

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh setiap manusia dengan hak-hak yang sudah disediakan. Tanah dimanfaatkan dan dipergunakan untuk memenuhi kehidupannya sehari-hari, kebutuhan atas tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Karena begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka perlindungan akan hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap manusia menjadi penting.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya.¹ Salah satu proses peralihan hak atas tanah yaitu adanya Jual Beli. Sebelum terjadi jual beli maka terlebih dahulu adanya kesepakatan yang membuat para pihak melakukan suatu perjanjian. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Oleh sebab itu, Perjanjian Jual Beli akan dianggap sah setelah tercapainya kesepakatan tentang harga meskipun barang belum diserahkan.

¹ Hayati Nur, *PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, hlm 12

Menurut Boedi Harsono jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.²

Dalam jual beli si penjual memiliki kewajiban sebagaimana dalam pasal 1473 KUH Perdata yaitu untuk menyerahkan barang yang di perjualbelikan kepada pembeli dan memberi pertanggungan atau jaminan (*vrjwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan. Sedangkan kewajiban pembeli adalah kewajiban membayar harga, sebagaimana dalam pasal 1513 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kewajiban utama sipembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat

Jika tanah tersebut memiliki sertifikat, misalnya sertifikat hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maka untuk jual beli harus dihadapan Camat atau PPAT, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli tetapi, jika ada sesuatu yang kurang dalam persyaratan jual beli tersebut, maka boleh ke Notaris dan ke PPAT untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Jual Beli. Dikatakan Pengikatan Jual Beli karena masih ada sesuatu yang belum dilengkapi sebagai persyaratan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat juga dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang yang untuk membuat akta otentik, Sedangkan untuk proses

²Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta ;Prenada Media Group, 2011), hlm. 360.

pembuatan Akta Jual Beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selanjutnya apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian yang telah dibuat tersebut mengakui surat perjanjian tersebut, maka akta di bawah tangan yang dibuat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Hal ini Sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam pasal 1875 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan orang itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatanganinya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang mempunyai potensi adanya konflik. Salah satu konflik yang terjadi dikarenakan perjanjian dibawah tangan tidak dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga sering terjadi pembatalan perjanjian tersebut.

Dalam Kasus perkara No. 26/Pdt.G/2019/PN.Blb, dimana si Penggugat selaku penjual membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembatalan dikarenakan tergugat tidak ada kejelasan akan pembayaran atas pelunasan sisa harga tanah yang telah disepakati. Penggugat juga meminta semua berkas dokumen yang telah diserahkan kepada si tergugat untuk dikembalikan namun Tergugat menolak pembatalan dan tidak ingin mengembalikan dokumen si Penggugat. Dari paparan tersebut, maka dalam kesempatan ini Peneliti tertarik untuk membahas **ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL**

BELI (PPJB) DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK (Studi Putusan No.26/Pdt.G/ 2019/PN.BLB).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual beli tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang dilakukan secara sepihak?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas,maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan
2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang dilakukan secara sepihak

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran sekaligus pengetahuan dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, yang bermanfaat bagi

perkembangan ilmu hukum perdata terutama dalam Perjanjian yang dilakukan di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat untuk digunakan sebagai pedoman terutama terhadap perjanjian yang berbentuk akta di bawah tangan. Serta dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang berwenang dalam pembuatan akta perjanjian.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan hukum bagi Peneliti khususnya dalam bidang hukum perdata. Penelitian ini juga digunakan Peneliti sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II TINJAUAN

PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

A.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Definisi Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu Perjanjian adalah Suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan sesuatu hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³

Dapat disimpulkan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan sesuatu hal yang membawa akibat hukum. Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (Prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu⁴

³ Windari Ratna, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm 2.

⁴ *Ibid*, hlm 36.

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau dengan kata lain, apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak. Biasanya orang mengadakan suatu perjanjian dengan mengatur atau menetapkan hal-hal yang pokok dan penting saja. Dalam jual beli misalnya, hanya ditetapkan tentang barang mana yang dibeli, jenisnya, jumlahnya, harganya. tempat penyerahan barang, biaya pengantaran, tempat dan waktu pembayaran, dan resiko atas barang.

Menurut pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang”. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan (disuatu tempat dan di suatu kalangan tertentu), sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan (norma-norma kepatutan) harus diindahkan.

A.2 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Secara umum perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut. Suatu kesepakatan kehendak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya. Salah satu persoalan penting dalam hukum perjanjian adalah penentu keabsahan sebuah

perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan adanya 4 syarat sahnya perjanjian yaitu:⁵

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan adalah bertemunya kehendak para pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Sepakat juga berarti perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju, atau seiyasakata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut, sebagaimana dalam pasal 1321 yang menyebutkan Tiada suatu perjanjianpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau *akil baligh* dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal

⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit PT Bandung, 2013), hlm 243

1329 KUH Perdata. Selanjutnya dalam pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan, yang tidak cakap untuk membuat perjanjian ada 3 (tiga golongan), yaitu :

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang berada dibawah pengampuan, dan
3. Perempuan bersuami (orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian-perjanjian tersebut)

Setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan berlakunya UU Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, maka tinggal 2 (dua) golongan yang tidak cakap membuat perikatan yaitu anak yang belum dewasa dan orang berada dibawah pengampuan (*curatele*). Dalam pasal 330 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dari kedua pasal tersebut diatas tidak secara langsung menentukan siapa yang dianggap cakap menurut hukum, tetapi yang ditentukan adalah sebaliknya, yaitu siapa yang dianggap tidak cakap menurut hukum. Mengenai ukuran dewasa yang dikaitkan dengan usia seseorang , sekarang ini ada berbagai macam ketentuannya tetapi yang paling erat kaitannya dengan kecakapan dalam membuat perjanjian adalah ketentuannya yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang diubahkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menentukan bahwa :

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum
2. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya.
 3. Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta

Ketidcakapan orang dewasa bukan hanya berada dibawah pengampuan tetapi juga jika berada dalam keadaan yang menyebabkan seorang ditaruh dibawah pengampuan (dungu, sakit otak atau mata gelap) dalam hal itu mempunyai akibat yang berbeda.⁶

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu Hal tertentu mengandung maksud bahwa dalam suatu perjanjian objek harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang atau jasa, tetapi juga dapat berupa berbuat sesuatu. Hal ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian, atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

d. Suatu Sebab Yang Halal (causa)

Kata “causa” berasal dari bahasa latin, artinya “sebab”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian. Maksud dari causa dalam pasal 1320

⁶ Siahaan Rudy Haposan, *Teknik Pembuatan Akta (TPA) Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah*, (Medan: USU Press, 2020), hlm 32.

KUH Perdata bukan arti menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.⁷ Sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Jadi, yang dimaksud dengan sebab yang halal atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa *causa* atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada (pasal 1335 KUH Perdata).

A.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Beberapa jenis perjanjian akan diuraikan seperti berikut ini berdasarkan kriteria masing-masing:⁸

a. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak

Perjanjian Timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti halnya pada perjanjian jual-beli, sewa menyewa, dan tukar menukar. Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi. Contohnya adalah hibah dan perjanjian pemberian kuasa.

b. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah memiliki nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, pertanggungan, pengangkutan. Sedang

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Penerbit Alumni, 1992), hlm 94.

⁸ *Ibid*, hlm 248

perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama dan tidak diatur dalam KUH Perdata serta jumlahnya tidak terbatas. Jenis perjanjian ini banyak ditemukan di masyarakat.

c. Perjanjian Obligatoir dan kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak dan belum memindahkan hak milik sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, sewa-menyewa dan tukar menukar.

d. Perjanjian Konsensual dan Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang timbul baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja bagi kedua belah pihak dimana tujuan dari perjanjian tersebut baru tercapai apabila ada tindakan realisas hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian Riil adalah perjanjian yang terjadinya sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

A.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

Mengkaji asas-asas perjanjian sangatlah penting guna memahami secara mudah berbagai ketentuan Undang-undang mengenai sahnya suatu perjanjian.⁹ Ada beberapa asas hukum perjanjian yang dikandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu :

a. Asas konsensualisme

Asas Konsensualisme berasal dari bahasa Latin “ *Consensus* ” yang artinya sepakat. Asas ini menyatakan bahwa terbentuknya suatu perjanjian dikarenakan

⁹ Saputra Rendy *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm 14.

adanya perjumpaan kehendak dari pihak-pihak. Kata sepakat atau persesuaian kehendak harus dinyatakan dalam bentuk tertulis atau lisan atau tanda-tanda yang dapat diterjemahkan. Dalam membuat kontrak diisyaratkan adanya consensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang diperjanjikan. Adanya konsensualisme terkandung dalam pasal 1320 ayat (1) jo pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga secara jelas bahwa suatu perjanjian mengharuskan adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat kontrak.

b. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat suatu perjanjian dan diatur dalam pasal 1338 ayat 1 dan ayat 2 KUH Perdata. Asas tersebut dapat disimpulkan dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan adanya asas *pacta sunt servanda* berarti para pihak harus mentaati perjanjian yang telah mereka buat seperti halnya mentaati undang-undang, maksudnya apabila diantara para pihak ada yang melanggar perjanjian tersebut maka pihak tersebut dianggap melanggar undang-undang, yang tentunya akan dikenai sanksi hukum.

c. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah “*Partic otonomir*” atau “*Freedom of contract*” atau “*Liberty of contract*”. Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang universal. Yang berarti bahwa asas ini dianut oleh hukum kontrak semua Negara pada umumnya. Asas kebebasan berkontrak merupakan

tiang dari system hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas ini menghendaki bahwa apa yang diperjanjikan oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan dengan memenuhi tuntutan keadilan dan tidak melanggar kepatutan. Kepatutan didalam perjanjian dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak , tetapi harus ada keseimbangan antara berbagai kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Keadilan maksudnya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang sudah diperjanjikan namun untuk pemenuhan janji tersebut, harus memperhatikan norma-norma yang berlaku. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

B.1 Pengertian Jual Beli

Istilah Jual Beli dalam Hukum Perjanjian Indonesia diadopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti istilah *emptio vendito* . *emptio* bermakna membeli, kemudian *venditio* bermakna sebagai menjual. Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan

tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.¹⁰

Bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: pertama, Beralih, Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut. Kedua, Dialihkan, Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah atau hibah wasiat, atau pemberian dengan wasiat.¹¹

Menurut pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban.¹²

Perjanjian Jual Beli bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontra prestasi berupa uang. Apabila perjanjian tersebut kontra

¹⁰ Khairidy Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm 1.

¹¹ *Ibid*, hlm 13.

¹² Salam, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan*, Jurnal Sosial & Budaya, Vol.6 No 3 (2019), 225

prestasinya bukan uang maka bukan lagi Perjanjian Jual Beli melainkan perjanjian tukar-menukar. Perjanjian Jual Beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak.

Dalam pasal 1458 KUH Perdata menerangkan Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual Beli, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (unsur essensialia) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Dari definisi Jual Beli diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli, adalah sebagai berikut :¹³

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli
- b. Ada harga yang ditransaksikan
- c. Adanya barang
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang

¹³ *Ibid*, hlm 10

Terjadinya kata sepakat, maka Perjanjian Jual Beli telah terjadi, tetapi tidak berarti hak milik atas barang yang dijual telah beralih kepada pembeli. Perjanjian Jual Beli bersifat konsensual-obligatoir (*consensual and obligatory character*), kata sepakat baru melahirkan dan kewajiban. Terjadinya Perjanjian Jual Beli berawal dari adanya penawaran (*aanbood, offer, ijab*). Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual maupun pembeli. Misalnya penjual melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu, penawaran tersebut dapat dilakukan baik dengan eksplisit maupun implisit, baik tertulis maupun lisan. Penawaran tersebut disampaikan kepada pembeli.

Apabila penawaran tersebut diterima (*acceptance, qabul*), maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dituangkan secara eksplisit maupun implisit. Pernyataan kehendak secara implisit dapat dituangkan dengan simbol atau diam-diam. Penjual harus menyerahkan kepada si pembeli hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah “Penyerahan” atau “*Levering*” secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelik*, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis yaitu :¹⁴

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUH Perdata)
2. Penyerahan barang tak bergerak, terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah didepan pegawai balik nama

¹⁴ *Ibid*, hlm 15

3. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang.

B.2 Lahirnya Jual Beli

Jual Beli lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya, meskipun bendanya belum diserahkan, maupun harganya belum bayar. Konsistensi dengan memegang unsur *essensilia* menegaskan kapan suatu Perjanjian Jual Beli itu lahir. mengingat tampilnya perikatan diantara para pihak sebagaimana ditetapkan oleh pasal 1233 KUH Perdata akan menegaskan bahwa para pihak dalam perjanjian saling terhubung erat akibat ikrar janji yang tentunya wajib dipenuhi.¹⁵

Menyangkut lahirnya Perjanjian Jual Beli, berhubungan dengan apabila para pihak sudah sepakat menyangkut benda dan harga sebagai unsur *essensilia*. Sepakat yang menentukan lahirnya Perjanjian Jual Beli, menandakan bahwa Perjanjian Jual Beli itu tergolong sebagai perjanjian konsensual yang artinya dengan *consensus* atau sepakat para pihaknya maka perjanjian tersebut lahir. Sepakat itu mencerminkan bahwa para pihak, penjual dan pembeli, sudah saling menerima kepastian benda dan besaran harganya.

Lahirnya Perjanjian Jual Beli akibat bertemunya penawaran dan penerimaan, mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli, satu dengan yang lain menjadi saling terikat, sehingga tidak diperkenankan untuk ingkar dari apa yang sudah disetujui..

Meskipun nantinya pada tahap ini akan ada yang ingkar, sedangkan pihak yang lain tidak rela, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugat ke pengadilan sesuai prosedur. Hak menggugat bagi pihak yang dicerai janjinya, sebagaimana diatur

¹⁵ *Ibid*, hlm 35

dalam pasal 1267 KUH Perdata bahwa pihak yang bersangkutan dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan yaitu pemenuhan, pembubaran, ganti rugi, pemenuhan disertai ganti rugi, dan pembubaran tambah ganti rugi.¹⁶

B.3 Hak dan Kewajiban Penjual

Dalam sebuah perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu yang pertama adalah seorang manusia atau badan hukum yang mendapatkan beban kewajiban melakukan sesuatu dan kedua adalah seorang manusia atau badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Hak Penjual

Hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli.

b. Kewajiban Penjual

Kewajiban Menyerahkan Hak Milik Atas Barang yang diPerjualbelikan

Menanggung/Menjamin Kenikmatan Tentram atas barang tersebut dan Menanggung terhadap cacat yang tersembunyi.¹⁷

B.4 Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya

a. Hak Pembeli

¹⁶ Isnaeni Moch ,*Perjanjian Jual Beli* (Surabaya:PT Refika Aditama, 2016), hlm 35.

¹⁷ *Ibid* , hlm 36.

Hak pembeli dalam pasal 1481 KUH Perdata menyebutkan Barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan si pembeli. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli.

b. Kewajiban Pembeli

Menurut Pasal 1513 KUH Perdata menyebutkan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan dan untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang dilakukan secara sepihak.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti ini termasuk penelitian Hukum Yuridis Normatif yaitu dengan melakukan penelitian terhadap permasalahan melalui pendekatan terhadap undang-undang dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dan melalui literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

C. Metode Pendekatan Masalah

Pada umumnya metode pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*), Pendekatan Komperatif (*Comparative Approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*).¹⁸

1. Metode Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Surabaya: Kencana ,2005), hlm 133.

Metode pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang sedang Peneliti tangani ¹⁹

2. Metode Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Metode pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu-isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, adapun pendekatan kasus yang dianalisis oleh peneliti adalah Putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.BLB).

3. Metode Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan pengalaman yang timbul akibat dari pemikiran masyarakat yang merasa dirugikan dari perspektif keadilan dan didalam Ilmu Hukum

D. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan sumber bahan hukum yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh Peneliti berkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan no.26/Pdt.G/2019/PN.BLB

¹⁹ *Ibid*, hlm137.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu serta menganalisis permasalahan, yaitu dari Buku-buku literature hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi ,jurnal-jurnal hukum, pendapat para ahli dan sumbkepuer dari internet yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum, jurnal, artikel, makalah, ensiklopedia, internet dan lainnya.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan (Library Research), Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dan data dengan membaca dan mempelajari sumber bacaan seperti dokumen atau berkas, perundang-undangan, literatur-literatur hukum dan juga catatan-catatan kuliah yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi guna memperoleh data-data bahan-bahan yang diperlukan dengan Penelitian ini.

F. Analisis Bahan Hukum

Adapun metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis data kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dengan menyimpulkan dalam bentuk kalimat yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum