

ANALISA YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT PERJANJIAN PASAL 1320 KUH Perdata

Muhammad Ade Putra,¹ Noor Azizah,² Sri Herlina³

¹ Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NPM 16810146

² Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NIDN 1105077301

³ Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NIDN 1131089102

ABSTRAK

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Tidak Memenuhi, Syarat-Syarat Perjanjian, Pasal 1320 KUH Perdata

Prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang akan berakibat timbulnya suatu resiko yang mengakibatkan keraguan dari pihak lain. Itulah sebabnya, undang-undang menetapkan berbagai sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Namun demikian kadang-kadang timbul masalah atau kesulitan dalam menetapkan kapan sesungguhnya salah satu pihak dapat dipandang telah wanprestasi. Kesulitan ini akan sangat terasa apabila dalam perjanjian itu tidak ditetapkan secara tegas kapan para pihak harus memenuhi prestasi yang dijanjikannya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui 1) Perbuatan perbuat salah satu yang tidak memenuhi syarat perjanjian dalam transaksi jual beli. 2) Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang diajukan pembeli. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analisis dengan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian terhadap ketegasan hukum. Bahan hukum yang digunakan primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Analisis bahan hukum dalam penulisan ini digunakan data kualitatif. Hasil penelitian yang telah didapatkan bahwa Pertama: Perbuatan perbuat salah satu yang tidak memenuhi syarat perjanjian dalam transaksi jual beli, jika salah satu pihak tidak memenuhi atau menyimpang dari perjanjian atau kesepakatan jual beli yang diadakannya maka, secara yuridis akan dikenakan sanksi-sanksi tersebut dan berdasarkan dari ketentuan pasal 1460 KUHPerdata, Maka bagi pihak yang membatalkan perjanjian terutama penjual yang menaikkan harga sepihak tersebut dilihat bahwa semua masalah yang telah ditanggungkan tersebut pada penjual karena telah memutuskan sepihak dan perlu ditinjau lagi bahwa pihak yang pembeli dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut karena penjual menaikkan harga dengan alasan bahwa penjual tidak menepati janjinya sebagai pihak yang menjual barang tersebut kepada pembeli terutama dalam jual beli motor. Kedua: Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang diajukan pembeli yaitu pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Oleh karena adanya kenaikan harga sepihak maka pihak pembeli bisa membatalkan perjanjian walaupun dapat dikatakan bahwa pihak pembeli wanprestasi namun perlu juga dipahami bahwa saat awal bahwa pihak penjual sudah melakukan wanprestasi maka dapat dimaknai bahwa perjanjian tersebut sudah batal dan tidak bisa diteruskan lagi.

ABSTRACT

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Not Fulfilling, Terms of Agreement, Article 1320 of the Civil Code*

In practice, one of the parties in a sale and purchase agreement does not fulfill the promised performance so that according to law he is considered to have deviated from the agreement which will result in the emergence of a risk that causes doubts from the other party. That is why, the law stipulates various sanctions that can be imposed on parties who have defaulted. This difficulty will be felt if the agreement does not explicitly specify when the parties must fulfill the promised achievements. The purpose of this study is to find out 1) The actions of one of the parties that do not meet the requirements of the agreement in the sale and purchase transaction. 2) Legal consequences for the cancellation of the agreement proposed by the buyer. This research method uses normative legal research with the nature of the research carried out is descriptive analysis with the type of research used in this research is research on legal firmness. The legal materials used are primary and secondary. The technique of collecting legal materials is done by means of library research (Library Research). Analysis of legal materials in this paper used qualitative data. The results of the research that have been obtained are that First: The act of one of the parties that does not meet the requirements of the agreement in the sale and purchase transaction, if one of the parties does not fulfill or deviates from the agreement or sale and purchase agreement that was held then, legally, the sanctions will be imposed and based on From the provisions of Article 1460 of the Civil Code, then for those who cancel the agreement, especially the seller who increases the price unilaterally, it is seen that all the problems that have been borne by the seller because they have decided unilaterally and need to be reviewed again that the party who is the buyer can cancel the sale and purchase agreement because the seller increases the price. the price on the grounds that the seller does not keep his promise as the party who sells the goods to the buyer, especially in the sale and purchase of motorcycles. Second: The legal consequences of canceling the agreement proposed by the buyer, namely the unilateral cancellation of an agreement can be interpreted as the unwillingness of one party to fulfill the achievements that have been agreed upon by both parties in the agreement. Due to a unilateral price increase, the buyer can cancel the agreement, although it can be said that the buyer is in default, but it should also be understood that at the beginning that the seller has defaulted, it can be interpreted that the agreement has been canceled and cannot be continued.

PENDAHULUAN

Jual beli mobil sekarang ini sudah banyak dan sudah seperti barang yang dianggap biasa bagi masyarakat. Jual beli mobil tersebut ada yang kredit dan ada yang cash. Proses jual beli kredit tersebut tidak menjadi masalah karena jual beli tersebut sudah disekati sebelumnya terutama dalam hal cara DP dan pembayaran perbulannya. Jual beli mobil secara kredit ini sudah ada perjanjiannya kedua belah pihak dan ada kesempatan yang mengikat mereka.

Namun ada yang menjadi masalah dalam jual beli mobil tersebut yaitu dalam bentuk Cash. Saat akan pembelian mobil tersebut dalam bentuk cash terkadang pihak penjual meminta DP terlebih dahulu agar bentuk tanda jadi dalam perjanjian jual beli tersebut. Pembayaran awal tersebut sebenarnya adalah tanda jadinya sebuah perjanjian sehingga kedua belah pihak saling mengikat.

Namun yang menjadi masalah adalah dari pihak penjual yang terkadang tidak konsisten dengan pembicaraan awal saat jual beli mobil tersebut dilaksanakan. Pada saat pihak pembeli ingin melunasi secara cash kepada pihak penjual, yang terjadi malahan sebaliknya pihak penjual menaikkan harga yang sudah disepakati sebelumnya. Hal ini membuat pihak pembeli bingung sendiri karena pihak penjual menaikkan harga secara sepihak padahal sudah ada kesepakatan antara keduanya saat pihak pembeli memberikan DP dan beberapa hari kemudian melunasinya karena merasa cocok dengan mobil dan harga yang telah disepakati.

Namun yang menjadi masalah adalah terkadang yang dirugikan adalah pihak pembeli karena adanya kenaikan disebabkan perjanjian awal yang telah dilakukan oleh penjual secara sepihak. Namun saat penjual ingin menjual barang kepada pembeli, pembeli tersebut memutuskan pembelian kendaraan yang akan dibeli tersebut. Saat pembeli membatalkan janjinya untuk membeli kendaraan padahal sudah DP, penjual menolak karena perjanjian yang telah diikrarkan secara lisan tersebut sudah dilakukan kedua belah pihak dengan pembeli memberikan tenggang waktu untuk melunasi namun tidak melunasinya. Padahal sudah ada waktu perjanjian dari pembeli untuk melunasinya.

Kasus ini menandakan bahwa ketika sudah ditetapkan dalam sebuah perjanjian tidak dapat lagi dirubah kecuali dengan kedua belah pihak adanya kesepakatan. Karena secara khusus bahwa setiap jual beli yang sudah disepakati tidak dapat lagi dibatalkan karena adanya proses kesepakatan tersebut. Prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang akan berakibat timbulnya suatu resiko yang mengakibatkan keraguan dari pihak lain. Itulah sebabnya, undang-undang menetapkan berbagai sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Namun demikian kadang-kadang timbul masalah atau kesulitan dalam menetapkan kapan sesungguhnya salah satu pihak dapat dipandang telah wanprestasi. Kesulitan ini akan sangat terasa apabila dalam perjanjian itu tidak ditetapkan secara tegas kapan para pihak harus memenuhi prestasi yang dijanjikannya.

Oleh karena itu dalam hal wanprestasi dari perjanjian awal yang telah diperjanjikan tidak boleh ada pembatalan kecuali ada perjanjian awal lagi dari kedua belah pihak. Kesimpulan dari Pasal tersebut adalah syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian harus timbal balik, terdapat wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim.

Adapun judul penelitian ini tentang “ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT PENJANJIAN PASAL 1320 KUH Perdata”.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbuatan apabila salah satu pihak yang tidak memenuhi syarat perjanjian dalam transaksi jual beli. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang diajukan pembeli.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah preskriptif analitis.

Sumber Data

- a. Bahan Hukum Primer
Bahan hukum primer yaitu data-data yang pada prinsipnya mengacu pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku seperti :Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan Hukum Sekunder
Bahan Hukum Skunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, makalah, artikel, jurnal ilmiah, dan lain sebagainya

PEMBAHASAN

Perbuatan Apabila Salah Satu Pihak Yang Tidak Memenuhi Syarat Perjanjian Dalam Transaksi Jual Beli.

Sehubungan dengan pembatalan yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli adalah bisa menaikkan harga tersebut secara tidak langsung termasuk dalam kategori wanprestasi dari perjanjian. Menaikkan harga setelah adalahnya kesepakatan tersebut seharusnya dapat dihindari karena kedua belah pihak sebelumnya sudah ada pembicaraan dalam melakukan praktek jual beli. Mereka sudah ada penetapan harga dan sudah terjadi kesepakatan keduanya. Saat mereka telah melakukan perjanjian tersebut maka sesuai dengan pasal 1320 KUHPPer.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban dalam membeli atau menjual atau membatalkan pembelian atau penjualan barang, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar

janji. Namun, dari segi masalah sebuah perjanjian tersebut sebenarnya tidak boleh dibatalkan karena sudah ada ikatan satu sama lain dan mereka sudah dari awal melakukan perjanjian tersebut.

Penulis, pandangan atas perjanjian yang telah ditetapkan waktu pelaksanaan prestasi. Karena pembeli atau penjual tidak bisa membatalkan jual beli tersebut atau juga secara sepihak penjual tidak bisa menaikkan harga semaunya sebab secara hukum mereka telah bersepakat dalam melaksanakan kewajiban masing-masing. Penjual menerima hasil pembayaran dari kesepakatan dan pembeli memberikan pembayaran kepada penjual dari hasil kesepakatan tersebut.

Saat kesepakatan terjadi antar penjual dan pembeli sebenarnya sudah terjadi perjanjian satu sama lain sehingga dalam hal ini pembeli akan membayar semua yang telah disepakati bersama. Namun pada saat penjual menaikkan harga sepihak tersebut maka dapat dikatakan bahwa pihak penjual telah ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah mereka perjanjikan sebelumnya.

Terkait kesepakatan, dalam membuat perjanjian sepakati. Satrio menjelaskan, seseorang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya kalau orang tersebut memang menghendaki apa yang disepakati.

Kasus tersebut menunjukkan bahwa bagi pihak yang membatalkan perjanjian terutama penjual yang menaikkan harga sepihak tersebut dilihat bahwa semua masalah yang telah ditanggungkan tersebut pada penjual karena telah memutuskan sepihak dan perlu ditinjau lagi bahwa pihak yang pembeli dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut karena penjual menaikkan harga dengan alasan bahwa penjual tidak menepati janjinya sebagai pihak yang telah melakukan perjanjian kepada pihak pembeli. Hal ini penting artinya agar diketahui saat penjual sudah ingkar janji maka pembeli bisa membatalkan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian yang Diajukan Pembeli

Akibat hukum dari pembatalan perjanjian tersebut yang diajukan pembeli tersebut bisa dilakukan karena pada dasarnya penjual telah menaikkan harga yang tidak diketahui oleh pembeli sebelumnya sehingga pembeli bisa melakukan pembatalan. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang diajukan pembelisebenarnya saat penjual tidak memenuhi pertanggungjawabannya sebagai penjual karena telah memutuskan sepihak masalah dari harga yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, pihak penjual harus menyerahkan DP tersebut apabila sudah diterima oleh pembeli. Oleh karena itu, pembeli tidak bisa disalahkan karena pembeli memiliki hak dalam barang tersebut, karena sudah memberikan DP kepada penjual.

Penulis sendiri sepakat dengan pendapat Suharnoko, penyesuaian pasal 1266 KUHPerdata yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak bahwa ia melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan lewat pengadilan diperlukan selain terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga untuk menghindari kesewenangwenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh undang-undang sehingga merugikan pihak lainnya.

Dari uraian di atas, terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar. Apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam termination clause yang sudah disepakati bersama kedua pihak.

Masalah pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh pembeli disebabkan oleh pihak penjual yang dinaikkan harga sepihak sehingga pada pasal 1243 KUH Perdata, pasal 1266 KUH Perdata, dan pasal 1267 KUH Perdata tidak berlaku lagi bagi pembeli. Namun karena penjual telah wanprestasi terhadap kesepakatan awal tersebut maka pembeli bisa meminta kembali uang DP yang telah dibayarkan kepada penjual.

Sehubungan dengan masalah harga dinaikkan dari penjual maka itu termasuk dalam kategori kelalaian dari penjual sendiri karena seharusnya penjual tidak boleh menaikkan harga sebelum ada

kesepakatan kedua belah pihak. Maka dapat dikatakan saat pembeli meminta pembatalan diperbolehkan karena yang pertama melakukan wanprestasi adalah pihak penjual. Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian.

Oleh karena adanya kenaikan harga sepihak maka pihak pembeli bisa membatalkan perjanjian walaupun dapat dikatakan bahwa pihak pembeli wanprestasi namun perlu juga dipahami bahwa saat awal bahwa pihak penjual sudah melakukan wanprestasi maka dapat dimaknai bahwa perjanjian tersebut sudah batal dan tidak bisa diteruskan lagi.

Kesimpulan

Perbuatan apabila salah satu pihak yang tidak memenuhi syarat perjanjian dalam transaksi jual beli, bilamana memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli itu diancam dengan pembatalan sedangkan bilamana syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum, artinya dipandang tidak pernah ada. Bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi atau menyimpang dari perjanjian atau kesepakatan jual beli yang diadakannya maka, secara yuridis ia dipandang telah lalai ataupun ia makar (wanprestasi), maka akan dikenakan sanksi-sanksi tersebut dan berdasarkan dari ketentuan pasal 1460 KUHPerdara, apabila timbul suatu resiko, maka resiko tersebut ditanggung oleh pihak pembeli meskipun pihak penjual belum menyerahkan barangnya. Maka bagi pihak yang membatalkan perjanjian terutama penjual yang menaikkan harga sepihak tersebut dilihat bahwa semua masalah yang telah ditanggungkan tersebut pada penjual karena telah memutuskan sepihak dan perlu ditinjau lagi bahwa pihak yang pembeli dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut karena penjual menaikkan harga dengan alasan bahwa penjual tidak menepati janjinya sebagai pihak yang menjual barang tersebut kepada pembeli terutama dalam jual beli motor.

Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang diajukan pembeli yaitu pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksiediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Oleh karena adanya kenaikan harga sepihak maka pihak pembeli bisa membatalkan perjanjian walaupun dapat dikatakan bahwa pihak pembeli wanprestasi namun perlu juga dipahami bahwa saat awal bahwa pihak penjual sudah melakukan wanprestasi maka dapat dimaknai bahwa perjanjian tersebut sudah batal dan tidak bisa diteruskan lagi.

Saran

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian hendaknya dapat saling memahami baik dari kewajiban dan hak bagi pembeli dan penjual sehingga dapat menciptakan dasar yang baik dalam melakukan perjanjian yang sesuai dengan hukum. Perlu adanya pengaturan hukum yang jelas dari bentuk perjanjian yang dapat membatalkan sehingga sanksinya jelas bagi orang yang membatalkan sebuah perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Elly Erawati dan Budiono, Herlien. 2010. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: National Legal Reform Program.
- Fuady, AuliaMunir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjaian*, Bandung, Alumni.
- Hartono, Sunaryati . 2011. *Penelitian Hukum di Akhir. Abad 20*, Alumni, Bandung.
- HS, Salim dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Meliana, Djaja S.. 2010. *Hukum perdata dalam perspektif BW*. Bandung: Nuansa

- Metrokusumo, Sudikno. 1985.*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta, LibertyR.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. 2010.*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Salim. 2009. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku 1*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 2010.*Pokok Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.
- Soeroso, R. 211.*Perjanjian di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R. 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Subekti,R. 1989, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. Jakarta, Intermasa.
- Suharnoko. 2004.*Hukum perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, Cet. 1*.Jakarta:Kencana.
- Windari, Ratna Artha. 2014.*Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdata