

## BAB II

### PEMBAHASAN

#### A. Tinjauan Umum Praktik Perjanjian Jual Beli

##### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam KUHPerdara perjanjian merupakan “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”<sup>20</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Dalam ilmu hukum, definisi tersebut dikatakan pada satu sisi dianggap terlalu luas, namun pada sisi lain dianggap terlalu sempit. Dari perkataan perbuatan dalam definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara, dikatakan definisi perjanjian terlalu luas, karena dapat mencakup perbuatan melawan hukum dan pengurusan kepentingan orang lain secara sukarela. Seharusnya di dalam Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian dirumuskan sebagai perbuatan hukum. Perkataan mengikatkan diri, diartikan melakukan kewajiban tertentu kepada pihak lain. Dalam hal ini ilmu hukum berpendapat bahwa rumusan perjanjian tersebut terlalu sempit, karena hanya meliputi perjanjian sepihak saja. Perjanjian tidaklah hanya meliputi perjanjian sepihak saja, melainkan terdapat

---

<sup>20</sup> Prof. R. Subekti dan R. Tjtrosudibio, 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, hlm 282.

perjanjian timbal balik, dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

Perjanjian dalam Buku III KUH Perdata dimaksudkan hanya meliputi perjanjian dibidang hukum kekayaan saja. Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang sebagaimana dikehendaki (dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian perkawinan, dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdata<sup>21</sup>.

Perjanjian menurut Prof. Subekti, S.H., merupakan “suatu peristiwa dimana seseorang berjanjian kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Dari peristiwa itu menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumberlain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena kedua belah pihak setuju untuk melaksanakan sesuatu<sup>22</sup>.

Pemaparan di atas setidaknya dapat menjelaskan tentang pengertian umum perjanjian berdasarkan pengaturannya dalam

---

<sup>21</sup> J. Satrio, 1992, Hukum Perjanjian ( Perjanjian Pada Umumnya ), PT. Citra Aditya Bekt, Bandung, hlm 23.

<sup>22</sup> Prof. Subekti, 1996, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, hal 1.

KUHPerdata. Lebih lanjut beberapa aspek umum yang dapat dipergunakan sebagai faktor mempertegas prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam menelaah *letter of intent*.

Asas yang dianut dalam Buku III KUHPerdata adalah asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang secara lengkap berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Apa yang dimaksud dalam pasal tersebut tidak lain bahwa setiap perjanjian itu mengikat kedua belah pihak, sehingga semua orang dengan leluasa untuk menentukan isi perjanjian dengan syarat tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, serta perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian dimana untuk menentukan sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

“suatu perjanjian itu baru timbul apabila ada kata sepakat kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat disini maksudnya adalah suatu persesuaian paham dan

kehendak antara dua pihak tersebut. Dan apabila dalam pemberian kata sepakat terdapat kekhilafan atau paksaan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Kata sepakat juga dikatakan cacat apabila sepakat itu diberikan karena:

a) Kekhilafan

Kekhilafan adalah gambaran salah, yang diperoleh salah satu pihak mengenai objek perjanjian atau mengenai diri pihak lain.

b) Penipuan

Penipuan dapat terjadi bilamana terdapat gambaran yang salah (kekhilafan) ditimbulkan dengan sengaja oleh tipu muslihat pihak lain. Tipu muslihat itu dapat berupa rangkaian kebohongan ataupun mendiamkan sesuatu sehingga menimbulkan kekeliruan dari kehendaknya.

c) Paksaan

Yang dimaksud dengan paksaan disini adalah bukan paksaan fisik tetapi berupa paksaan psikis (ancaman). Jika seseorang di bawah paksaan dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2) Cakap untuk membuat perjanjian

Pada dasarnya semua orang cakap untuk membuat suatu perjanjian. Yang dimaksudkan dengan cakap disini adalah cakap menurut hukum. Artinya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya, pada hakekatnya adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu :

a) Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUHPer tentang kebelum dewasa seseorang dapat dikatakan belum dewasa apabila orang tersebut belum genap berumur duapuluh satu (21) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.

b) Mereka yang dibawah pengampuan

Dalam Pasal 433 KUHPerdata mengenai orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan karena ia pemboros.

c) Seorang istri yang terikat perkawinan dengan suami

Menurut KUHPerdata seorang istri dilarang membuat perjanjian karena dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi sejak dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, maka Mahkamah Agung menyatakan tidak berlaku lagi Pasal 108 dan 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa ijin atau bantuan suaminya. Dengan demikian seorang istri dapat dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Undang-undang Perkawinan. Undang-Undang No.1 tahun 1974 yang menentukan bahwa seorang istri cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Pada dasarnya suami dan istri mempunyai kedudukan yang seimbang baik dalam keluarga maupun dalam pergaulan kemasyarakatan mereka, istri cakap untuk melakukan perbuatan hukum. (Pasal 31 Undang-Undang No.1 tahun 1974)

3) Adanya suatu hal tertentu

Maksud dari suatu hal tertentu secara umum adalah hal-hal yang perjanjiannya yang didalamnya meliputi hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika dikemudian hari timbul sengketa, semisal obyek dari persengketaan tersebut adalah berupa barang, maka sudah seharusnya barang yang dimaksudkan tersebut telah disebutkan dalam perjanjian dan setidaknya telah diketahui jenisnya. Bahwa katakan barang tersebut sudah tidak berada di tanganya si berutang pada waktu perjanjian itu dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal kemudian dapat dihitung dan ditetapkan. Misalnya suatu perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual beli teh untuk seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan yang lebih terang lagi, harus dianggap tidak jelas. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian dapat di tentukan / dihitung

- 4) Adanya sebab yang halal dalam perjanjian

Di dalam perjanjian tersebut harus memuat klausula atau sebab yang halal bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jika terdapat suatu perjanjian tanpa sebab, maka kehendak yang ingin dicapai oleh para pihak tidak ada sehingga perjanjian tersebut akan menimbulkan perjanjian tanpa dasar yang patut. Misalnya pihak A menyediakan uang bagi pihak B untuk berjudi, dimana pihak B berkewajiban membayarkan bunga 25% sebulan sebagai ganti ruginya, maka perjanjian tersebut mengandung klausula tidak halal. Tapi jika seseorang meminjamkan uang dan mempergunakan uang tersebut untuk berjudi, tidak dapat dikatakan bahwa klausula tidak halal, karena maksud penggunaan uang tersebut untuk berjudi merupakan motif peminjaman uang.

Syarat yang pertama dan kedua yaitu kata sepakat dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut dengan syarat subjektif, artinya adanya kesepakatan dan kehendak para pihak serta ada wewenang berbuat. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subjektif ini adalah bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau



dimintakan batal oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu perjanjian yang sah. Sedangkan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan, artinya obyek atau perihal tertentu dan klausula yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan. Konsekuensi hukumnya apabila tidak terpenuhi salah satu obyektif akibatnya adalah perjanjian batal demi hukum. Jadi sejak perjanjian tersebut dibuat perjanjian tersebut telah batal.

## **2. Unsur-Unsur dan Asas-Asas dalam Perjanjian**

Unsur-unsur dalam perjanjian:

- a. Unsur Essensialia, merupakan unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian atau dengan kata lain merupakan suatu unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya unsur kata sepakat, unsur sebab yang halal merupakan unsur essensialia untuk adanya suatu perjanjian, seperti: harga barang yang jelas
- b. Unsur Naturalia, merupakan unsur perjanjian yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti, misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (levering) dan untuk menjamin obyek yang diperjanjian (Pasal 1476 jo 1492 KUH Perdata) dapat dikesampingkan atas kesepakatan kedua

belah pihak. Unsur *naturalia* pada hakekatnya unsur yang merupakan hukum pelengkap yang diatur dalam Buku III KUH Perdata

- c. Unsur *Accidentalia*, merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, misalnya: untuk benda-benda tertentu dapat dikecualikan dalam perjanjian. Unsur *accidentalia* merupakan unsur yang secara khusus diperjanjikan dan mengikat para pihak yang membuatnya, misalnya dalam perjanjian yang diperjanjikan bahwa resiko tetap ada pada pihak penjual, meskipun meskipun barang masih ada pada pihak penjual. Hal ini merupakan penyimpangan dari pasal 1460 KUH Perdata.

Asas- asas dalam perjanjian :

- a. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang menyatakan bahwa orang bebas membuat perjanjian apa saja, bebas menentukan syarat-syarat perjanjian, dan bebas menentukan isi perjanjian, dengan bentuk tertentu dan bebas memilih undang-undang yang akan dipakai untuk perjanjian itu. Walaupun dikatakan semua orang bebas dalam membuat perjanjian apa saja tetapi dalam hal ini tetap dibatasi oleh tiga hal yaitu :

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang

2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan

3) Tidak bertentangan dengan kepentingan umum

b. Asas Konsensualisme memiliki arti bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan itu timbul karena sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kata sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas.

c. Asas itikad baik , asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang memerlukan empat syarat yang mengatur dari segi subyektif dan obyektif suatu perjanjian, yaitu antara lain :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

3) Suatu hal tertentu

4) Suatu sebab yang halal

d. Asas Kepercayaan, untuk mengadakan suatu perjanjian dengan pihak lain, diperlukan menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak agar perjanjian tersebut dapat berjalan baik. Tanpa adanya kepercayaan maka perjanjian itu mungkin tidak akan diadakan oleh para pihak karena adanya kepercayaan ini

mengikat para pihak dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undang-undang.

- e. Asas Personalia adalah asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menjelaskan pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Dari hal tersebut diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu atau pribadi hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.
- f. Asas Persamaan Hukum, asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat artinya tidak membedakan warna kulit bangsa, kekayaan, dan lain-lainnya. Para pihak dianggap sama di muka hukum dan sama sebagai manusia ciptaan Tuhan.
- g. Asas Keseimbangan, asas ini merupakan yang menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan menuntut prestasi dari si debitur namun si kreditur harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik, jadi kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan

kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.

- h. Asas Kepastian Hukum, dalam setiap perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung asas kepastian hukum untuk mengikat perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak.
- i. Asas Moral, maksudnya yaitu perbuatan sukarela dari seseorang yang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari si debitur. Dan dalam melaksanakan perbuatan sukarelanya yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya.
- j. Asas Kepatutan, asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara, yang berkaitan dengan isi perjanjian. Asas kepatutan harus dipertahankan untuk menjaga hubungan dan rasa keadilan dalam masyarakat.

### **3. Pengertian Jual Beli**

Definisi jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas

suatu barang dan pihak lain untuk membayarkan harga yang dijanjikan<sup>23</sup>. Yang telah dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Mengenai sifat perjanjian ini diatur dalam ketentuan pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum, diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dengan persetujuan jual beli atau tukar menukar barang saja, belumlah beralih hak milik atas barang itu. Diperlukan adanya penyerahan barangnya (*levering*). Penyerahan barang tersebut disebut juga dengan *zakelijke overeenkomst* (persetujuan yang sifatnya perbendaan), sedangkan persetujuan jual beli atau tukar menukar dinamakan *obligatoire overeenkomst* (persetujuan yang hanya menciptakan suatu perikatan)<sup>24</sup>.

Berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa hak milik

---

<sup>23</sup> Subekti R, 1987, Hukum Perjanjian, Bina Cipta, Bandung, hlm 79.

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011, Asas-Asas Hukum Perjanjian, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm 6.

atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan.

Untuk para pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dibebani hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembeli pada waktu dan ditempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang sebagaimana yang telah diperjanjikan maka pihak penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya. Mengenai hak penjual termasuk dalam kewajiban-kewajiban pembeli yang sebagaimana diperjanjikan antara kedua belah pihak. Dalam perjanjian jual beli, kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang telah dibayarkan oleh pembeli diatur pada Pasal 1491 KUH Perdata. Yaitu pertama penguasa barang yang dijual secara aman dan tentram. Kedua tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, sehingga menimbulkan pembatalan pembelian.

## **B. Tinjauan Umum Letter Of Intent dan Mobil**

### **1. Pengertian Letter Of Intent**

Menurut Black's Law Dictionary pengertian *LOI* adalah "*customarily employed to reduce to writing a preliminary understanding of parties who intend to enter into contract*". Yang secara garis besar berartikan bahwa *LOI* adalah dokumen yang

merupakan garis besar dari perjanjian antara dua pihak atau lebih, sebelum finalisasi perjanjian.

*Letter of intent* adalah suatu pernyataan tertulis yang menjabarkan pemahaman awal pihak yang berencana untuk masuk kedalam satu kontrak atau perjanjian lainnya, suatu tulisan tanpa komitmen/tidak menjanjikan suatu apapun sebagai awal kesepakatan<sup>25</sup>.

Tujuan dengan dibuatnya *LOI* antara lain adalah:

1. Untuk memberikan pemaparan dan klarifikasi para pihak yang membuat atau menjelaskan titik temu atau poin kunci sebuah transaksi demi kenyamanan para pihak
2. Untuk mendeklarasi secara resmi mengenai kesepakatan para pihak yang bernegosiasi
3. Untuk menyediakan keamanan jika ternyata tidak ditemui kesepakatan selama negosiasi
4. Upaya untuk tidak kehilangan peluang ataupun kesempatan
5. Untuk memberikan suatu penjabaran teknis para pihak secara terinci
6. Upaya meminimalisir dan menganalisa kerugian-kerugian potensial yang mungkin terjadi

---

<sup>25</sup> m.hukumonline.com/klinik/perbedaan-antara-perjanjian-dengan-mou, diakses tanggal 02 November 2017, pukul 15.30 WIB.



7. Upaya komprehensif menganalisa pengaturan upaya-upaya pemulihan dari pelanggaran ataupun wanprestasi dari perjanjian yang akan ditandatangani perjanjian

## 2. Tinjauan Yuridis Letter Of Intent

*Letter of intent* dokumen resmi bisnis yang tidak mengikat secara hukum, dan tidak bisa diterapkan atau dipaksakan secara hukum. *LOI* bukan suatu persetujuan kontrak yang mengikat para pihak dan memiliki kekuatan hukum. *LOI* hanya suatu dokumen resmi bisnis yang menyatakan niat atau minat pengusaha untuk melaksanakan kegiatan usaha tertentu.

*LOI* merupakan dokumen yang berisikan itikad baik untuk menyatakan keinginan dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuat. Persetujuan untuk masuk dalam suatu perjanjian atau penyediaan hak eksklusif untuk bernegosiasi.

*LOI* belumlah melahirkan suatu hubungan hukum karena *LOI* baru merupakan persetujuan prinsip yang dituangkan secara tertulis baru menciptakan suatu awal yang menjadi landasan penyusunan dalam melakukan hukum/perjanjian. Walaupun secara khusus tidak ada pengaturan tentang *LOI* dan materi muatan *LOI* itu diserahkan kepada para pihak yang membuatnya.

Di samping itu, walaupun *LOI* merupakan kesepakatan pendahuluan, bukan berarti *LOI* tersebut tidak mempunyai kekuatan

mengikat dan memaksa bagi para pihak untuk menaatinya dan melaksanakannya

Terkadang, ada perjanjian yang diberi nama *LOI*. Artinya, penamaan dari dokumen tersebut tidak sesuai dengan isi dari dokumen tersebut sehingga *LOI* tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana perjanjian.

Sehubungan dengan ini *LOI* telah dibuat secara sah, memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kedudukan dan berlakunya *LOI* bagi para pihak dapat disamakan dengan sebuah undang-undang yang mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Tentu saja pengikat itu hanya menyangkut dan sebatas pada hal-hal pokok yang termuat dalam *LOI*.

Berdasarkan hal tersebut diatas *LOI* dapat mengikat para pihak, apabila isi dan dari *LOI* tersebut telah memenuhi unsur perjanjian sebagaimana telah diuraikan di atas, dan bukan sebagaimana telah diuraikan di atas, dan bukan sebagai pendahuluan sebelum membuat perjanjian, sebagaimana maksud perbuatan *LOI* sebenarnya.

#### **4. Pengertian Mobil**

Dalam Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2012 Tentang Kendaraan adalah sebagai berikut:

Didalam BAB I Pasal 1 menjelaskan kendaraan adalah suatu sarana angkut di jalan yang terdiri atas kendaraan bermotor dan tidak

bermotor. Dan pengertian dari kendaraan bermotor sendiri adalah kendaraan yang digerakkan oleh peralatan mekanik berupa mesin selain kendaraan yang berjalan di atas rel.

Mobil penumpang adalah kendaraan bermotor angkutan orang yang memiliki tempat duduk maksimal 8 (delapan) orang, termasuk untuk pengemudi atau yang beratnya tidak lebih dari 3.500 (tiga ribu lima ratus) kilogram. Dan pada BAB II pasal 3 kendaraan bermotor dikelompokkan lagi menurut fungsinya yaitu kendaraan bermotor perseorangan dan kendaraan bermotor umum.

Sedangkan untuk jenis kendaraan bermotor dalam Peraturan Pemerintahan Nomor 55 tahun 2012 Pasal 5 ayat 2 dijelaskan tentang jenis-jenis kendaraan bermotor yaitu :

- 1) Kendaraan bermotor jenis Mobil penumpang sebagaimana dimaksudkan meliputi ;
  - a) Mobil penumpang sedan memiliki ruang terdiri atas
    - Ruang mesin
    - Ruang pengemudi dan penumpang
    - Ruang bagasi
  - b) Mobil penumpang bukan sedan yang memiliki 2 (dua) ruang terdiri dari :
    - Ruang mesin
    - Ruang pengemudi, ruang penumpang, dan / atau bagasi

- c) Mobil penumpang lainnya dirancang untuk keperluan khusus

### **C. Tinjauan Umum Tentang Praktik Jual Beli Mobil Bekas Di Showroom Mobil Bekas**

Transaksi jual beli mobil bekas merupakan transaksi jual beli yang tidak murah. Bilamana dalam perjanjian tersebut timbul masalah hukum dapat merugikan para pihak baik dari segi waktu dan materi. Maka dari itu sangatlah penting hukumnya perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan kesepakatan bersama dan tidak menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Salah satu cara yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. *Letter of intent* merupakan suatu kesepakatan awal yang dibuat para pihak dalam tahap precontractual sebelum masuk dalam suatu kontrak atau perjanjian yang disepakati. *LOI* sendiri merupakan suatu surat atau dokumen yang berisikan komitmen bersama antara para pihak yang dibuat berdasarkan itikad baik terhadap suatu perjanjian yang akan dilakukan bersama. Suatu perjanjian bisa lahir dengan atau tanpa menggunakan *LOI* tergantung para pihak yang menghendaki, demi kelancaran suatu perjanjian jual beli., *LOI* bisa menjadi suatu langkah antisipasi bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli mobil bekas. Dengan menggunakan *LOI* sebagai kesepakatan awal sebelum masuk dalam

perjanjian, para penjual dan pembeli diharapkan dapat melakukan suatu perbuatan yang sebagaimana di tuliskan dalam *LOI* tersebut untuk mencegah kerugian dikemudian hari, misalnya dengan cek surat-surat kendaraan ataupun cek fisik dari obyek yang di kehendaki. Karena dengan *LOI* membuat timbulnya suatu itikad baik dari para pihak dalam proses negosiasi. Penjual dan pembeli bisa menuliskan suatu itikad baik sebagai pertanggung jawaban moral kedua belah pihak sebelum masuk dalam isi perjanjian itu sendiri. Hal tersebut diharapkan bisa mengurangi problematika hukum di dalam sistem perjanjian jual beli mobil bekas.

#### **D. Hasil Penelitian**

Hasil penelitian tentang tinjauan yuridis dalam praktik jual beli mobil bekas di Kabupaten Sleman, telah dilakukan penelitian dalam upaya menemukan atau menelusuri substansi dari rumusan masalah yang penulis buat. Adapun hasil penelitian yang telah dilakukan merupakan data yang diperoleh berdasarkan instrumen penelitian yaitu dengan sejumlah pemilik atau pengelola *showroom* mobil bekas yang dalam transaksi jual beli mobil bekas menggunakan *LOI* di daerah Kabupaten Sleman.

Dalam penelitian yang dilakukan di beberapa *showroom* mobil bekas, secara yudiris menerapkan *letter of intent* sudah digunakan para pihak *showroom*. Hal tersebut merupakan salah satu langkah awal yang dilakukan para pihak guna masuk dalam kesepakatan yang akan para pihak buat. Penerapan tentang *letter of intent* sendiri sebenarnya sudah dilakukan para pihak dalam membuat perjanjian jual beli mobil bekas khususnya

pada pembayaran secara berangsur atau kredit. Hal tersebut wajib dilakukan para pihak sebagaimana proses jual beli yang dilakukan sudah merupakan suatu prosedur hukum untuk perjanjian jual beli dengan proses pembayaran secara berangsur. Sedangkan untuk perjanjian jual beli dengan menggunakan pembayaran secara tunai tidak semua *showroom* gunakan, hanya ada beberapa *showroom* menerapkan praktik jual beli dengan kesepakatan awal *LOI* dengan salah satu alasan untuk kepercayaan para pihak guna mencapai proses jual beli yang saling menguntungkan.

Hal tersebut dilakukan dengan tujuan membuat suatu niat baik antara pihak penjual dan pembeli untuk masuk dalam kesepakatan objek yang di perjual belikan. Penjual mendapatkan keuntungan dengan bebas menawarkan barang dagangan nya kepada pihak lain, jika pihak pembeli pertama tdak sesuai dengan kondisi atau harga yang dikehendaki. Sedangkan pembeli dapat bebas memilih barang yang diinginkan tanpa mengeluarkan uang muka ataupun prestasi lain terlebih dahulu tanpa adanya suatu kesepakatan tentang barang yang diperjual belikan. Maraknya kasus penipuan dan penggelapan di Kabupaten Sleman terjadi salah satunya karena kurang adanya kesadaran hukum antara pihak pembeli dan penjual dalam sistem jual beli. Dalam perjanjian jual beli mobil bekas kasus penipuan dan penggelapan sangat mudah terjadi.

Adapun penulis melakukan wawancara dengan beberapa pemilik dan pengelola *showroom* mobil bekas di Kabupaten sleman tentang implementasi *LOI* dalam sistem jual beli mobil bekas. Berikut beberapa

daftar *showroom* yang menerapkan perjanjian jual beli dengan menggunakan *LOI* di Kabupaten Sleman :

No	Nama Showroom	Alamat
1	46 Last Mobil	Jl. Sukoharjo, Condongcatur, Depok, Sleman.
2	Fausta Starmotor	Jl. Sukoharjo Np 1E, Condongcatur, Depok, Sleman.
3	Gogo Mobilindo	Jl. Kaliurang km 8.5, Ngaglik, Sinduharjo, Sleman
4	Kusuma Mobil	Jl. Kaliurang km 8 No 74, Ngaglik, Sinduharjo, Sleman
5	Roemah Mobil	Jl. Magelang km 5.5 Sinduadi, Mlati, Sleman
6	Hidayat Motor	Jl. Muhdi No 5, Maguwo, Depok, Sleman
7	Excotic Car	Jl. Kaliurang km 8,2, Sinduharjo, Sleman
8	Surya Mobil	Jl. Magelang km 7,5, Sendangdadi, Mlati, Sleman
9	New Panji Mobil	Jl. Gito Gati No 99, Ngaglik, Sleman
10	Karim Jaya Mobilindo	Jl. Ring Road Utara, Perumnas, Condongcatur, Depok, Sleman

Dalam hal melakukan wawancara dengan sejumlah pemilik dan pengelola *showroom* mobil bekas, penulis menemukan kesamaan atas

jawaban yang diberikan oleh pemilik dan pengelola showroom dalam penerapan *letter of intent* saat melakukan transaksi jual beli mobil bekas.

Menurut Mas Andi pemilik *showroom* 46 Last Mobil, *showroom* yang dia miliki menerapkan *LOI* dalam transaksi jual beli apabila transaksi yang dilakukan menggunakan pembayaran secara berangsur atau kredit, untuk transaksi jual beli secara tunai dia menggunakan *LOI*, bilamana dari pihak pembeli menginginkan adanya pemakaian *LOI*. Dia menambahkan sebenarnya perjanjian dalam hukum perdata yang paling penting bukan hanya isi perjanjiannya, melainkan para pihak itu sendiri. Dalam hal ini berarti kualitas para pihak menurut dia paling penting dan utama. Menurut pendapat dia itikad baik sangat lah diperlukan dalam perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak.

Tetapi juga ada beberapa *showroom* yang menggunakan penerapan *LOI* secara utuh dan terperinci contohnya terjadi pada *showroom* mobil GOGO Mobilindo. Mereka menerapkan *LOI* dan melakukan perjanjian jual beli dengan detail dan menyeluruh dengan alasan untuk menjaga kredibilitas dari *showroom* itu sendiri. Mereka berpendapat profesionalisme sangat diutamakan untuk menjamin para pihak yang akan melakukan transaksi. Pemilik *Shworoom* mewajibkan menerapkan *LOI* dalam transaksi yang akan dilakukan agar timbul itikad baik dan kenyamanan dalam proses negosiasi. Dalam menerapkan *LOI* yang dibuat para pihak harus disertakan dengan materai 6000 agar dapat menjadi alat bukti apabila *LOI* tersebut telah dibuat para pihak



bersangkutan, sehingga ada kepercayaan yang lebih diantara penjual dan pembeli.

Setelah pemilik *showroom* menerapkan *LOI* dalam transaksi jual beli, para pihak penjual dan pembeli dapat melakukan pengecekan terhadap kondisi obyek yang akan diperjual belikan dengan cara melakukan cek fisik, salah satunya membawa master kir atau mekanik yang mempunyai pengetahuan di bidang pengecekan mobil bekas secara menyeluruh. Agar tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari pemilik *showroom* juga memperbolehkan pengecekan tentang legalitas obyek yang diperjual belikan yang meliputi surat-surat atau dokumen kepemilikan mobil bekas tersebut di kantor Kepolisian dimana kendaraan tersebut terdaftar.

Menurut pemilik atau owner *Showroom Excotic Mobil*, penerapan *LOI* dalam transaksi jual beli antara penjual dan pembeli lebih sering dipakai untuk sistem pembayaran secara berangsur / kredit, karena hal tersebut merupakan suatu ketentuan wajib yang harus disertakan calon pembeli kepada pihak ketiga yaitu pihak lesing. Sedangkan untuk pembayaran secara tunai *LOI* tidak dilakukannya karena pihak pemilik *showroom* lebih mengutamakan prinsip kepercayaan kepada pihak pembeli. Pemilik *showroom* mengatakan lebih memilih proses yang sederhana dan efisien dalam transaksi jual beli agar para pihak lebih sama-sama mudah proses penyelesaian transaksi.

Dalam menjalankan transaksi jual beli banyak pemilik *showroom* tidak begitu memprioritaskan *LOI* sebagai kesepakatan awal dalam transaksi jual beli karena pemilik *showroom* lebih memilih menggunakan sistem kepercayaan dalam transaksi, sehingga hal tersebut membuat para pihak tidak memiliki suatu itikad baik untuk masuk dalam suatu perjanjian yang akan disepakati. Sebagai contohnya kerugian terjadi apabila pengingkaran pada kesepakatan awal yang dibuat tanpa *LOI* misalnya pengecekan kondisi mobil dalam keadaan berjalan tetapi mobil tersebut dibawa pergi oleh pihak calon pembeli. Hal tersebut pernah terjadi dan dialami oleh pemilik Exotic Mobil. Seharusnya dengan penerapan *LOI* kejadian tersebut dapat diantisipasi karena fungsi dari *LOI* itu sendiri yang memberikan keamanan dalam proses negosiasi.

Karena melihat dari peristiwa tersebut pemilik *showroom* disarankan menggunakan *LOI* dalam melakukan kesepakatan awal sebelum perjanjian transaksi jual beli terjadi. Hal tersebut diharapkan timbul itikad baik dari para pihak yang mengikat kedua belah pihak agar tidak timbul kerugian yang disebabkan akibat kelalaian para pihak dalam proses negosiasi untuk obyek yang akan diperjual belikan. Sebagai salah satu contoh keuntungan bagi pihak penjual, mereka masih dapat memperjual belikan barang dagangannya kepada pihak lain jika tidak ada kata sepakat dalam proses negosiasi dengan calon pembeli pertama.

Dari hasil wawancara dengan sepuluh pemilik dan pengelola *showroom* mobil bekas di Kabupaten Sleman, menurut sebagian besar

jawaban para responden secara yuridis *letter of intent* saat melakukan transaksi jual beli mobil bekas praktiknya untuk itikad baik para pihak guna terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak sebelum masuk dalam isi perjanjian jual beli, serta meminimalisir kerugian yang akan dialami para pihak. Sedangkan untuk transaksi jual beli mobil bekas di Kabupaten Sleman secara yuridis para pihak yang menggunakan kaidah hukum yang berlaku sesuai dengan KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjadi dasar pokok antara para pihak bila mana dalam perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan bilamana syarat obyektif nya tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum. Para pihak sudah menuliskan dengan jelas hak dan kewajiban mereka sebagaimana mestinya sesuai dengan Pasal-Pasal yang berlaku di KUH Perdata. Hal tersebut menjadikan perjanjian yang dibuat dapat dipertanggung jawabkan dan timbul akibat hukum antara kedua belah pihak.