, yang berbunyi: "Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan”

## **a. Peralihan Risiko.**

Sebagai sanksi ketiga atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam pasal 1237 KUHP. Yang dimaksudkan dengan “resiko” adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Peralihan resiko dapat digambarkan demikian : Menurut pasal 1460 KUHPer, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko tadi dari si pembeli kepada si penjual. Jadi dengan lalainya sipenjual, resiko itu beralih kepada dia. Teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan resicoleer (ajaran tentang risiko). Resicoleer adalah suatu ajaran dimana seseorang berhak berkewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (overmacht). Ajaran ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak aktif melakukan prestasi, sedangkan pihak lainnya pasif. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian di mana kedua belah pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara keduanya.

## **b. Membayar Biaya Perkara.**

Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi keempat bagi seorang debitur yang lalai adalah tersimpul dalam suatu peraturan Hukum Acara,

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara. Bahwa dapat ditetapkan Menurut pasal 1267 KUHP, pihak kreditur dapat menuntut si debitur yang lalai untuk melakukan:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian; pembatalan disertai ganti rugi.

Akibat ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda. Akibat kelalaian kreditor yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu :

- a. Debitur berada dalam keadaan memaksa.
- b. Beban risiko beralih untuk kerugian kreditor, dan dengan demikian debitur hanya bertanggungjawab atas wanprestasi dalam hal ada kesengajaan atau kesalahan besar lainnya.
- c. Kreditor tetap diwajibkan memberi prestasi balasan

## E. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab terdahulu, maka pada bab penutup ini, penulis merumuskan kesimpulan-bahwa Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pembatalan perjanjian karena kelalaian debitur diatur dalam pasal 1266 KUHPer yang mengatur mengenai perikatan bersyarat

---

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id  
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



## DAFTAR PUSTAKA

- C.S.T, K. (1986). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Komariah. (2002). *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Moch, I. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama.
- Salim, H. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. (2011). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri, M. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Yahya, H. M. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.