

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Terhadap Apartemen

2.1.1 Pengertian Apartemen

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1993, Apartemen diberi pengertian sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama.⁴

2.1.2 Kepemilikan Atas Satuan Apartemen

Pemilikan apartemen dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan-badan hukum. Apabila pemilikan dilakukan oleh perseorangan, maka yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti diatur dalam Pasal 21, Pasal 36 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria.⁵ Misalnya dalam tanah bersama berstatus hak milik, maka yang dapat memiliki adalah terbatas pada perseorangan warga Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Sedangkan untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan apartemen yang dibangun di atas tanah milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya adalah Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Badan-badan sosial dan keagamaan, koperasi dan lain-lainnya.

Hak milik atas satuan apartemen meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah (misalnya untuk tempat tinggal atau tempat usaha), hak bersama atas bagian-bagian bangunan, struktur apartemen dan perlengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik apartemen sesuai dengan penggunaannya, seperti instansi tenaga listrik, lampu-lampu dan lain-lainnya yang digunakan untuk kepentingan bersama.

⁴ Adrian Sutedi, S.H., M.H. "Hukum Rumah Susun & Apartemen", Sinar Grafika, 2010, hal. 156.

⁵ DR. Andi Hamzah. S.H, I Wayan Suandra, S.H, B.A. Manalu. S.H. "Dasar-Dasar Hukum Perumahan", Rineka Cipta, 1990, hal. 39.

Hak milik perseorangan yang digunakan secara terpisah adalah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan terhadap hak milik orang lain yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding, maka permukaan dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur adalah merupakan batas pemilikannya. Dalam hal sebagian ruangan tidak dibatasi oleh dinding misalkan balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur merupakan batas pemilikannya. Sedangkan apabila keseluruhan ruangan tidak dibatasi oleh dinding seperti tempat usaha terbuka (los), tempat parker yang dimiliki perseorangan secara terpisah dan sebagainya, maka batas pemilikan dapat dilakukan dengan memberi tanda yang jelas dan tidak dapat dihapus.

Sebagai tanda bukti pemilikan atas satuan apartemen, kepada pemiliknya diberikan “sertifikat hak atas satuan apartemen”, tata cara penerbitan sertifikat dan pembuatan buku tanah hak milik atas satuan apartemen diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut buku tanah terdiri atas 4 (empat) halaman yaitu:⁶

- a. Halaman muka atau halaman pertama,
- b. Halaman kedua, bagian pendaftaran pertama yang dibagi dalam ruang a sampai 1.
Halaman pertama dan kedua dipergunakan untuk pendaftaran hak milik atas satuan apartemen untuk pertama kalinya.
- c. Halaman ketiga dan keempat disediakan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, tiap halaman terbagi atas 5 (lima) ruang yaitu ruang 1 sampai dengan ruang 5.

Setiap hak milik atas satuan apartemen di daftar dalam 1 (satu) buku tanah hak milik atas satuan apartemen. Untuk pendaftaran hak milik atas satuan apartemen, disamping mempergunakan daftar isian yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran, diperlukan pula beberapa daftar tambahan, yaitu:

1. Daftar Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Apartemen, yang dibuat per Desa/Kelurahan.

⁶ *Ibid.*, hal. 40.

2. Daftar gambar rumah yang diberi nomor urut per tahun per Kabupaten/Kotamadya atau persatuan Wilayah Kerja Kantor Pertanahan.

Buku Tanah Hak Milik Atas satuan apartemen antara lain berisikan :⁷

- a. Nama Kantor Pertanahan dan nomor daftar isian 208 dan 307.
- b. Nomor lantai dan blok serta nama Desa/kelurahan letak apartemen tersebut.
- c. Nama lokasi atau alamat lengkap apartemen.
- d. Jenis dan nomor hak, berakhirnya hak dan nomor serta tanggal surat ukur.
- e. Nomor dan tanggal ijin layak huni.
- f. Tanggal dan nomor akta pemisahan serta tanggal dan nomor pengesahannya.
- g. Nilai perbandingan proposional.
- h. Nomor dan tanggal gambar denah satuan apartemen.
- i. Nama pemilik pemegang hak milik atas satuan apartemen.
- j. Tanggal pembukuan hak tersebut dalam buku tanah dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan serta Cap Kantor.
- k. Tanggal penerbitan sertifikat.
- l. Nomor penyimpanan naskah.

2.1.3 Asas-Asas Pembangunan Apartemen

Pembangunan Apartemen di Indonesia berlandaskan pada :

- a. Asas kesejahteraan umum
- b. Asas keadilan dan pemerataan, serta
- c. Asas keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Apartemen.⁸

- a. Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan apartemen dengan maksud bahwa pembangunan apartemen dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan UUD 1945

⁷ *Ibid.*, hal. 41.

⁸ Adrian Sutedi, S.H., M.H. "Hukum Rumah Susun & Apartemen", Sinar Grafika, 2010, hal. 157.

melalui pemenuhan kebutuhan akan apartemen sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

- b. Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan apartemen dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan apartemen yang layak.
- c. Asas keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatana apartemen, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Ketiga asas tersebut harus selalu diperhatikan dalam rangka pembangunan apartemen agar tujuan pembanguna apartemen dapat tercapai.

2.1.4 Tujuan Pembangunan Apartemen

Kebijakan dibidang perumahan dan permukiman pada dasarnya dilandasi oleh amanat GBHN (1993) yang menyatakan pembangunan perumahan dan permukiman dilanjutkan dan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian dan lingkungan kehidupan keluarga/masyarakat. Pembangunan perumahan dan permukiman perlu ditingkatkan dan diperluas sehingga dapat menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Untuk menunjang dan memperkuat kebijakan pembangunan rumah susun, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang rumah susun. Undang- undang rumah susun tersebut untuk mengatur dan menegaskan mengenai tujuan, pengelolaan, penghunian, status hukum dan kepemilikan rumah susun. Adapun tujuan pembangunan rumah susun adalah :⁹

1. Meningkatkan kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestariaan sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
3. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun dapat dilakukan oleh pemerintah atau diserahkan kepada Pemda. Pada pelaksanaan pengaturan dan pembinaan diatur

⁹ *Ibid.*, hal. 158.

dengan Peraturan Pemerintah. Dalam UU No.16 Tahun 1985, juga disebutkan pemerintah memberikan kemudahan bagi masyarakat golongan rendah untuk memperoleh dan memiliki rumah susun yang pelaksanaannya diatur dengan PP (Pasal 11 ayat 1 dan 2).

Pemerintah Indonesia lebih memberlakukan rumah sebagai barang atau kebutuhan sosial. Hal ini dapat dilihat dari besarnya peran pemerintah dalam membantu pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini dapat dimengerti karena sebagian besar penduduk Indonesia merupakan golongan yang kurang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak. Dalam kaitan ini, pemerintah memutuskan untuk melaksanakan pembangunan rumah susun di kota besar sebagai usaha peremajaan kota dan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan pola yang vertikal.

Proses lahirnya kebijakan untuk melaksanakan pembangunan rumah susun di kota-kota besar di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh pengalaman negara lain (seperti Singapura, Hongkong dan lain-lain) dalam mengatasi masalah perkotaan yang diakibatkan urbanisasi, khususnya dalam bidang perumahan kota. Konsep pembangunan rumah susun pada hakekatnya dimaksudkan untuk mengatasi masalah kualitas lingkungan yang semakin menurun maupun untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan dalam kota.

2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Jual-sewa adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian Beli-Sewa selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang sudah berada pada si penjual sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.

Jual-beli dengan angsuran adalah jual-beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

2.2.1 Putusan Pengadilan

Dalam praktik memang tidak mudah untuk menentukan hukum mana yang berlaku dalam perjanjian campuran seperti Beli-Sewa. Apakah hukum perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa. Untuk memecahkan persoalan ini dikenal tiga teori, yaitu teori akumulasi, teori absorbs, dan teori sui generis.¹⁰

a. Teori Akumulasi

Menurut teori ini (J. Satrio, 1992:120) unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah. Untuk unsur jual-beli diberlakukan ketentuan perjanjian jual-beli dan untuk unsur sewa-menyewa diberlakukan ketentuan tentang perjanjian sewa-menyewa. Kritik terhadap teori ini adalah ada ketentuan yang saling bertentangan antara perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian jual-beli, resiko ditanggung oleh pembeli meskipun hak milik atas barang belum diserahkan kepada pembeli, sedangkan resiko dalam perjanjian sewa-menyewa tetap pada pemiliknya, sehingga jika terjadi *force majeure* maka perjanjian sewa-menyewa gugur. Mengenai resiko dalam perjanjian jual-beli barang tertentu yang diatur dalam Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata banyak mengundang kritik dari para ahli hukum, karena meskipun hak milik atas barang belum beralih dari penjual kepada pembeli, tetapi pembeli sudah menanggung resiko.

b. Teori Absorbsi

Menurut teori ini (J. Satrio, 1992:122) untuk perjanjian campuran diterapkan unsur perjanjian yang paling dominan. Kritik terhadap teori ini tidak mudah untuk menentukan unsur perjanjian mana yang paling dominan apakah perjanjian jual-beli atau perjanjian sewa-menyewa.

c. Teori Sui Generis

Menurut teori ini (J. Satrio, 1992:123) perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang memiliki ciri tersendiri. Karena itu ketentuan tentang perjanjian khusus yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberlakukan secara analogis bagi perjanjian campuran.

¹⁰ Satrio, J. "Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan". Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993. hal. 120-123

2.3 Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

2.3.1 Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Istilah kontrak berasal dari bahasa latin *contractus* yang berarti perjanjian. Di dalam buku III Bab 2 KUHPerdato istilah sama dengan perjanjian obligatur yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi mereka yang membuatnya, berdasarkan perkembangan istilah, kontrak telah diberi arti khusus yakni perjanjian tertulis. Dengan demikian istilah kontrak selalu mengandung arti perjanjian dan tulisan.

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro adalah perjanjian suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹¹

Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari pengertian Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat diuraikan bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah:

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurang-kurangnya 2 orang;
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, “Asas-Asas Hukum Perjanjian”, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000), hal.4

Berdasarkan definisi menurut Pasal 1313 KUHPerdara ini, R. Setiawan berpendapat bahwa perumusan ini tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap, karenanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, dan dikatakan luas karena dipergunakannya istilah “perbuatan” meliputi juga *zaakwaarneming* (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar persetujuan) dan *onrechtmatigedaad* (perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum). Dengan demikian menurut R. Setiawan untuk memperbaiki rumusan masalah Pasal 1313 KUHPerdara ini meliputi juga:

- a. Istilah perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambah perkataan “atau saling mengikat dirinya” dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan kata lain rumusan mengenai perjainjian menurut R. Setiawan adalah perbuatan hukum, dimana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih.¹²

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313 KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah “perbuatan” diganti dengan kata “perbuatan/tindakan hukum”.¹³ Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah “tindakan hukum” tidak hanya menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya “sepakat”, yang merupakan ciri dari pada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak, orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.¹⁴

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lain

¹² R. Setiawan, “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, (Bandung: PT. Bina Cipta Bandung), hal.49

¹³ J. Satrio, “Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian”, (Bandung: PT. Citra Aditya, 1995), hal.25.

¹⁴ Subekti, “Pokok-Pokok Hukum Perdata”, (PT.intermasa:Jakarta, 1985), hal 138

atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka tumbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.¹⁵ Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan kata lain perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, antara dua atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.¹⁶ “hukum perikatan mempunyai sistem terbuka sedangkan hukum benda mempunyai sistem yang tertutup. Sistem terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang.”¹⁷

Pada dasarnya hakikat antara perjanjian dan perikatan adalah sama, yaitu hubungan hukum antara pihak-pihak didalamnya. Namun dapat dilihat bahwa pengertian perikatan disini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian perjanjian. Hal ini dikarenakan munculnya hubungan hukum dalam perikatan tidak hanya berasal dari perjanjian, tetapi juga berasal dari undang-undang. Selain itu hal lain yang membedakan antara perjanjian dan perikatan adalah dalam perjanjian hakikatnya merupakan hasil kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi dalam perjanjian ini sumbernya merupakan kebebasan pihak-pihak tersebut untuk membuat suatu kesepakatan sesuatu dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu asas konsensualitas, *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontak. Sedangkan untuk perikatan, selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena adanya kewajiban yang diberikan oleh undang-undang, contohnya perikatan antara orang tua dengan anaknya yang muncul karena

¹⁵ Subekti, “Hukum Perjanjian”, hal.1

¹⁶ Hartono Hadisoeparto. “Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan”, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal.28

¹⁷ Purwahid Patrik, “Dasar-dasar Hukum Perikatan”, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.1

adanya kesepakatan antara orang tua dan anak, tetapi didasarkan pada perintah undang-undang.

Konsekuensi hukum lain yang muncul dari dua pengertian itu adalah bahwa oleh karena dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak, maka tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian menimbulkan ingkar janji (*wanprestasi*), sedangkan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam perikatan menimbulkan konsekuensi hukum sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).

Uraian di atas memperlihatkan bahwa perikatan dapat meliputi dua arti, yaitu pada satu sisi sebagai perjanjian yang memang konsekuensi hukumnya sangat tergantung pada pihak-pihak yang terikat dalamnya, dan pada sisi lain merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang jelas. Sekalipun perjanjian sebagai suatu perikatan muncul bukan dari undang-undang tetapi memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perikatan yang muncul dari undang-undang, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang diikat didalamnya.

2.3.2 Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian adalah :

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
3. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*);
4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).¹⁸

Sebelumnya, syarat-syarat ini sudah pernah dibicarakan secara singkat sehubungan unsur-unsur perjanjian. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, "hukum perikatan", (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), hal. 88-89.

yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

2.3.2.1 Persetujuan Kehendak

Yang dimaksud persetujuan kehendak adalah kesepakatan, sela sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan disini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kehilafan dan tidak ada penipuan (Pasal 1321, 1322, dan 1328 KUHPerdara).¹⁹

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain tentang obyek perjanjian dan syarat-syaratnya. Sebaliknya pihak yang lain itu menyatakan pula kehendaknya itu, sehingga tercapailah “persetujuan yang mantap”. Kadang-kadang kehendak itu dapat dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki pihak lain itu.

2.3.2.2 Kecakapan Pihak-Pihak

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampunan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi isteri ada izin suaminya. Menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan isteri itu sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.²⁰

¹⁹ *Ibid.*, hal. 89

²⁰ *Ibid.*, hal. 92

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum, kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan, apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan, apabila tidak mendapat kuasa untuk itu.

Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (*voidable*). Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

2.3.2.3 Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.²¹

2.3.2.4 Suatu Sebab Yang Halal (*causa*)

Soal "*causa*" dalam hukum perjanjian dipersulitkan oleh Pasal 1335 B.W. yang menentukan, bahwa suatu persetujuan yang diadakan tidak dengan *causa* (*zonder oorzaak*) atau dengan suatu *causa* yang palsu atau yang tidak diperbolehkan, adalah tidak mempunyai kekuatan. Dengan pasal ini disebabkan seolah-olah mungkin ada persetujuan yang tidak terjadi tidak dengan *causa*.²²

Kata "*causa*" berasal dari bahas Latin artinya "sebab". Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *causa* yang halal dalam pasal 1320 KUHPerduta itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah "isi perjanjian itu". Yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah

²¹ *Ibid.*,

²² Wirjono Prodjodikoro, "Azas-Azas Hukum Perjanjian" (Bandung: PT. Bale Bandung, 1989) hal. 34.

dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.²³

Perjanjian yang bercausa tidak halal (dilarang undang-undang) misalnya jual beli candu, ganja, membunuh orang. Perjanjian yang bercausa tidak halal (bertentangan dengan ketertiban umum) misalnya jual beli manusia sebagai budak, mengacaukan ajaran agama tertentu. Perjanjian yang bercausa tidak halal (bertentangan dengan kesusilaan) misalnya membocorkan rahasia perusahaan, memberikan kenikmatan tanpa nikah sah.

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*void, nietig*). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada (Pasal 1335 KUHPerdata).

Akhirnya, perlu diingat bahwa apabila perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif tidak dimintakan pembatalan, perjanjian itu tetap mengikat, tetapi sebelum lampau waktu lima tahun, selalu diancam pembatalan. Untuk menghindarkan pembatalan, perjanjian itu perlu dimintakan “penguatan” (*affirmation*). Penguatan ini dapat diberikan oleh orang tua bagi anak dibawah umur, wali bagi yang berada dibawah perwalian, pengampu bagi yang berada dibawah pengampuan, dan dengan pernyataan “menerima” bagi yang dipaksa, hilaf, ditipu. Penguatan itu dapat diberikan “secara tegas”, artinya mengakui dan mentaati perjanjian yang telah dibuat itu, dan dapat pula “secara diam-diam”, artinya memenuhi perjanjian yang telah dibuat itu.²⁴

2.3.3 Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui. Asas-asas tersebut adalah seperti diuraikan dibawah ini :

- a. Sistem terbuka (open system), Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (*freedom of making contract*). Walaupun berlaku asas ini,

²³ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hal.94.

²⁴ *Ibid.*, hal 96.

kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

- b. Bersifat pelengkap (*optional*). Hukum perjanjian pelengkap, artinya pasal-pasal undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal undang-undang. Contohnya pasal 1477 KUHPerdara.

“Penyerahan harus terjadi ditempat dimana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tentang itu tidak diadakan persetujuan lain”.

Makna pasal ini ialah didalam persetujuan jual beli pihak-pihak bebas menentukan tempat penyerahan barang yang diperjual belikan. Tetapi jika mereka tidak menentukan tempat penyerahan dalam perjanjian yang dibuat itu, maka tempat penyerahan adalah tempat dimana barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan. Jadi, berlaku ketentuan undang-undang.

- c. Bersifat konsensual, artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat oleh pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat oleh pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan saja, dan dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan saja didasarkan pada asas bahwa “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.

Namun demikian, ada beberapa perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, perjanjian pertanggungan, tujuannya ialah tidak lain sebagai alat bukti lengkap dari apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan bentuk formalitas tertentu semacam ini disebut perjanjian formal (*formal agreement*).

- d. Bersifat obligator (*obligatory*), artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Lain halnya dengan hukum Perancis, yang tidak mengenal sifat obligator ini. Menurut hukum Perancis, perjanjian yang dibuat itu sekaligus memindahkan hak milik dari pihak yang satu kepada pihak lainnya. Artinya, jika sudah ada perjanjian antara suatu benda, maka tidak perlu lagi

ada penyerahan benda tersebut, karena dengan perjanjian jual beli itu secara otomatis hak milik sudah dipindahkan kepada pembeli. Hal ini berlaku juga di Inggris berdasarkan *common law*.²⁵

2.3.4 Wanprestasi Dalam Perjanjian

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda. Yang berarti prestasi buruk.²⁶ Adapun yang di maksud wanprestasi ialah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.²⁷ “untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan suatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (Pasal 1238). Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hak ini karena bagitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.”²⁸

Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:²⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; dan
- d. Melakukan suatu perbuatan, yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa : jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

²⁵ *Ibid.*, hal 84

²⁶ Subekti, “Hukum Perjanjian”, hal. 31

²⁷ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, “Mengenal Hukum Perdata”, hal.

²⁸ *Ibid.*,

²⁹ Subekti, “Hukum Perjanjian” hal.45

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Terhadap suatu perbuatan wanprestasi, ada empat macam hukuman atau sanksi bagi seorang debitur yang lalai, yaitu:³⁰

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 Ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut diatas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu: dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.³¹

Sehubungan dengan hal tersebut, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa:

- a. Biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan;
- b. Rugi, yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya;
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur lalai.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ Abdul Kadir Muhammad, "Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan", (Bandung: Citra Aditya Bakti), hal. 24.

2.3.5 Berakhirnya Suatu Perjanjian

Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian atau dalam *loan agreement*, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan.

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah sebagai berikut :³²

1. Pembayaran

Pembayaran tidak selalu diartikan dalam bentuk penyerahan uang semata, tetapi terpenuhinya sejumlah prestasi yang diperjanjikan juga memenuhi unsur pembayaran. Yang dimaksud dengan pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan. Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja. Namun Pasal 1382 KUH Perdata menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain. Dengan demikian undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, akan tetapi yang penting adalah hutang itu harus dibayar.

2. Penawaran pembayaran, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian sepatutnya dilaksanakan sesuai hal yang diperjanjikan termasuk waktu pemenuhannya, namun tidak jarang prestasi tersebut dapat dipenuhi sebelum waktu yang diperjanjikan. Penawaran dan penerimaan pemenuhan prestasi sebelum waktunya dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya perjanjian pinjam meminjam yang pembayarannya dilakukan dengan cicilan, apabila pihak yang berhutang dapat membayar semua jumlah pinjamannya sebelum jatuh tempo, maka perjanjian dapat berakhir sebelum waktunya. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan adalah salah satu cara pembayaran untuk menolong debitur. Dalam hal ini si kreditur menolak pembayaran. Penawaran pembayaran tunai terjadi jika si kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur secara langsung menawarkan konsignasi yakni dengan menitipkan uang atau barang kepada Notaris atau panitera. Setelah itu notaris atau panitera yang harus dibayarkan selanjutnya menjumpai kreditur untuk melaksanakan pembayaran. Jika kreditur menolak, maka dipersilakan oleh notaris atau panitera untuk menandatangani berita acara. Jika

³² Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, "Mengenal Hukum Perdata", hal. 148.

kreditur menolak juga, maka hal ini dicatat dalam berita acara tersebut, hal ini merupakan bukti bahwa kreditur menolak pembayaran yang ditawarkan. Dengan demikian debitur meminta kepada hakim agar konsignasi disahkan. Jika telah disahkan, maka debitur terbebas dari kewajibannya dan perjanjian dianggap hapus.

3. Pembaharuan hutang

Pembaharuan utang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian, sebab munculnya perjanjian baru menyebabkan perjanjian lama yang diperbaharui berakhir. Perjanjian baru bisa muncul karena berubahnya pihak dalam perjanjian, misalnya perjanjian novasi dimana terjadi pergantian pihak debitur atau karena berubahnya perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian sewa, karena pihak pembeli tidak mampu melunasi sisa pembayaran.

Pembaharuan hutang (*raovasi*) adalah peristiwa hukum dalam suatu perjanjian yang diganti dengan perjanjian lain. Dalam hal para pihak mengadakan suatu perjanjian dengan jalan menghapuskan perjanjian lama dan membuat perjanjian yang baru.

4. Perjumpaan Hutang atau kompensasi

Perjumpaan hutang terjadi karena antara kreditur dan debitur saling mengutang terhadap yang lain, sehingga utang keduanya dianggap terbayar oleh piutang mereka masing-masing. Dalam hal terjadinya perjumpaan hutang atau kompensasi terjadi jika para pihak yaitu kreditur dan debitur saling mempunyai hutang dan piutang, maka mereka mengadakan perjumpaan hutang untuk suatu jumlah yang sama. Hal ini terjadi jika antara kedua hutang berpokok pada sejumlah uang atau sejumlah barang yang dapat dihabiskan dari jenis yang sama dan keduanya dapat ditetapkan serta dapat ditagih seketika.

5. Percampuran Hutang

Berubahnya kedudukan pihak atas suatu objek perjanjian juga dapat menyebabkan terjadinya percampuran hutang yang mengakhiri perjanjian, contohnya penyewa rumah yang berubah menjadi pemilik rumah karena dibelinya rumah sebelum waktu sewa berakhir sementara masih ada tunggakan sewa yang belum dilunasi. Percampuran hutang terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan kreditur dan debitur pada satu orang. Dengan bersatunya kedudukan debitur pada satu orang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang sesuai dengan Pasal 1435 KUH Perdata.

6. Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang dapat terjadi karena adanya kerelaan pihak kreditur untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar hutang, sehingga dengan terbebasnya debitur dari kewajiban pemenuhan hutang, maka hal yang disepakati dalam perjanjian sebagai syarat sahnya perjanjian menjadi tidak ada padahal suatu perjanjian dan dengan demikian berakhirilah perjanjian. Pembebasan hutang terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak menghendaki lagi adanya pemenuhan prestasi oleh si debitur. Jika si debitur menerima pernyataan si kreditur maka berakhirilah perjanjian hutang piutang diantara mereka.

7. Musnahnya barang yang terhutang

Musnahnya barang yang diperjanjikan juga menyebabkan tidak terpenuhinya syarat perjanjian karena barang sebagai hal (objek) yang diperjanjikan tidak ada, sehingga berimplikasi pada berakhirnya perjanjian yang mengaturnya. Dengan terjadinya musnah barang-barang yang menjadi hutang debitur, maka perjanjian juga dapat hapus. Dalam hal demikian debitur wajib membuktikan bahwa musnahnya barang tersebut adalah di luar kesalahannya dan barang itu akan musnah atau hilang juga meskipun di tangan kreditur. Jadi dalam hal ini si debitur telah berusaha dengan segala daya upaya untuk menjaga barang tersebut agar tetap berada seperti semula. Hal ini disebut dengan resiko.

8. Kebatalan atau pembatalan

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir, misalnya karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Terjadinya pembatalan suatu perjanjian yang tidak diatur perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdara. Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau, batal demi hukum. Karena jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan, perjanjian dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Dalam Pasal 1265 KUHPerdara diatur kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian oleh karena terpenuhinya syarat batal yang disepakati dalam perjanjian.

Syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada suatu perjanjian. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perjanjian, hanyalah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.

10. Lewatnya waktu

Berakhirnya perjanjian dapat disebabkan oleh lewatnya waktu (kadaluarsa) perjanjian.

Kadaluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata). Jika dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing.