

**ANALISIS HUKUM TERHADAP  
SENGKETA JUAL BELI RUKO  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 9/PDT.G/2019/PN.Mam)**



**RESKYTA MAY ALVITRA  
NIM : 4516060054**

**SKRIPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA**

**2021**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

### Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa

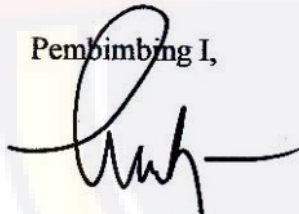
Nama : RESKYTA MAY ALVITRA  
NIM : 45.16.060.054  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.13/Pdt/FH.UBS/IV-Gnp/2020  
Tgl. Pendaftaran Judul : 8 Juli 2020  
Judul Skripsi : **Analisis Hukum Terhadap Sengketa Jual Beli Ruko (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam).**

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa Program strata (S1)

Makassar, 15 Juli 2021

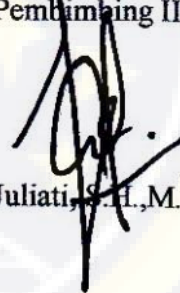
Disetujui:

Pembimbing I,



H. Hamzah Taba, S.H.,M.H.

Pembimbing II,



Juliati, S.H.,M.H.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Kuslan Renggong, S.H.,M.H.

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar menerangkan bahwa:

Nama : RESKYTA MAY ALVITRA

NIM : 45.16.060.054

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Ujian :

Tgl. Persetujuan Ujian :

Judul Skripsi : **Analisis Hukum Terhadap Sengketa Jual  
Beli Ruko (Studi Kasus Putusan  
No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam).**

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa  
Program Strata Satu (S1).

Makassar, 15, Juli 2021

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 301/FH/UNIBOS/VIII/2021 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Senin, 16 Agustus 2021 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **Reskyta May Alvitra** Nomor Pokok Mahasiswa **4516060054** yang dibimbing oleh **H. Hamzah Taba, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Juliati, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

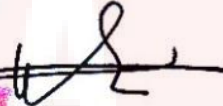
### Panitia Ujian

Ketua



**Dr. Ruslan Renggong, SH., MH**

Sekretaris,



**Dr. Yulla A Hasan, SH., MH**

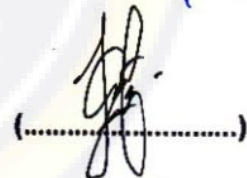
### Tim Penguji

Ketua

: 1. **H. Hamzah Taba, S.H., M.H.**

  
(.....)

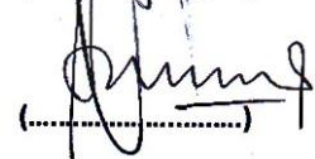
2. **Juliati, SH., MH**

  
(.....)

3. **Dr. Almusawir, SH., MH**

  
(.....)

4. **Dr. Andi Tira, SH., MH**

  
(.....)



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala Puji penulis panjatkan hanya untuk Allah Subhanahu wa ta'ala. Rasa syukur yang tiada henti penulis haturkan kepada-Nya yang telah memberikan semua yang penulis butuhkan dalam hidup ini. Terima kasih banyak Ya Allah untuk semua limpahan berkah, rezeki, rahmat, hidayah, kesehatan yang Engkau titipkan, dan kesempatan yang Engkau berikan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas skripsi ini dengan judul: **Analisis Hukum Terhadap Sengketa Jual Beli Ruko (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam)**.

Sholawat dan salam tak lupa penulis ucapkan kepada Rasulullah Shallallahu' alaihi wasallam. Semoga cinta dan kasih sayang Sang Pemilik Alam Semesta selalu tercurah untuk Rasulullah Shallallahu' alaihi wasallam beserta seluruh keluarga besarnya, sahabat-sahabatnya, dan para pengikutnya.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, meskipun upaya untuk menjadikannya lebih baik telah ditempuh oleh Penulis. Untuk itu, terhadap segala kekurangan atau kelemahan yang terdapat dalam skripsi ini, penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing Penulis dalam suka maupun duka. Akhir

kata dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, terutama kepada kedua orang tua tercinta, Bapak **Taufan, S.H.** dan Ibu **Juliani S.Pd.I**, atas segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar Penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, Bangsa dan Negara. Serta **Patta Atjo Arham** dan saudara saya **Sulaiman**, tak lupa pula kakek **Muh Tahir** dan nenek **Nurbia** yang sangat penulis cintai dan keluarga besar penulis selalu mendukung penulis dalam penyusunan skripsi ini. Dan tidak lupa pula penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Ir. H. Muhammad Saleh Pallu, M.Eng.** selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar dan sejarannya.
2. Bapak **Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Bosowa Makassar dan sejarannya.
3. Bapak **Dr. Almusawir, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Bosowa Makassar.
4. Pembimbing I dan Pembimbing II Penulis, **H. Hamzah Taba, S.H.,M.H.** dan **Juliati, S.H.,M.H.** terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, arahan, tenaga, saran dan pikiran serta kesabaran dalam membimbing penulis menyelesaikan skripsi ini, hingga skripsi ini layak untuk dipertanggungjawabkan;
5. Tim penguji ujian skripsi, Ibu **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** dan Bapak **Dr. Almusawir, S.H.,M.H.** yang telah menyempatkan waktunya untuk

memeriksa skripsi ini dan memberikan masukan yang sangat positif kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini menjadi jauh lebih baik.

6. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar yang juga telah menyalurkan ilmunya kepada penulis sehingga pengetahuan penulis tentang ilmu hukum dapat bertambah;
7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik;
8. Terima Kasih Kepada Pengadilan Negeri Mamuju, atas segala bantuan dan dukungan kepada saya selama melakukan penelitian skripsi ini.
9. Terima Kasih kepada Sahabat-sahabat Tempe Kacci: Rifqah, Lutfiyah S.H, Mayang Yustika, Ria Putri, Reski S.H. Alya Indahsari, Ainun Putri Isnaad S.H. Sakia Yusuf, Andi Utari, Aldyani, Vivi Nuralfianti S.H. yang telah menemani dan mengisi hari-hari bahagia penulis dibangku perkuliahan.
10. Terima Kasih Untuk Powerbuff : Afiqah Utami, Nada Aqila yang selalu mendoakan,memberi dukungan dan menyemangati tiada henti kepada penulis.
11. Terima kasih kepada seluruh Teman Kelas penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas persaudaraan dan kekeluargaan yang begitu berharga selama masa perkuliahan penulis;
12. Terima kasih kepada seluruh teman-teman angkatan penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, Angkatan 2016. Semoga selalu kompak.

13. Terima kasih kepada seluruh Pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.

Makassar, Juli 2021

Penulis



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	6
1. Pengertian Perjanjian .....	9
2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	10
3. Asas-Asas Perjanjian .....	11
4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	16
5. Prestasi dan Wanprestasi .....	19
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pinjam Meminjam .....	23
1. Pengertian Perjanjian Pinjam Meminjam .....	24
2. Objek Perjanjian Pinjam Meminjam.....	25

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	26
4. Hapusnya Pinjam Meminjam.....	27
C. Tinjauan Umum Jual Beli .....	33
1. Pengertian Jual Beli .....	35
2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	36
3. Saat Terjadinya Jual Beli .....	38
4. Sengketa Jual Beli.....	39
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Lokasi Penelitian .....	41
B. Tipe Penelitian .....	41
C. Jenis dan Sumber Data .....	41
D. Teknik Pengumpulan Data .....	42
E. Analisis Data .....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Kedudukan Perjanjian Jual Beli yang Didasarkan pada Perjanjian Pinjam Meminjam .....	44
B. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Sengketa Jual Beli Ruko.....	51
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Transaksi jual beli merupakan transaksi yang dilakukan dengan adanya perjanjian dan kesepakatan para pihak yang akan mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli tersebut. Perjanjian yang dilakukan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan dirinya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Peraturan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Dengan demikian jual beli dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri satu sama lain, dengan cara si penjual dalam hal ini pihak satu menyerahkan barang sedang pihak yang lain yakni pembeli membayar harga barang tersebut sesuai dengan yang telah dijanjikan. Juga diterangkan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum di serahkan dan harganya belum dibayar”.

Berdasarkan Pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi unsur dalam suatu transaksi jual beli adalah kesepakatan yang telah dicapai oleh pihak pihak

yang terlibat dalam jual beli tersebut, walaupun barang belum diserahkan dan barang belum dibayar. Adapun untuk penyerahan barang yang dimana baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak penyerahan barangnya dapat diartikan berbeda, untuk benda bergerak yang diserahkan adalah bendanya sedangkan untuk benda tidak bergerak yang diserahkan adalah akta dari benda atau objek dari jual beli yang disepakati.

Transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kenyatannya sering kali mengalami hambatan. Penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan transaksi tersebut, namun ada hal-hal yang selalu menjadi hambatan dalam pemenuhan jual beli yang diperjanjikan. Misalnya uang pembeli belum cukup untuk pemenuhan pembayaran sehingga pembayaran dilakukan dengan cara bertahap, dan atau adanya pihak ketiga yang menghalangi hal inilah yang menyebabkan transaksi penjualan tersebut belum dapat dilaksanakan sepenuhnya, untuk itu diperlukan adanya suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak, yang mana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut. Baik dari segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya.

Jual beli dalam Putusan Perkara No.9/Pdt.G/2019/PN.Mam dilakukan karena adanya sengketa perjanjian pinjam meminjam antara pihak penggugat dan pihak tergugat yang disebut dengan debitur dan kreditur. Perjanjian dilakukan dengan tujuan saling menguntungkan kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk itu diperlukan prestasi dari kedua belah pihak.

Perkara dalam Putusan No.9/Pdt.G/2019/PN.Mam dilakukan awalnya Penggugat meminjamkan sejumlah uang kepada Tergugat II sesuai yang tercantum dalam kwitansi utang piutang antara Tergugat II dan Penggugat, uang yang Tergugat II terima dari Penggugat dimaksudkan untuk membiayai proyek pembangunan Ruko di Jl. Pongtiku Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju Kabupaten Mamuju dengan perjanjian dikembalikan setelah proyek pembangunan ruko selesai. Sesuai kesepakatan antara pihak Penggugat dan Tergugat II bahwa Tergugat II harus membayar uang yang telah dipinjamkan oleh Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak dapat membayarkan utangnya sehingga, Tergugat II mengusulkan kepada kreditur untuk membeli ruko milik Tergugat II dalam kondisi Belum selesai.

Namun pada saat Penggugat ingin melanjutkan Pembangunan terhadap ruko yang menjadi objek sengketa dalam perjanjian jual beli tersebut, tetapi kemudian Tergugat III dan anaknya menghalangi pembangunan dengan alasan bahwa Ruko yang dimaksud adalah Ruko Milik Tergugat I (Anak dari Tergugat II dan Tergugat III) yang diperoleh dari Hibah Kedua Orang Tuanya berdasarkan Akta Hibah Nomor : 583/2016 dengan persetujuan Tergugat III. Berdasarkan permasalahan di atas maka Penulis menganggap perlu ada pengkajian yang membahas masalah **ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA JUAL BELI RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 9/PDT.G/2019/PN.Mam).**



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas sehubungan dengan masalah transaksi jual beli penulis akan mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan perjanjian jual beli yang didasarkan pada perjanjian pinjam meminjam?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus sengketa jual beli ruko pada Putusan No.9/Pdt.G/2019/PN. Mam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan perjanjian jual beli ruko berdasarkan pada perjanjian pinjam meminjam.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar alasan-alasan pertimbangan hakim tentang jual-beli ruko berdasarkan pada perjanjian pinjam meminjam.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini diharapkan tercapai suatu:

1. Kegunaan Secara Teoritis. Dalam penulisan ini, penulis mengharapkan suatu hasil yang mampu memberikan sumbangsih bagi Ilmu Hukum, khususnya Hukum Perdata.
2. Kegunaan Secara Praktis. Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan secara praktis yaitu:

- a. Memberikan sumbangsi ilmu pengetahuan kepada para pihak yang terkait dalam Sengketa Jual Beli ruko berdasarkan pada Perjanjian pinjam meminjam yang kemudian menjadi jual beli.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka mengatasi wanprestasi dalam Praktek Jual Beli ruko berdasarkan pada Perjanjian pinjam meminjam sebagai yang kemudian menjadi jual beli.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian adalah saling mengikatkan diri antara satu orang dengan orang lainnya, kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal yang diperjanjikan, dalam berbuat suatu hal yang diperjanjikan dilakukan berdasarkan suatu kesepakatan kedua belah pihak yang mengikatkan diri satu sama lain.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Sebagaimana ketentuan yang berlaku bagi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Ketentuan pasal ini kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>1</sup>

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet. 3, 2000), hal. 224.

(*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitor dan kreditor mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*)
- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang diperjanjikan dalam persetujuan tersebut, sebagaimana yang dijelaskan oleh pendapat tersebut diatas. Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu kehendak para pihak yang saling terima satu sama lain mengenai pokok-pokok yang akan diadakan dari perjanjian. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh pihak lain dalam perjanjian. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, dan sejak saat itu perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan.<sup>2</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sebagaimana ketentuan yang berlaku diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), hal 12.

Perdata tentang perikatan.

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perikatan ada karena adanya perjanjian yang dilakukan sehingga mengakibatkan timbulnya suatu perikatan itu sendiri. Walaupun tidak terdapat pengertian baku mengenai perikatan secara langsung.

Oleh karenanya Harnoko menjelaskan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak yang lain. Karena terdapat hubungan hukum antara para pihak, maka apabila pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajiban seperti yang diminta dengan sukarela, maka pihak yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hukum agar kewajiban tadi dapat dipenuhi.<sup>3</sup>

Dalam hubungan hukum itu tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya. Pihak yang mempunyai hak dari pihak lain disebut kreditor atau pihak yang berpiutang, sedangkan pihak yang dibebani kewajiban untuk memenuhi tuntutan disebut dengan debitor atau yang berutang. Dengan demikian dalam hubungan hukum antara kreditor dan debitor berarti hak kreditor dijamin oleh hukum atau undang-

---

<sup>3</sup> Suharnoko, dalam Ahmadi Miru, *Hukum Perdata: Materiil dan Formil*, (USAID, 2015), hal. 268.



undang.<sup>4</sup> Hak yang lahir dari perjanjian tersebut bersifat relatif karena hubungan hukum tersebut hanya dapat dituntut dan dipertahankan terhadap pihak-pihak yang tertentu saja, yaitu pihak yang terikat karena adanya persetujuan maupun karena undang-undang.<sup>5</sup>

### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>6</sup> Dalam hal ini Subekti memandang perjanjian sebagai suatu hal yang mengikat bagi para pembuat perjanjian itu sendiri yang mengakibatkan timbulnya kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>7</sup> Dengan pengertian yang dikemukakan oleh R. Wirjono Prodjodikoro yang berpendapat bahwa perjanjian adalah penghubung atau pengikat para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan kewajiban dan untuk tidak melakukan suatu hal yang bertentangan dengan perjanjian atau yang tidak diperjanjikan, dengan pengertian ini maka perjanjian berfungsi sebagai peraturan yang menjadi pedoman para pihak

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 1994), hal. 20.

<sup>5</sup> Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Gitama Jaya, Jakarta, Cet. 1, 2005), hal. 129.

<sup>6</sup> Subekti, *Op.cit.* hal. 1.

<sup>7</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1989), hlm. 9.

dalam melaksanakan perjanjian.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian memiliki unsur-unsur yang harus termuat di dalamnya, yaitu:<sup>8</sup>

### 1. Unsur Esensialia

Esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

### 2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

### 3. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang

---

<sup>8</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: UMM Press, 2010), hlm.172.

merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Unsur-unsur perjanjian tersebut diatas menerangkan bahwa dalam suatu perjanjian harus ada:<sup>9</sup>

1. Ada para pihak.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
3. Ada tujuan yang akan dicapai.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
6. Ada syarat-syarat tertentu.

Perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Dan suatu perjanjian tidak cukup dengan adanya kehendak dari para pihak, melainkan kehendak tersebut harus dinyatakan sehingga menimbulkan adanya kata sepakat antara pihak satu dengan pihak lainnya. Perjanjian juga membutuhkan adanya itikad baik para pihak dalam melaksanakan prestasi masing-masing karena ada tujuan yang ingin dicapai.

### **3. Asas-Asas Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut di

---

<sup>9</sup> P.N.H. Simajuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, , 2015), hlm. 286.

antaranya adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

### 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme memiliki arti penting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan para pihak, walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Kemudian, untuk beralihnya hak milik masih dibutuhkan suatu perbuatan hukum yaitu penyerahan.

### 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Apabila dicermati Pasal 1338 ayat (1) di atas, pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan adanya pokok (asas) kebebasan berkontrak yang terkandung di dalamnya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi ke-1, Cet. 4, 2011), hal. 3.

<sup>11</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW* (Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi ke-1, Cet. 5, 2013), hal. 78.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:<sup>12</sup>

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangkannya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

### 3. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*), artinya setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) khususnya pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” yang

---

<sup>12</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit.* hlm 4



menunjukkan pokok (asas) kekuatan mengikatnya perjanjian yang terkandung di dalamnya.<sup>13</sup>

#### 4. Asas Iktikad Baik

Ketentuan tentang asas iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang menentukan bahwa: “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad baik”. Adapun yang dimaksud asas iktikad baik adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Menurut Subekti, hakim mempunyai kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari perjanjian jika pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan iktikad baik.<sup>14</sup>

Asas Iktikad baik ini terbagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak.<sup>15</sup> Pada iktikad baik nisbi orang memerhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran keadilan yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

#### 5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hal 78

<sup>14</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hal. 41.

<sup>15</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika, Jakarta, Cet. 2, 2004), Hal. 11.

kepentingan perseorangan saja.<sup>16</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji kecuali untuk dirinya sendiri.”

Pasal ini menerangkan bahwa seseorang yang membuat perjanjian tidak dapat mengatas namakan orang lain, dalam arti yang menanggung kewajiban dan yang memperoleh hak dari perjanjian itu hanya pihak yang melakukan perjanjian itu saja.<sup>17</sup> Ketentuan ini boleh dikesampingkan jika ada kuasa dari orang yang diatas namakan, demikian pula dikecualikan jika terjadi janji untuk kepentingan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.

Pasal 1340 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.” “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selai hal yang diatur dalam 1317.”

Pasal ini menerangkan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, sehingga tidak bolehnya seseorang melakukan perjanjian yang membebani pihak ketiga, sedangkan memberikan hak kepada pihak ketiga dapat saja dilakukan jika sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1317

---

<sup>16</sup> *Ibid.* hal 12

<sup>17</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hal. 65.

KUH Perdata.<sup>18</sup>

#### 4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Mengenai syarat sahnya suatu Perjanjian Diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang isinya sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. hanya barang-barang yang dapat

---

<sup>18</sup> *Ibid.* Hal. 80

<sup>19</sup> P.N.H. Simajuntak. *Op.Cit.*, hlm. 287-288.

diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

4. Adanya suatu sebab yang halal, adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang isinya sebagai berikut:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Sesuatu hal tertentu
4. Sesuatu yang halal.”

Dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian dapat dibedakan atas adanya syarat-syarat subjektif yang merupakan syarat yang berkenaan dengan orang atau

subjek yang mengadakan perjanjian, dan adanya syarat-syarat objektif yang berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Yang merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Batal demi hukum (*nietig, null and void*), misalnya dalam hal dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat objektif tersebut adalah:
  - a. Perihal tertentu, dan
  - b. Sesuatu yang halal.
2. Dapat Dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), misalnya dalam hal tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat subjektif tersebut adalah:
  - a. Kesepakatan kehendak, dan
  - b. Kecakapan berbuat.

Walaupun demikian, terkait dengan syarat subjektif kecakapan berbuat diatur juga dalam Pasal 446 KUH Perdata, yang menentukan bahwa:

“Pengampuan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang yang ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat.”

---

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Hukum Perjanjian, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet. 2, 2001), hal. 34.



Dengan demikian tidak semua ketidakcakapan berbuat berakibat dapat dibatalkannya perjanjian, tapi juga dapat batal demi hukum. Syarat sah dalam perjanjian di bagi dalam dua kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta perjanjian dibatalkan dan pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya tidak berdasarkan kehendaknya. Perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Apabila syarat objektifnya tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Adapun perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan.<sup>21</sup>

## **5. Prestasi dan Wanprestasi**

### **1. Prestasi**

Prestasi dalam suatu perjanjian adalah suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian yang telah diperjanjikan dan telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Prestasi terbagi menjadi beberapa macam yaitu:<sup>22</sup>

1. Prestasi menyerahkan sesuatu. Sesuai ketentuan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

---

<sup>21</sup> P.N.H. Simajuntak, *Op.Cit.*, hlm. 288-289.

<sup>22</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata*, (Jakarta: UPN Veteran, 1986), hlm.88.

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”.

2. Prestasi untuk melakukan atau berbuat sesuatu. Sesuai ketentuan

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya“.

3. Prestasi untuk tidak berbuat atau tidak melakukan sesuatu.

Juga diatur dalam Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian telah menetapkan prestasi yang menjadi kewajiban para pihak untuk melaksanakan atau mentaatinya. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka disebut wanprestasi.

2. Wanprestasi

Pengertian wanprestasi belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah yang hendak dipergunakan. Adanya bermacam-macam istilah wanprestasi menurut beberapa sarjana yang telah mempergunakan istilah wanprestasi dan memberi pendapat tentang pengertian wanprestasi serta dalam kamus bahasa ataupun kamus hukum pada tiap tiap negara.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagai mana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena:<sup>23</sup>

1. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri.
2. Adanya keadaan memaksa (*overmac*).

Seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu:<sup>24</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
4. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam

---

<sup>23</sup> P.N.H. Simajuntak, *Op.cit.*, hlm.292.

<sup>24</sup> *Ibid.*

pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).<sup>25</sup>

Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:

1. Pemenuhan perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
3. Ganti rugi saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

Kewajiban membayar ganti-kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu:<sup>26</sup>

1. Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi.
2. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
4. Kreditur telah melakukan somasi/peringatan.

#### **B. Tinjauan Umum Perjanjian Pinjam Meminjam**

Perjanjian Pinjam Meminjam termasuk kedalam perjanjian utang piutang atau pinjam pakai habis yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur bahwa:

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”.

Utang piutang merupakan perjanjian antara dua pihak antara peminjam dan yang meminjamkan yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian diikuti adanya syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang yang dipinjam kepada kreditur.

Perjanjian utang piutang merupakan kesepakatan tertulis para pihak yang melakukan perjanjian dan sering kali perjanjian utang piutang dibuat dalam bentuk akta. Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dan

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 293-294.

dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.<sup>27</sup>

### **1. Pengertian Perjanjian Pinjam Meminjam**

Pinjam meminjam atau utang piutang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa, utang ialah uang yang dipinjam dari orang lain, piutang adalah uang yang dipinjamkan kepada seseorang. Sedangkan utang piutang adalah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan kepada orang lain.

Pinjam meminjam atau utang piutang adalah suatu perjanjian antara dua subjek hukum yaitu debitur (peminjam) dan kreditur (yang meminjamkan), kemudian diikuti dengan perjanjian penyerahan barang sebagai jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>28</sup>

Setiap kreditur yang melakukan perjanjian dengan debitur selalu mengharapkan benda jaminan yang di diberikan debitur. Benda yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang adalah benda milik sendiri atau milik orang lain dengan syarat izin orang tersebut. Benda yang diserahkan debitur sebagai jaminan merupakan hak kreditur untuk menjual apabila debitur wanprestasi. Benda yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat diantaranya; memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindah tangankan.

---

<sup>27</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2007), hlm. 12.

<sup>28</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal.50.

## 2. Objek Perjanjian Pinjam Meminjam

Berdasarkan ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa objek perjanjian pinjam meminjam adalah barang-barang yang habis karena pemakaian atau barang-barang yang dapat diganti dengan jenis dan keadaan yang sama, oleh karena itu objek perjanjian pinjam meminjam itu tidak dapat berupa:

- a) Barang-barang yang tidak bergerak karena tidak ada barang yang tidak bergerak habis karena pemakaian.
- b) Barang-barang bergerak yang tidak dapat diganti dengan jenis dan kualitas yang sama.

Di samping itu, mengenai perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit terdapat perbedaan. Perbedaan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit yaitu:<sup>29</sup>

1. Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian pinjam meminjam secara umum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam secara khusus yang objeknya berupa uang yang terjadi pada perbankan dan diatur di dalam Undang-Undang Perbankan.
2. Perjanjian pinjam meminjam merupakan *lex generalis* sedang perjanjian kredit merupakan *lex specialis* akan berlaku asas hukum *lex specialis derogate legi generale*.

---

<sup>29</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm 147

Berkaitan dengan benda jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut, seringkali menjadi syarat dalam proses pengajuan pinjaman ataupun kredit. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi resiko dalam pemberian pinjaman. Disamping itu, dengan adanya jaminan, maka pihak pemberi pinjaman tersebut memperoleh keyakinan bahwa uang yang dipinjam tersebut akan diterima kembali oleh kreditur dengan imbalan yang disepakati.

### **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Setiap perjanjian pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hak adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak dari pemberi pinjaman atau yang meminjamkan adalah menerima pengembalian barang yang telah dipinjamkannya dari peminjam sesuai dengan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Hak dari peminjam adalah menerima barang dari pemberi pinjaman sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam perjanjian.

Kewajiban pihak yang meminjamkan barang dalam perjanjian pinjam meminjam ialah:<sup>30</sup>

1. Memberikan kenikmatan pada peminjam untuk memakai barang tersebut.
2. Tidak dapat meminta kembali barang itu sebelum lewat waktu (daluwarsa).

Apabila tidak ditetapkan batas waktu peminjaman sedangkan pihak peminjam tidak mau mengembalikan, maka pihak yang meminjamkan dapat menuntut pada hakim supaya barang yang dipinjamkan itu dikembalikan kepadanya.

---

<sup>30</sup> Marhainis Abdul Hay. *Hukum Perdata, Op. Cit.*, hlm.141-142.



3. Mempertanggung jawabkan terhadap akibat dari barang itu apabila pihak yang meminjamkan itu menyerahkan barang yang mempunyai cacat tersembunyi dan pihak peminjam dirugikan. Umpamanya seperti makanan mengandung penyakit, uang palsu, pupuk yang sudah rusak.

Kewajiban yang harus dipenuhi pihak peminjam dalam perjanjian pinjam meminjam ialah:<sup>31</sup>

1. Mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang telah ditetapkan atau setelah perjanjian berakhir (daluwarsa).
2. Membayar harga barang yang dipinjamkannya apabila ia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan barang itu.

Mengingat tempat pelunasan/pengembalian barang ditentukan sesuai menurut perjanjian kedua belah pihak. Apabila didalam perjanjian tidak ditetapkan tempat pelunasan/pengembalian barang itu maka dilakukan ditempat pada waktu perjanjian pinjaman telah terjadi.

#### **4. Hapusnya Perjanjian Pinjam Meminjam**

Cara hapusnya perjanjian berbeda dengan cara hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian. Kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus. Sebaliknya jika perjanjian berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari perjanjian tersebut juga menjadi berakhir atau hapus.

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm.142.

a. Cara berakhir atau hapusnya perjanjian:

R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus,

karena:<sup>32</sup>

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
  2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata);
  3. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j KUH Perdata);
  4. Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewamenyewa;
  5. Karena putusan hakim;
  6. Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan;
  7. Dengan persetujuan kedua belah pihak
- b. Cara berakhir atau hapusnya perikatan:

Sumber hukum perikatan selain undang-undang adalah perjanjian. Jadi, logis bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan merefleksikan berakhirnya atau hapusnya perjanjian. Sehubungan dengan itu, Pasal 1381 KUH Perdata memuat ketentuan normatif bahwa berakhirnya atau hapusnya perikatan disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum, peristiwa hukum atau putusan hukum, yang menimbulkan akibat hukum berakhirnya atau hapusnya perikatan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>32</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bina Cipta, Bandung, 1979), hal. 68

## 1. Pembayaran (Pasal 1382-1403 KUHPerdato)

Pembayaran adalah pemenuhan prestasi secara sukarela dan mengakibatkan hapusnya perikatan antara kreditor dan debitor. Pembayaran ini tidak saja berupa pembayaran uang harga pembelian, tetapi juga jika penjual sudah menyerahkan barang yang dijualnya.<sup>33</sup> Adapun yang mempunyai hak untuk melakukan pembayaran, selain debitor itu sendiri, tetapi juga oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asalkan orang tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utang si debitor, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, tetapi ia tidak menggantikan hak-hak si debitor.

Suatu pembayaran barulah sah apabila orang yang melakukan pembayaran adalah pemilik dari barang yang dibayarkan dan mempunyai kekuasaan untuk memindahtangkannya. Pembayaran harus dilakukan kepada si kreditor atau orang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi kreditor.

Pembayaran yang dilakukan dengan iktikad baik kepada seorang pemegang surat piutang adalah sah. Dalam masalah pembayaran ada pula yang disebut subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yaitu melalui debitor untuk meminjam uang dari pihak ketiga.<sup>34</sup> *Subrogasi* ini diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata dimana subrogasi ini dapat terjadi, baik karena perjanjian, maupun karena undang undang.

---

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian. Op. Cit.*, hal. 64.

<sup>34</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie* (Kencana Media Group dan Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2008) hal.1.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan/ Penitipan (Pasal 1404-14012 KUHPerdara) Yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar utangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur, maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.
3. Novasi/pembaharuan utang (Pasal 1425-1435 KUHPerdara) Adalah perjanjian antara kreditur dengan debitur dimana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan kemudian suatu perikatan yang baru.
4. Perjumpaan utang/kompensasi (Pasal 1425-1435 KUHPerdara) Yaitu penghapusan utang masing-masing dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dan kreditur.
5. Konfisisio/percampuran utang ( Pasal 1436-1437 KUHPerdara ) Adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu.
6. Pembebasan Utang (Pasal 1438-1443 KUHPerdara)

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum yang dilakukan kreditur dengan menyatakan secara tegas bahwa dia tidak lagi menuntut pembayaran utang kepada debitor. Kreditur dalam pembebasan utang ini melepaskan haknya dan tidak menghendaki lagi pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang dibuat, serta membebaskan debitor dari prestasi yang sebenarnya harus dilakukan.

Dalam Pasal 1438 KUH Perdata, pembebasan utang tidak boleh dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Pengembalian surat tanda

piutang asli secara sukarela oleh kreditor kepada debitor, menurut Pasal 1439 KUH Perdata, adalah suatu bukti terjadinya pembebasan utang, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berutang secara tanggung menanggung.

#### 7. Musnahnya Barang yang Terutang (Pasal 1444-1445 KUHPerdata)

Jika barang yang menjadi bahan perjanjian musnah, sehingga tidak dapat diperdagangkan atau hilang sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatannya, asalkan barang tersebut musnah atau hilang di luar kesalahan si debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan juga seandainya si debitor lalai menyerahkan barang, maka ia pun akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh keadaan memaksa *overmacht* atau kejadian yang terjadi di luar kekuasaannya.<sup>35</sup> Hal ini berdasarkan pada Pasal 1444 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah, tak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya.”

“Bahkan meskipun si berutang lalai menyerahkan sesuatu barang sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga. Perikatan hapus jika barangnya akan musnah secara yang sama di tangan si berpiutang, seandainya sudah diserahkan kepadanya.”

“Debitor diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukan itu.”

“Dengan cara bagaimanapun sesuatu barang, yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang ini tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya untuk mengganti barangnya.”

---

<sup>35</sup> Muhammad Syarifuddin, *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Mandar Maju, Bandung, 2012), hal. 433.

#### 8. Kebatalan atau Pembatalan Perjanjian (Pasal 1446-1456 KUHPerdato)

Kebatalan atau pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang menimbulkan akibat suatu hubungan hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.<sup>36</sup> Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi berakhir atau hapus.

Pasal 1446 KUH Perdata memuat kata-kata “batal demi hukum”, namun jika ditafsirkan dalam hubungannya dengan Pasal 1449 dan Pasal 1320 KUH Perdata, maka yang dimaksudkan sebenarnya adalah “dapat dibatalkan”. Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian) tidak dipenuhi, artinya para pihak dapat menggunakan hak untuk membatalkan atau tidak menggunakan hak untuk membatalkan.

#### 9. Berlakunya Syarat Batal (Pasal 1265 KUHPerdato)

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal terjadi jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian dengan syarat batal, dan apabila syarat itu terpenuhi, maka perjanjian dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya perjanjian tersebut. Hal ini berbeda dari perjanjian dari syarat tangguh, karena apabila syarat terpenuhi pada perjanjian dengan syarat tangguh, maka perjanjiannya bukan batal melainkan tidak lahir.<sup>37</sup>

#### 10. Kedaluwarsa (Pasal 1946-1993 Bab VII Buku IV KUHPerdato)

---

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm 434

<sup>37</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi ke-1, Cet. 4, 2011), hal 109

Kedaluwarsa atau lewatnya waktu menurut ketentuan definitif dalam Pasal 1946 KUH Perdata, adalah suatu upaya untuk memperoleh hak milik atas sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu “perikatan bebas”, artinya dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim. Debitor jika ditagih utangnya atau dituntut di depan pengadilan dapat mengajukan tangkisan tentang tentang kedaluwarsa piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.

### **C. Tinjauan Umum Jual Beli**

Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Perjanjian jual beli cukup dengan persetujuan kedua belah pihak tentang barang dan harganya. Dalam perjanjian jual beli Pihak penjual mempunyai kewajiban yaitu pertama menyerahkan barang yang telah dijanjikan serta menjamin pihak pembeli memiliki barang tersebut dan kedua penjual memiliki kewajiban mengenai tanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Dan kewajiban pihak pembeli adalah membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat menyebutkan bahwa Jual beli adalah antara pihak yang satu yakni penjual mengikatkan dirinya

kepada pihak lainnya pembeli untuk memindah tangankan suatu benda dengan memperoleh pembayaran dari orang yang menjadi pembeli yaitu dengan sejumlah tertentu berupa uang.<sup>38</sup>

Jual beli dapat dilakukan oleh setiap orang sebagai subjek hukum, dan yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, dan yang tidak dapat di perjualbelikan adalah:<sup>39</sup>

1. Benda atau barang orang lain.
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
3. Bertentangan dengan ketertiban.
4. Kesusilaan yang baik.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat *obligator*, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.

<sup>39</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 50.

<sup>40</sup> Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, (Cet.1, Jakarta : Sinar Grafika, 1994) hlm 94



## 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak membayar harga barang yang dijual. Jual beli dalam perkara perdata diatur dalam Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur, bahwa:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>41</sup>

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli barang dan harga Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian yang sah.

---

<sup>41</sup> H.R Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2006), hlm. 34.

## 2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:<sup>42</sup>

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang yaitu: barang bergerak, barang tidak bergerak, dan barang tak bertubuh. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

---

<sup>42</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*.(Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 8.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen”

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “obligatoir”, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Terkait dengan itu, perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, adapaun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dibeli itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat

tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu.

Adapun kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. "Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun dalam hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi "tukar-menukar".

Berdasarkan uraian diatas memang terdapat perbedaan antara jual-beli dengan tukar menukar, dalam suatu perjanjian jual-beli si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Namun demikian yang ditekankan dalam perjanjian jual-beli ini adanya suatu pembayaran berupa uang agar kepemilikan barang dari penjual tersebut agar berpindah ke pembeli, berbeda dengan tukar-menukar yang mana masing-masing pihaknya hanya saling menyerahkan atau memberikan suatu barang secara timbal balik dan tidak ada pembayaran uang seperti jual-beli.

### **3. Saat Terjadinya Jual Beli**

Jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun

barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian.<sup>43</sup>

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa:

“Jual beli 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 “.

Sehingga sebagaimana dalam penjelasannya Antara penjual dan pembeli haruslah ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.<sup>44</sup>

#### **4. Sengketa Jual Beli**

Sengketa ialah dimana terjadinya perbedaan pendapat atau pertikaian tentang sesuatu antar dua orang atau lebih. Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi

---

<sup>43</sup> P.N.H. Simajuntak, *Op.cit.*, hlm. 305.

<sup>44</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian. Op.cit.*, hlm 20.

lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum perdata, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak ataupun telah terjadi perbuatan melawan hukum.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian penulis yaitu Pengadilan Negeri Mamuju. yang berkaitan dengan Sengketa Jual Beli Ruko (Studi Kasus Putusan No 9/Pdt.G/2019/PN.Mam).

#### **B. Tipe Penelitian**

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian Normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder atau penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Pada penelitian hukum jenis ini, acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

Sumber Data Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut:

##### **1 Data Primer**

Data Primer yaitu data yang diperoleh berupa Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Mamuju yang berisi putusan tentang sengketa Jual Beli Ruko.

##### **2 Data sekunder**

Data sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai data

primer. Data sekunder meliputi data yang diperoleh dari literatur atau buku-buku bacaan, laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Sebagai tindak lanjut dalam memperoleh data penelitian sebagaimana yang diharapkan, maka penulis melakukan teknik pengumpulan metode sebagai berikut:

##### **1. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian kepustakaan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan kerangka dasar yang bersifat teoritis sebagai pendukung data empiris. Peneliti ini dilaksanakan dengan cara menelaah dan mempelajari referensi berupa buku-buku ilmu hukum, tulisan-tulisan ilmu hukum, majalah, laporan media cetak dan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang sedang penulis teliti.

##### **2. Penelitian Lapangan**

Suatu tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara, peneliti mendatangi langsung informan dan narasumber sebagai sumber data (informasi) penelitian Dalam hal ini Hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang menangani Kasus Sengketa Jual Beli Ruko. Studi lapangan ini ditempuh menggunakan teknik wawancara, yaitu peneliti melakukan komunikasi dengan narasumber penelitian atau sumber data dengan cara bertatap muka dan berkomunikasi langsung. Adapun narasumber yang dimaksud adalah Hakim yang menangani kasus sengketa jual beli ruko di Pengadilan Negeri Mamuju.



### **E. Analisis Data**

Teknik Analisis Data yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa peraturan, yurisprudensi tentang sengketa jual beli ruko yang dikalukan berdasarkan adanya perjanjian pinjam-meminjam terlebih dahulu, literatur terkait permasalahan yang akan diteliti, yang akan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan lalu dianalisis secara kualitatif, yang kemudian disajikan secara deskriptif dengan pendekatan Yuridis formal.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Kedudukan Perjanjian Jual Beli yang Didasarkan pada Perjanjian Pinjam Meminjam

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa perbuatan jual beli tunduk pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Hal ini relevan dengan pandangan Wirjono Prodjodikoro mengenai jual beli yakni suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>45</sup> Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual *verkopen* mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli *loper* untuk memindah tangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>46</sup>

Sehingga, karena perbuatan jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan

---

<sup>45</sup> Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

<sup>46</sup> R.M Suryodiningrat. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. (Tarsito, Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.

oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual beli yang sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana telah disebutkan sebelumnya akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam suatu perjanjian.

Pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam, perbuatan jual beli terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II. Sebagaimana telah disebutkan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa:

“Jual beli 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”.

Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata tersebut, meskipun pada dasarnya mengenai jual beli 1 (satu) Ruko yang terletak di Jalan Pongtiku Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, antara Penggugat dan Tergugat II telah terjadi kesepakatan jual beli sehingga Ruko tersebut merupakan milik Penggugat. Meskipun Ruko tersebut belum diserahkan, karena dihalangi oleh Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi pada dasarnya jual beli dianggap telah terjadi antara para pihak sehingga dikategorikan sebagai perjanjian jual beli dan mengikat para pihak.

Perjanjian jual beli juga melahirkan kewajiban pada para pihak. Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa bagi pihak penjual dalam hal ini Tergugat II memiliki kewajiban antara lain: a) menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan; dan b) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan bagi pihak pembeli

dalam hal ini Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian dengan sejumlah uang sebagaimana pengertian jual beli.

Kendati dilakukan atas dasar perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II, perjanjian jual beli dan perjanjian pinjam meminjam pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam pada dasarnya merupakan dua hal yang berbeda meskipun memiliki keterkaitan. Sebagaimana diketahui, bahwa perjanjian pinjam meminjam termasuk kedalam perjanjian utang piutang atau pinjam pakai habis yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Adapun Pasal 1754 menyebutkan bahwa:

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”.

Kemudian, kedudukan Penggugat adalah sebagai pihak yang menyerahkan/meminjamkan uang (kreditur) dan Tergugat II adalah sebagai pihak kedua yang dipinjamkan uang (debitur) sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Selanjutnya uang tersebut digunakan oleh debitur untuk membiayai pembangunan Ruko sebagaimana disebutkan sebelumnya. Namun, pada saat Penggugat meminta kembali uang yang telah dipinjamkan tersebut kepada Tergugat II, Tergugat II belum memiliki sejumlah uang sehingga Tergugat II menawarkan untuk membeli salah satu Ruko tersebut dan kemudian disepakati oleh debitur sehingga lahirlah perjanjian jual beli.

Namun, karena Tergugat I dan Tergugat III melarang Penggugat untuk memiliki dan mengusahakan Ruko yang telah dibelinya dari Tergugat II maka kemudian Penggugat melaporkan Tergugat II kepada Kepolisian. Selanjutnya, Penggugat dan Tergugat II mengadakan perdamaian atas laporan Polisi tersebut dengan perjanjian bahwa Tergugat II akan menyerahkan Ruko sebagaimana perjanjian jual beli. Akan tetapi, karena Tergugat II tidak memenuhi perjanjian perdamaian tersebut (wanprestasi) maka Tergugat II dilaporkan di Kepolisian Resor Mamuju dan menjalani persidangan perkara Pidana di Pengadilan Negeri Mamuju.

Selain itu, menurut Bapak Harwansah, sebagai hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang mengadili perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam disebutkan: *“Perjanjian pinjam meminjam dalam putusan perkara tersebut tidak berubah menjadi perjanjian jual beli tetapi perjanjian pinjam meminjam tetap ada dan selanjutnya diadakan perjanjian jual beli sebagai tindak lanjut dari perjanjian terdahulu. Perjanjian jual beli sah menurut hukum karena para pihak dalam perjanjian sama-sama sepakat mengenai apa-apa yang di perjanjikan dan telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, serta tidak melanggar hak orang lain termasuk tergugat I dan tergugat III dalam putusan perkara No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam karena akta hibah yang di klaim oleh tergugat I dan III tidak memiliki kekuatan hukum karena pembuatan akta hibah tersebut setelah adanya perjanjian jual beli terlebih dahulu”*. Sehingga, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian pinjam meminjam tidak berubah menjadi perjanjian jual beli karena merupakan dua hal yang berbeda dan memiliki kedudukan masing-masing

*meskipun saling berkaitan*". Sehingga, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian pinjam meminjam tidak berubah menjadi perjanjian jual beli karena merupakan dua hal yang berbeda dan memiliki kedudukan masing-masing meskipun saling berkaitan.<sup>47</sup>

Dengan demikian, kembali ditegaskan bahwa perjanjian pinjam meminjam dan perjanjian jual beli pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam merupakan dua hal yang berbeda. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa perjanjian pinjam meminjam telah berjalan proses persidangan Pidana antara Penggugat dan Tergugat II. Namun, karena Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli yang seharusnya dimiliki oleh Penggugat terhalang oleh Tergugat I dan Tergugat III yang berdasarkan pernyataannya memiliki Ruko tersebut dengan dasar Akta Hibah dari Tergugat II sehingga menghasilkan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Mamuju.

Sedangkan, dalam hal hak dan kewajiban pada perjanjian pinjam meminjam dalam hal ini adalah perjanjian pinjam pakai oleh orang yang menerima pinjaman adalah orang yang menerima pinjaman tersebut berkewajiban untuk meminjam dan memelihara barang yang dipinjamnya berdasarkan Pasal 1744 KUH Perdata dan berkewajiban untuk mengembalikan barang yang dipinjamnya sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Sehingga, orang yang memberikan pinjaman juga berkewajiban untuk tidak meminta kembali barang yang dipinjamnya kecuali lewat dari waktu yang telah disepakati berdasarkan Pasal 1750 KUH Perdata serta wajib menyerahkan barang yang telah disepakati dalam perjanjian pinjam pakai.

---

<sup>47</sup> Harwansah. *Wawancara di pengadilan Mamuju*. Tanggal 3 Mei 2021 Pukul 13:20 WITA

Selain itu, bagi orang yang memberi pinjaman juga terdapat hak untuk menerima kembali barang yang telah dipinjamnya. Hak tersebutlah yang oleh Tergugat I dan Tergugat III dijadikan sebagai dasar untuk melarang Penggugat untuk memiliki dan mengusahakan objek sengketa dalam hal ini sebuah Ruko. Namun, kembali ditegaskan bahwa perjanjian jual beli ruko merupakan tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam. Hal tersebut juga senada dengan pernyataan Hakim yang mengadili perkara tersebut sebagaimana telah disebutkan sebelumnya.

Perjanjian jual beli dan perjanjian pinjam meminjam walaupun dalam perkara putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam memiliki keterkaitan antara satu sama lain karena perjanjian jual beli merupakan tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam, kedua perjanjian tersebut memiliki perbedaan yakni, dalam perjanjian pinjam meminjam objek perjanjian tidak beralih hak pada objek tersebut melainkan hanya sebatas untuk menikmati tetapi akan dikembalikan dalam jumlah yang sama dan jenis yang sama, sedangkan pada perjanjian jual beli objeknya beralih hak kepemilikan atas objek tersebut segera setelah jual beli dilaksanakan.

Perjanjian pinjam meminjam dan perjanjian jual beli memiliki keterkaitan antara satu sama lain karena perjanjian jual beli yang dilakukan dalam putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam dibuat dengan tujuan untuk menyelesaikan pinjam meminjam yang tidak dapat di selesaikan karena tergugat II tidak dapat mengembalikan sejumlah uang Rp. 150.000.000.00,- kepada penggugat pada waktu yang telah di tentukan dalam perjanjian pinjam meminjam. Sehingga penggugat dan tergugat II selaku para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam

bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan melakukan perjanjian baru yaitu perjanjian jual beli yang merupakan solusi yang ditawarkan oleh tergugat II kepada penggugat sebagai cara untuk mengembalikan pinjaman tergugat II terhadap penggugat.

Perjanjian jual beli dalam perkara putusan No. 9/Pdt.G/PN.Mam seperti yang diterangkan oleh salah satu hakim yang menangani perkara tersebut selaku narasumber yang berpendapat bahwa perjanjian jual beli merupakan tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam dan sah menurut hukum karna tidak melanggar hak orang lain dan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, sehingga penggugat dalam perkara tersebut berhak untuk memiliki ruko yang menjadi objek jual beli tersebut.

Adapun perjanjian jual beli baik yang didahului oleh perjanjian pinjam meminjam ataupun tidak maka di mata hukum tetap sama yaitu mempunyai kekuatan mengikat para pihak yang melakukan perjanjian seperti yang termuat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur mengikatnya suatu perjanjian bagi pihak pihak yang terkait dalam perjanjian dan juga berlaku sebagai undang-undang, dengan demikian setelah disepakati suatu perjanjian maka kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian wajib memenuhi segala isi perjanjian dan tidak melakukan sesuatu hal yang di larang dalam perjanjian tersebut seperti undang-undang yang berlaku sebagai aturan atau pedoman dalam melakukan perjanjian.



## **B. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Sengketa Jual Beli Ruko**

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa sengketa ialah dimana terjadinya perbedaan pendapat atau pertikaian tentang sesuatu antar dua orang atau lebih. Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam, perbedaan pendapat atau pertikaian yang terjadi adalah tentang perjanjian jual beli Ruko yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II. Permasalahan timbul lantaran Penggugat yang seharusnya dapat memiliki dan mengusahakan Ruko yang telah dibeli terhalang oleh Tergugat I dan Tergugat III dikarenakan Ruko tersebut merupakan milik Tergugat I berdasarkan Akta Hibah. Adapun Akta Hibah tersebut dibuat pada tanggal 10 Agustus 2016.

Namun, sebelumnya pada tanggal 21 Desember 2015, perjanjian jual beli telah dilaksanakan oleh Penggugat dengan Tergugat II. Sehingga melahirkan kewajiban bagi Tergugat II untuk: a) menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan; dan b) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi. Akan tetapi, perjanjian tersebut tidak dilaksanakan karena Penggugat terhalang oleh Tergugat I dan Tergugat III

maka Penggugat mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah mengenai Penguasaan Secara Melawan Hak atas 1 (satu) buah Bangunan/unit Ruko dengan Ukuran lebih kurang 5 x 25 M2 dengan luas ukuran tanah lebih kurang 5 x 40 M2 yang terletak di Jalan Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju yang dilakukan oleh Para Tergugat.

Adapun pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam, Penggugat melayangkan gugatan sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jeminan *Conservatoir Beslag* yang telah diletakkan atas obyek sengketa tersebut;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan Kwitansi Pembayaran dan surat pernyataan yang lainnya;
4. Menyatakan bahwa penguasaan para Tergugat atas obyek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
5. Menyatakan tidak sah ketika ada pemberian hibah atau surat-surat lainnya dari pihak tergugat II (H.AHMAD) kepada pihak tergugat I (MUTMAINNAH AHMAD);
6. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah sesaat dan seketika tanpa syarat apapun juga;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad*, sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum berupa *Verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil, dimana Penggugat tidak dapat memanfaatkan/dinikmati objek sengketa selama lebih kurang 3 (tiga) tahun karena objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I (MUTMAINNAH AHMAD) selama ini, oleh karena itu ganti kerugian sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) sesaat dan seketika;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa *Dwangsom* sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

<sup>48</sup> Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 9/PDT.G/2019/PN.Mam, hlm. 7.

Kemudian, Hakim memutus antara lain:<sup>49</sup>

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju dengan ukuran 5 x 25 M2 (lima kali dua puluh lima meter persegi) dengan ukuran tanah kurang lebih 5 x 40 M2 (lima kali empat puluh meter persegi) (Ruko Ke-3 atau Ruko yang terletak di Tengah) dengan batas-batas:  
Utara : Jalan Pongtiku;  
Selatan: Tanah Milik Santa/Husain Moga;  
Timur : Rumah Toko (RuKo) Mutmainnah Ahmad/H. Ahmad;  
Barat : Rumah Toko (RuKo) CV. Multi Bangunan;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan Rumah Toko (RuKo) objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti semula tanpa ada beban apapun di atasnya;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Biaya Perkara sejumlah Rp846.000,00 (delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Selanjutnya, terkait Putusan yang disebutkan sebelumnya adalah karena

Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

#### 1. Permintaan Sita Jaminan

Terkait Petitum angka ke-2 (dua) yang disampaikan Penggugat, hakim mempertimbangkan bahwa mengenai permintaan sita jaminan, oleh karena selama pemeriksaan perkara tersebut tidak pernah dilaksanakan sita jaminan dimaksud, maka petitum mengenai permintaan sita jaminan beralasan hukum untuk ditolak;

#### 2. Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas Obyek Sengketa

Tergugat I dan Tergugat III menyatakan memiliki Ruko tersebut berdasarkan Akta Hibah tersebut, pada dasarnya perjanjian Jual beli Ruko

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 17-18.

lebih dahulu dilaksanakan yakni pada tanggal 21 Desember 2015 sedangkan Akta Hibah baru dibuat pada tanggal 10 Agustus 2016. Kemudian, karena perjanjian jual beli tersebut lebih dahulu dibuat dibandingkan dengan Akta Hibah, maka Penggugatlah sebagai pemilik Ruko dan hal tersebut telah diminta juga oleh Tergugat II dalam Jawaban maupun dalam Dupliknya. Selain itu, mengenai Akta Hibah tersebut, Tergugat II membantahnya sebagaimana dalam Dupliknya dikarenakan pembuatan Akta Hibah tersebut pada saat ditandatangani oleh Tergugat II merupakan blangko kosong yang diajukan kepada Tergugat II. Sehingga, berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka ke-3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan.

3. Penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum

Penguasaan Ruko oleh Tergugat I dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum sebagai konsekuensi dari dikabulkannya Petitum angka ke-3 (tiga) sehingga Petitum angka ke-4 (empat) beralasan hukum juga untuk dikabulkan.

4. Terkait Akta Hibah

Mengenai Petitum angka ke-5 (lima), hakim memiliki pertimbangan bahwa karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menyatakan suatu Akta sah ataupun tidak sah, maka harus ditolak.

5. Penyerahan Obyek Sengketa kepada Penggugat

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka untuk mematuhi isi putusan tersebut sebagaimana

disebutkan sebelumnya bahwa sangatlah beralasan hukum jika para Tergugat atau siapa pun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Ruko yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti semula tanpa adanya beban di atasnya sehingga Petitum angka ke-6 patut untuk dikabulkan.

6. Terkait Putusan dalam Perkara Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu  
(*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

Merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 tahun 1978, mengenai keputusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uietvoerbaar bij voorraad*), walaupun syarat-syarat dalam pasal 191 Rbg telah dipenuhi, hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan keputusan demikian yang sangat *exceptional* sifatnya dapat diatuhi, dalam hal ini majelis tidak menemukan keadaan yang *exceptional* berdasarkan aturan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) tersebut. Selain itu, pemenuhan suatu putusan baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun paksa melalui eksekusi, apabila Putusan Pengadilan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Prinsip tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1043 K/1971, dimana dijelaskan bahwa pelaksanaan putusan hakim harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, meskipun salah satu pihak (Tergugat) tidak banding atau kasasi, tetapi Penggugat banding dan kasasi berarti putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap *res judicata*, oleh karena itu belum dapat dieksekusi, sehingga Hakim menolak Petitum angka ke-7 (tujuh).

#### 7. Terkait Pembayaran Ganti Rugi

Selama proses persidangan tidak pernah dibuktikan adanya kerugian materil tersebut dan berdasarkan hasil pemeriksaan objek sengketa, Ruko yang disengketakan yang terletak di tengah (Ruko ke-3) pada deretan Ruko di Axuri, Jalan Pongtiku Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju merupakan Ruko yang belum selesai dibangun. Selain itu, pada dalil-dalil gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan rinci kerugian-kerugian apa yang telah diderita oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan sehingga Hakim berkesimpulan untuk menolak Petitum angka ke-8 (delapan).

#### 8. Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*)

Penggugat yang memohon pembayaran uang paksa didasarkan kepada Putusan Pengadilan dan dapat dilaksanakan serta pembayaran uang paksa *dwangsom* diperlukan jika putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diabaikan, namun menurut pertimbangan Hakim bahwa objek sengketa merupakan obyek yang riil, sehingga sangat beralasan jika permintaan uang paksa *dwangsom* dalam Petitum angka ke-9 (sembilan) untuk ditolak.

#### 9. Gugatan Dikabulkan untuk Sebagian dan Ditolak untuk Selebihnya

Berdasarkan seluruh pertimbangan yang telah disebutkan sebelumnya, dengan mempertimbangkan alat-alat bukti lain yang diajukan di persidangan maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya.

#### 10. Pembayaran Biaya Perkara

Setelah mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan para Tergugat merupakan pihak yang kalah, konsekuensinya adalah para Tergugat harus

dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana Petitum angka ke-10 (sepuluh).

Sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan yang telah di buat oleh hakim yang menangani perkara tersebut dan fakta-fakta persidangan kemudian hakim memutuskan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan penguasaan terhadap ruko yang menjadi objek sengketa dalam perjanjian jual beli dengan cara melawan hak karena penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III menimbulkan kerugian terhadap Penggugat selaku pemilik dari 1 (satu) buah ruko yang terletak di Jl. Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju setelah adanya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II yang merupakan pemilik yang sah dari ruko tersebut sebelum dilakukannya transaksi jual beli tersebut.

Hakim juga memutuskan untuk mengabulkan tuntutan penggugat yaitu penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari 1 (satu) buah bangunan ruko yang terletak di Jl. Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju yang menjadi objek sengketa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat II. Sehingga para tergugat yang menguasai ruko tersebut untuk mengembalikan ruko tersebut yang dikuasainya kepada penggugat sebagai pemilik yang sah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh Penulis, maka Penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan perjanjian jual beli pada Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam adalah sebagai tindak lanjut dari perjanjian pinjam meminjam, serta mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengatur tentang setiap perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi semua pihak yang bersepakat untuk melakukan perjanjian.
2. Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa jual beli Ruko pada perkara dalam Putusan No. 9/PDT.G/2019/PN.Mam pada dasarnya adalah tentang Penguasaan Secara Melawan Hak atas 1 (satu) buah Bangunan/unit Ruko dengan Ukuran lebih kurang 5 x 25 M2 dengan luas ukuran tanah lebih kurang 5 x 40 M2 yang terletak di Jalan Pongtiku, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju yang dilakukan oleh Para Tergugat. Hakim memutus yang pada dasarnya menyebutkan bahwa Penggugatlah yang merupakan pemilik Ruko dan penguasaan atas Ruko yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk menyerahkan Ruko yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti semula tanpa adanya beban di atasnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Perjanjian dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakri.
- H.S, Salim. 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Hay, Marhainis Abdul. 1986. *Hukum Perdata*. Jakarta: UPN Veteran.
- \_\_\_\_\_. 1984. *Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Komariah. 2010. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press.
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono. 2005. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya.
- Miru, Ahmadi. 2011. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Hukum Perdata: Materiil dan Formil*. USAID.
- \_\_\_\_\_. dan Sakka Pati. 2013. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Abadi.
- \_\_\_\_\_. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Afitya Bakti.
- Mustafa, Bachsan. 2003. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Naja, H.R. Daeng. 2006. *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1989. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sumur Bandung.

- R.M. Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Setiawan R. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Simajuntak, P.N.H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Soimin, Sudaryo. 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1982. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 1994. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermassa.
- Suharnoko, Endang Hartati. 2008. *Doktrin Subrogasi Novasi dan Cassies*. Jakarta: Kencana Media Group dan Penerbit FH UI.
- Suryodiningrat, R.M. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Syarifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Perjanjian, Memahami Perjanjian dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Maju.
- Widjaya, I.G. Rai. 2007. *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik*. Jakarta: Kesaint Blanc.
- Wirjono Projodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur. Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

### **Undang-Undang**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

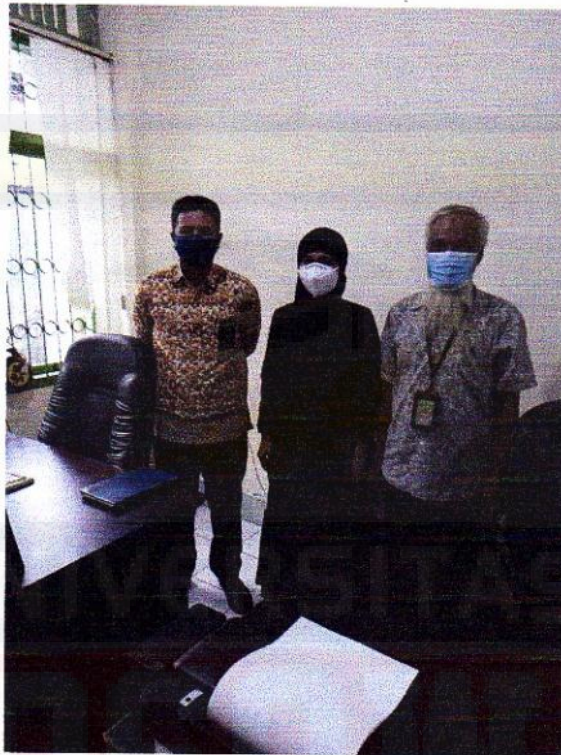
Undang –Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

### **Sumber Lain**

Harwansah. Wawancara di pengadilan Mamuju. Tanggal 3 Mei 2021 Pukul 13:20 WITA

Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 9/PDT.G/2019/PN.Mam

**LAMPIRAN**



Penelitian di Pengadilan Negeri Mamuju



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

## SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 45/FH-GPM/VII/2021

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA JUAL BELI RUKO (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Mam).**

**Penulis: RESKYTA MAY ALVITRA**

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	21%

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
BOSOWA  
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Alamat:  
Ruangan Fakultas Hukum  
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320  
Email :law@universitas.ac.id

Skripsi ini dinyatakan

**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS  
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum  
Universitas Bosowa.**

Makassar, 19 Juli 2021



**Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H**  
NIDN: 0924056801





**PENGADILAN NEGERI/PHI/TIPIKOR MAMUJU KLAS I A**

Jalan A.P. Pettarani Nomor 26 Mamuju Kode Pos 91511

Telepon : (0426) 21035-21104, Nomor Faximile : (0426) 21035

e-mail : [mamujpn@gmail.com](mailto:mamujpn@gmail.com)

Website : [pn-mamuju.go.id](http://pn-mamuju.go.id)

e-mail delegasi : [delegasi.pnmamuju@yahoo.com](mailto:delegasi.pnmamuju@yahoo.com)

Mamuju, 5 Mei 2021

Nomor : W22.U12. 054 /011/HK/V/2021.

Lamp : -

Perihal : Penelitian

Kepada Yth,

Universitas Bosowa Fakultas Hukum

Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Makassar

Di-

Makassar

Memenuhi maksud surat Saudara Nomor : B.132/FH/Unibos/IV/2021 tanggal 16 April 2021 perihal sebagaimana tersebut diatas, sehubungan dengan kegiatan penelitian dan penulisan ilmiah yang akan dijadikan judul skripsi yang berjudul " ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA JUAL BELI RUKO (Studi Kasus Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2019/PN Mam bahwa adapun Mahasiswa tersebut adalah :

Nama : **RESKYTA MAY ALVITRA**

NPM : 4516060054

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Analis Hukum terhadap Sengketa Jual Beli Ruko (Studi Kasus Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2019/PN Mam

Dengan ini memberikan izin penelitian dan akan memberikan data/ referensi serta pelayanan yang diperlukan sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan untuk diketahui dan seperlunya.

Panitera Pengadilan Negeri Mamuju Kelas I A.-



**HARLY YUNUS SH.-**

Nip. 19671028 199103 1 003.-

**Tembusan :**

1. Rektor Universitas Bosowa
2. Peringgal