

# Penerapan Kontrak Jual Beli

Hade Chandra Batubara <sup>1\*</sup>, Marliyah <sup>2</sup>, Tuti Anggraini <sup>3</sup>

<sup>1\*,2,3</sup> Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, Kota Medan,  
Provinsi Sumatera Utara, Indonesia.

**Abstrak.** *Jual beli adalah jenis aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang mendorong pertukaran hak milik atas produk atau jasa dari tangan penjual ke tangan pembeli. Jual beli adalah kebutuhan masyarakat untuk bertahan hidup. Kebutuhan hidup individu akan dapat dipenuhi melalui pertemuan antara pedagang dan pembeli di tempat yang disebut pasar. Perkembangan pasar tidak bisa dibedakan dengan pergantian peristiwa dan perubahan dalam cara hidup individu. Hubungan janji dan penyelesaian adalah bahwa kesepakatan memberikan komitmen. Perjanjian adalah sumber pemahaman, terlepas dari sumber yang berbeda. Perjanjian juga disebut pemahaman, dengan alasan bahwa kedua pertemuan itu setuju untuk menindaklanjuti dengan sesuatu. Pemahaman yang dibawa ke dunia kontrak, pasti diinginkan oleh dua orang atau dua pertemuan untuk masuk ke dalam pemahaman, sementara pemahaman yang dibawa ke dunia aturan dipegang oleh Demonstrasi bertentangan dengan keinginan pertemuan yang bersangkutan. Pada titik ketika dua individu memegang kesepakatan, kemudian, pada saat itu, mereka berharap bahwa di antara mereka ada kesepakatan komitmen yang sah. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui isi Kontrak Jual Beli (Contract of Sale), objek jual beli, dan hukum jual beli. Penelitian ini menggunakan jenis metode Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normative, karena konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah konsep hukum yang positivis dan memandang hukum sebagai lembaga yang otonom. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian deskriptif, karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan data sedetail mungkin tentang pelaksanaan perjanjian jual – beli Tanah. Yang menjadi sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder dan data primer, dimana data sekunder adalah dokumen-dokumen lengkap yang berkaitan tentang jual beli tanah, sedangkan data primernya adalah keterangan langsung yang diperoleh dari pihak yang terkait yang dapat memberikan keterangan-keterangan secara langsung Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik studi dokumentasi, dimana pengumpulan data diperoleh dari Study kepustakaan dan penelitian lapangan.*

**Kata kunci:** Perjanjian Jual Beli; Jual Beli; Penjual; Pembeli.

**Abstract.** *Buying and selling is a type of economic activity carried out by sellers and buyers that encourages the exchange of property rights to products or services from the hands of the seller into the hands of the buyer. Buying and selling is a necessity for people to survive. The individual needs of life will the exchange be able to be met through a meeting between merchants and buyers in a place called a market. The development of the market is indistinguishable by the turn of events and changes in the way of life of the individual. The relationship of promise and settlement is that the agreement provides a commitment. Covenants are sources of understanding, regardless of different sources. The agreement is also called understanding, arguing that the two meetings agreed to follow up with something. The understanding brought into the contract world, it must be desired by two people or two meetings to enter into the understanding, while the understanding brought into the world of rules is held by the demonstration is contrary to the wishes of the meeting in question. At the point when two individuals hold an agreement, then, at that moment, they hope that between them there is a legitimate commitment agreement. The purpose of this study is to find out the contents of the Contract of Sale, the object of sale and purchase, and the law of buying and selling. This research uses a type of method The approach method used in this study is a normative approach method, because the legal concept used in this study is a positivist legal concept and views the law of an autonomous institution. The type of research used is a descriptive type of research, because this study aims to provide as much detailed data as possible on the implementation of land sale and purchase agreements. The source of data in this study is secondary data and primary data, where secondary data are complete documents related to the sale and purchase of land, while the primary data is direct information obtained from related parties who can provide information directly the data analysis technique in this study was carried out with documentation study techniques, where data collection was obtained from literature studies and field research.*

**Keywords:** Sale and Purchase Agreement; Sale and Purchase; Seller; Buyer.

\* Author. Corresponding Email: [hadechandra@umsu.ac.id](mailto:hadechandra@umsu.ac.id) <sup>1\*</sup>.

DOI: <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>

Received: 15 July 2022, Revision: 17 October 2022, Accepted: 10 November 2022, Available Online: 1 January 2023.

Print ISSN: 2579-7972; Online ISSN: 2549-6204.

Copyright © 2023. Published by Lembaga Otonom Lembaga Informasi dan Riset Indonesia (KITA INFO dan Riset).

## Pendahuluan

Allah SWT, menjadikan manusia sebagai makhluk yang bersahabat, yang saling membutuhkan, baik dalam bermasyarakat, berdagang barang dagangan maupun jual beli. Jual beli adalah pertukaran yang dilakukan dengan dua pihak untuk memperdagangkan barang dagangan, yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan nilai produk yang sangat besar dan diselesaikan dengan melakukan perjanjian. Perjanjian jual beli menurut Salim (2021) Perjanjian yang dibuat antara pedagang dan pembeli. Dalam pengertian tersebut, Penjual wajib menyerahkan objek penawaran dan pembelian kepada pembeli dan memenuhi syarat untuk mendapatkan biaya dan pembeli berkewajiban untuk menindaklanjuti biaya dan memiliki pilihan untuk mendapatkan barang tersebut.

Dalam jual beli ada keistimewaan dan komitmen masing-masing pihak, khususnya komitmen pembeli adalah hak pedagang, kemudian lagi komitmen penjual adalah hak pembeli. Definisi kontrak di *Black's Law Dictionary* yaitu kontrak sebagai “*An agreement between two or more persons which creates an obligation to do nor not to do a particular thing*”. Pasal 1 ayat 1 United Nations Conventions on International Sale of Goods, selanjutnya disebut (CISG), pengertian kontrak internasional untuk kontrak jual beli adalah kontrak dimana para pihak mempunyai tempat usaha di Negara-negara yang berkaitan. Dalam perjanjian jual beli, bisa terjadi hal-hal yang tidak sesuai aturan perjanjian jual beli seperti penyampaian informasi yang seharusnya menjadi hak pembeli. Ini akan menyebabkan kerugian, terutama di bidang material. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan adanya kepastian hukum, khususnya bagi pembeli sebagai pelanggan. Seperti yang tertuang dalam Peraturan No. 8 tahun 1999 bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala usaha yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan rasa aman kepada pembeli”.

Agar kerjasama dalam suatu perjanjian dapat berjalan dengan baik dan mencapai sasarannya, maka harus ada harmonisasi antara kedua system hukum kontrak tersebut. Dengan demikian, promosi Indonesia ke CISG

sebenarnya ingin mempercepat perubahan peraturan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata sehingga system peraturan perjanjian Indonesia lebih kekinian dan sekaligus selaras dengan hukum perjanjian negara yang berbeda. Berdasarkan gambaran tersebut, penulis tertarik untuk membuat makalah tentang “Kontrak Jual Beli/ *Contract of Sale*”.

Berdasarkan dasar permasalahan yang telah diuraikan, maka peneliti merumuskan rumusan masalah dari penelitian ini, yaitu; Apa hasil yang sah ketika hak atas informasi dalam pengaturan jual beli tidak diberikan kepada pembeli?, dan Apa kebebasan dan komitmen konsumen dan pelaku usaha dalam kesepakatan dan pengaturan pembelian?. Tujuan dari penelitian ini adalah; Untuk mengetahui hasil yang sah yang terjadi ketika hak atas informasi dalam perjanjian jual beli tidak diberikan kepada pembeli, dan Untuk mengetahui kebebasan dan komitmen konsumen dan pelaku usaha dalam perjanjian jual beli.

## Metodologi Penelitian

Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini yaitu:

### 1) Metode Pendekatan

Teknik metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah strategi pendekatan regularizing, mengingat pedoman yang sah, standar yang sah. Karena ide sah yang digunakan dalam penelitian ini adalah ide hukum positivis dan perspektif hukum sebagai organisasi independen.

### 2) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis eksplorasi yang berbeda, yaitu bersifat deskriptif, karena penelitian ini berencana untuk memberikan informasi setepat yang diharapkan pada pelaksanaan kesepakatan jual beli.

### 3) Sumber Data

#### a) Data Sekunder

Sumber yang memberikan informasi opsional dalam pengaturan eksplorasi ini adalah berbagai informasi yang menggabungkan arsip yang diberikan atau dimiliki oleh dealer terkait dengan jual beli dengan kerangka indentasi.

#### b) Data Primer

Data primer yaitu keterangan yang

diperoleh secara langsung di lapangan. sumber data primernya yaitu pihak yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti dan dapat memberikan sejumlah data atau informasi.

4) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis, yaitu:

a) *Library Research* ( Studi Pustaka )

Informasi ini diperoleh dengan membaca buku referensi, makalah dan hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, yang memiliki kaitan penting dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

b) Penelitian lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan langsung terhadap obyek yang diteliti untuk memperoleh data primer, dengan cara wawancara dan menyusun pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait, yaitu hakim dan notaris.

5) Metode Analisa data

Pencipta mendapatkan informasi sebagai data dan data bersama dengan realitas responden saat ini baik lisan maupun tersusun dikumpulkan, dibedakan dan diperintahkan, karenanya mencari hubungan dengan pedoman sah saat ini maka, pada saat itu, disusun secara efisien, cerdas dan yuridis.

## Hasil dan Pembahasan

### Pengertian Jual-Beli Secara Hukum Indonesia

#### 1) Pengertian Jual Beli Secara Umum

Perjanjian jual beli adalah kesepakatan yang umumnya diadakan secara teratur di antara anggota masyarakat. Jenis perjanjian jual beli adalah perkembangan hak istimewa dan komitmen dari dua pihak, yang menjamin satu sama lain, untuk menjadi penjual dan pembeli yang spesifik. Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Yang dimaksud dengan perdagangan menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah: "Suatu pengaturan, di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

barang, dan pihak lain membahas biaya yang dijamin." Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Umum di atas, dapat uraikan bahwa jual beli adalah suatu pengertian yang sama, di mana penjual berjanji untuk menyerahkan kebebasan kepemilikan atas suatu barang dan pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai konsekuensinya.

#### 2) Pengertian Kontrak Jual Beli (Surat Perjanjian Jual Beli)

Kontrak jual beli (Surat perjanjian jual beli) yang merupakan laporan otoritas yang disahkan oleh pembeli dan pedagang untuk menyelesaikan suatu transaksi, dengan tujuan bahwa perjanjian jual beli adalah bukti dari pengaturan kedua pihak. Surat perjanjian jual beli siap melalui proses yang sah, dengan tujuan agar pembeli dan pedagang sama-sama dilindungi oleh peraturan hukum. Konvensi Perserikatan Bangsa-bangsa tentang Kontrak-kontrak Jual Beli Barang Internasional/ The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods "CISG". Konvensi ini adalah salah satu dokumen yang dibuat melalui upaya-upaya diplomatik dari Komisi PBB untuk Hukum Perdagangan Internasional/United Nations Commission on International Trade Law "UNCITRAL". CISG mengatur mengenai pembuatan kontrak jual beli, serta hak dan kewajiban pembeli dan penjual (termasuk upaya-upaya hukum bagi mereka).

CISG berlaku terhadap kontrak untuk pejualan barang yang dibuat diantara pihak yang tempat dagangnya berada di negara yang berlainan. Kontrak jual beli antara penjual dan pembeli adalah ketika ada kesamaan kehendak dan pernyataan di antara mereka tentang barang dagangan dan biaya, meskipun produk belum diserahkan atau biaya belum diselesaikan. secara lengkap (Pasal 1458 KUHP. Pelaksanaan perjanjian perlu mempertimbangkan kejadian-kejadian yang mungkin terjadi, dengan asumsi hal itu terjadi dan menimbulkan kerugian, siapa yang akan menanggung pertaruhan kerugian. Di dalam KUHPerdata telah ditentukan mengenai resiko, yaitu:

- a) Mengenai barang tertentu, yang diatur di dalam pasal 1460.

- b) Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, menurut ketentuan pasal 1461.
- c) Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan

### A. Jenis-Jenis Perjanjian Jual Beli

Salah satu pengaturan perjanjian jual beli yang paling menonjol dalam KUHP adalah kesepakatan dan pembelian dengan opsi untuk membeli kembali. Kemampuan untuk membeli kembali barang dagangan yang telah dijual diberikan dari suatu pengertian, di mana penjual diberi pilihan untuk mengklaim kembali barang yang dijual setelah memenuhi komitmen yang menyertainya :

- 1) Mengembalikan harga pembelian asal, disertai
- 2) Penggantian semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan, serta.
- 3) Biaya penting untuk amandemen, dan
- 4) Biaya yang menyebabkan barang dagangan yang ditawarkan meningkat dalam biaya, sejumlah kenaikan biaya tersebut.

Jika dalam perjanjian jual beli yang sesuai dengan hak yang disepakati untuk membeli kembali barang dagangan serbaguna, pembeli utama pasti akan mengembalikan barang yang dibeli setiap kali ke penjual untuk pembelian kembali. Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenkomstrecht*. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam hukum kesepakatan/ perjanjian dapat diungkapkan sebagai berikut:

- 1) Adanya kaidah hukum  
Kaidah dalam hukum perjanjian terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis.
- 2) Subyek hukum  
Istilah subjek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* dapat diartikan sebagai sekutu kebebasan dan komitmen.
- 3) Adanya Prestasi  
Prestasi adalah kebebasan pinjaman dan komitmen orang yang berhutang. Sebuah prestasi terdiri dari beberapa hal, khususnya.

- 4) Kata Sepakat  
Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, ada empat syarat sahnya perjanjian seperti di atas, salah satunya adalah suatu perjanjian (*agreement*). Kesepakatan adalah kesamaan penegasan kehendak di antara para pihak.

### B. Kaidah Hukum

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUHPPerdata, yang terdiri dari 18 bagian dan 631 pasal. Mulai dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 KUHPPerdata. Secara keseluruhan, perjanjian yang diarahkan/ dikenal dalam KUHPPerdata adalah perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa, pekerjaan, organisasi bersama, afiliasi, penghargaan, perlindungan barang dagangan, mendapatkan dan menggunakan kepentingan tetap dan tidak terbatas, kemungkinan, otoritas hukum, penanggung kewajiban dan keserasian. Di luar KUHPPerdata, perjanjian lain juga disebut, misalnya, kontrak usaha bersama (*joint venture*), perjanjian pembagian hasil, sewa, pendirian, kontrak kerja, sewa beli, perjanjian rahim, dan lain-lain. perjanjian semacam ini disebut perjanjian *innominate*, khususnya suatu perjanjian yang muncul, berkembang, hidup, dan berkreasi dalam tindak kehidupan daerah setempat. Kehadiran suatu perjanjian, baik yang nominaat maupun yang *innominaat*, tidak dapat dipisahkan dari system yang berlaku dalam hukum perjanjian yang sebenarnya.

#### 1) Sistem Pengaturan Hukum Kontrak

Yang dimaksud dengan pengaturan hukum kontrak adalah suatu system terbuka, di mana setiap orang diperbolehkan untuk membuat perjanjian, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur oleh peraturan. Pasal 1338 ayat (1) menegaskan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai peraturan bagi orang yang membuatnya. Hukum kontrak pada awalnya mematuhi system kerja yang tertutup, dan itu berarti bahwa pertemuan pasti akan dicatat dalam undang-undang. Hal ini karena dampak dari pelajaran *legisme* yang melihat bahwa tidak ada pengaturan di luar hukum. Putusan Hoge Raad (HR) 1919 tanggal 31 Januari 1919 merupakan putusan penting. Putusan ini adalah tentang pengertian perbuatan yang melanggar hukum, yang diatur dalam Pasal

1365 KUHPperdata. Sesuai HR 1919, perbuatan ilegal adalah melakukan atau menghindari sesuatu yang:

- a) Melanggar hak orang lain
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
- c) Bertentangan dengan kesusilaan
- d) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yakni:

- a) Aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan
- b) Aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingannya sendiri.

## **2) Karakteristik Kontrak**

Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa hukum kontrak merupakan hal bagian hukum bagi pengaturan bersama. Hukum ini menyoroti komitmen untuk melakukan komitmen sendiri (self imposed obligation). Kesepakatan merupakan indikasi (opportunity of agreement) dan kebebasan berpikir untuk memilih (opportunity of decision).

## **3) Asas-asas Hukum Kontrak**

Fungsi asas-asas hukum yaitu untuk menjaga standar nilai (waardenmaatstaven) atau tolak ukur yang terdapat di dalam norma-norma.

- a) Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract)  
Yaitu para pihak bebas masing-masing membuat perjanjian dan bebas mengikatkan diri dengan siapa saja yang diinginkannya.
- b) Asas Konsensualisme (consensualism)  
Yaitu perjanjian yang terbentuk adanya pertemuan kehendak (consensus) dari pihak-pihak.
- c) Asas Kepastian Hukum (pacta sunt servanda)  
Asas kepastian hukum disebut juga asas pacta sunt servanda yaitu asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian.
- d) Asas Itikad Baik (good faith)  
Asas itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata yaitu "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."
- e) Asas Kepribadian (personality)  
Asas kepribadian yaitu asas yang

menentukan seseorang yang akan melakukan dan/ atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.

## **4) Asas-asas Hukum Perikatan Nasional**

Disamping kelima asas yang telah diuraikan diatas, dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17-19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskannya delapan asas hukum perikatan nasional, yaitu:

- a) Asas Kepercayaan  
Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.
- b) Asas Persamaan Hukum  
Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum.
- c) Asas Keseimbangan  
Asas keseimbangan yaitu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.
- d) Asas Kepastian Hukum Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum.
- e) Asas Moralitas  
Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur.
- f) Asas Kepatutan  
Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPperdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.
- g) Asas Kebiasaan  
Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian.
- h) Asas Perlindungan  
Asas perlindungan adalah antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

### C. Lahirnya Perjanjian Jual Beli

Menurut Hartono Soerjopratikno: “Secara garis besar dan runtut perjanjian jual beli adalah salah satu jenis pengertian jual beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian perdagangan dimana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang tunai dalam arti alat pembayaran yang sah. Dalam Bugerlijk Wetboek istilah biaya memiliki arti penting yang tidak memihak namun dalam Pasal 1457 B.W, istilah harga tidak boleh berarti sesuatu selain jumlah alat pembayaran yang sah. Agar perjanjian menjadi sah, objek perjanjian harus:

- a) Bisa ditentukan
- b) Bisa diperdagangkan (diizinkan)
- c) Kemungkinan selesai
- d) Bisa dihargai dengan uang tunai

### D. Barang yang Diperdagangkan Dalam Perjanjian Jual Beli

Terdapat di dalam Pasal 1332 KUHPerdata, yaitu bahwa hanya barang-barang yang diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Contoh barang yang diperdagangkan dalam perjanjian jual beli adalah rumah, tanah, perusahaan, mobil, barang-barang elektronik, dan lain sebagainya.

### E. Obyek Jual Beli

Objek jual beli adalah sebuah pencapaian (prestasi), artinya sesuatu yang harus dipenuhi oleh dealer (penjual) dalam setiap persetujuan (perjanjian) atau sebaliknya, objek perdagangan

(jual beli) adalah produk (barang) dan biaya (harga). Produk (barang) adalah sumber daya sebagai barang material dan barang tidak penting, baik barang portabel maupun barang tak bergerak.

### F. Isi Perjanjian

Isi dalam perjanjian tersebut dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Sebuah kata-katanya harus jelas, dan
- 2) Kata-kata yang tidak memuaskan (jelas) menyebabkan pemahaman yang berbeda.

Misalnya, ketika kita membeli tanah, semuanya harus diungkapkan secara jelas dalam surat perjanjian yang ditunjukkan dengan kesepakatan antara dua pihak. Jika di kemudian hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya ada klaim dalam pertukaran atau barang dagangan yang tidak sesuai dengan kesepakatan, ini bisa menjadi bukti nyata untuk mencatat klaim dan menyatakan perbandingan secara hukum perdata.

### G. Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Kesepakatan (perjanjian) jual beli untuk situasi ini terdapat dalam Pasal 1458 Common Code (KUH Perdata), yaitu "Jual beli dianggap sudah terjadi dengan dua pihak, setelah menyepakati item dan biaya, walaupun item (barang/kebendaan) belum diserahkan, atau biayanya belum dibayar”.



## SURAT JUAL BELI TANAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Tuan Muda Abimana  
NIK : 1257786598897546  
Tempat/ tgl Lahir : Jakarta, 22 Oktober 1980  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Direktur PT. Jaguar  
Alamat : Jalan Kedondong 5 Sidoarjo

Selanjutnya disebut sebagai Penjual atau **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : Sultan Jagad Raya  
NIK : 1276797867867568  
Tempat/ tgl Lahir : Padang, 03 Mei 1979  
Pekerjaan : Manajer PT. Angkasa Asal Jadi  
Alamat : Jalan Pakem No 10 Kel. Timba Hulu

Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

**PIHAK PERTAMA** dengan demikian setuju untuk menyatakan dan mengikatkan diri untuk menawarkan sebidang tanah ke **PIHAK KEDUA** seluas 250 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sidoarjo RT 2 RW 5 dengan Hak Milik Tanah (Sertifikat Hak Milik Tanah), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Ke arah utara dibatasi oleh Jalan Alpukat
- Ke arah selatan dibatasi oleh Jalan Nangka
- Sebelah timur dibatasi oleh sawah
- Sebelah barat dibatasi oleh Jalan Mangga

Dengan surat kesepakatan (perjanjian) ini, para pihak telah menyetujui bahwa tanggung jawab (kepemilikan tanah) di mana ada Pihak Utama dipindahkan ke Pihak Kedua, sejak tanggal penandatanganan oleh para pihak dan saksi, kesepakatan (perjanjian) telah berlaku.

Kegiatan jual beli tanah di atas, maka, para pihak sepakat (setuju) dan paham dengan membuat perjanjian tersebut, dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Harga (Biaya)

Kesepakatan dan pembebasan tanah dalam perjanjian yang telah disepakati dengan biaya Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dengan membayar cicilan di muka atau setoran awal sebesar Rp. 300.000.000,00, dan sisa nya dicicil dalam 3 (tiga) tahun dengan perincian, yaitu:

- Tahun 1 Januari dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00
- Tahun 1 Juli dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00
- Tahun ke-2 bulan Januari dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00
- Tahun 2 bulan Juli dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00
- Tahun ke 3 bulan Januari dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00
- Tahun ke 3 bulan Juli dicicil sebesar Rp. 150.000.000,00

Dalam hal **PIHAK KEDUA** terlambat membayar cicilan selama 2 (dua) bulan, dikenakan bunga sebesar Rp. 2.000.000,00. Setelah harga tanah dilunasi, Surat dan Pengesahan Penguasaan Tanah (Sertifikat Hak Milik Tanah) akan diserahkan ke **PIHAK KEDUA**

Demikianlah surat perjanjian jual beli tanah ini dibuat dengan penuh kesadaran, praktis tanpa tekanan dari pihak manapun dan dipatuhi sebagai aturan yang mengikat para pihak.

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
|                   | Medan, 15 Agustus 2020 |
| Pihak Pertama     | Pihak Kedua            |
| Tuan Muda AbiMana | Sultan Jagad Raya      |
| Saksi Pertama     | Saksi Kedua            |
| David             | Alex                   |

Gambar 1. Contoh Surat Perjanjian Jual Beli Tanah



## H. Ganti Rugi

Sebab munculnya ganti rugi (remunerasi) adalah:

- a) Ganti rugi (remunerasi) karena wanprestasi
- b) Ganti rugi (remunerasi) karena tindakan yang melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 Common Code (KUH Perdata).

## I. Risiko

Resiko adalah komitmen untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Resiko perdagangan (jual beli) dibedakan menjadi:

- 1) Jika obyek jual beli adalah suatu hal yang pasti, maka resiko (kerugian) berpindah kepada pembeli sejak terjadinya kesepakatan.
- 2) Jika obyek (barang) tersebut barang timbangan dan timbangan, resiko tetap di tangan penjual sampai penyerahan barang kepada pembeli.

## J. Para Pihak dalam Jual Beli

1. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha, yaitu:
  - a) Hak untuk mendapatkan angsuran/ pembayaran sesuai dengan kesepakatan sehubungan dengan keadaan dan nilai tukar barang atau jasa dan produk yang diperdagangkan.
  - b) Pilihan untuk mendapatkan asuransi/ perlindungan hukum yang sah dari perbuatan pembeli (konsumen) yang berkelakuan buruk.
  - c) Pilihan untuk melakukan perlindungan diri dengan benar dalam penyelesaian perdebatan pembeli yang sah secara hukum.
  - d) Pilihan untuk memulihkan nama baik secara sah apabila kerugian pembeli (konsumen) tidak disebabkan oleh produk (barang) dan jasa yang diperdagangkan
2. Hak dan Kewajiban Konsumen  
Kebebasan (hak) pembeli diatur dalam Pasal 4 Peraturan no. 8 tahun 1999, yaitu:
  - a) Pilihan untuk kenyamanan, keamanan, dan kesejahteraan dalam mengkonsumsi barang dagangan dan keuntungan tambahan
  - b) Pilihan untuk memilih barang dagangan serta administrasi dan untuk memperoleh produk tersebut dan manfaat tambahan

sesuai skala pertukaran dan kondisi dan sertifikasi yang dijamin

- c) Pilihan untuk data yang benar, jelas dan sah sehubungan dengan kondisi dan jaminan produk atau potensi manfaat
- d) Pilihan untuk mengetahui perspektif dan keluhan mereka tentang produk serta administrasi yang digunakan.
- e) Pilihan untuk mendapatkan promosi, keamanan, dan upaya untuk menentukan pertanyaan asuransi pembeli dengan tepat
- f) Hak untuk persiapan dan instruksi pembeli
- g) Pilihan untuk ditangani atau dilayani secara akurat dan benar dan tidak merugikan
- h) Hak istimewa yang dikelola dalam pengaturan peraturan dan pedoman yang berbeda.
- i) Komitmen Pembeli (Pasal 5 Peraturan Asuransi Nasabah)
- j) Membaca atau mengikuti petunjuk dan teknik data untuk penggunaan atau penggunaan produk serta administrasi, untuk keamanan dan kesejahteraan.
- k) Memiliki niat jujur dalam melakukan pertukaran untuk perolehan produk atau potensi keuntungan.
- l) Membayar seperti yang ditunjukkan oleh skala swapping yang disepakati.
- m) Ikuti upaya yang sah untuk menyelesaikan pertanyaan asuransi pembeli dengan tepat.

## Kesimpulan

- 1) Kesepakatan (perjanjian) jual beli adalah kesepakatan (perjanjian) yang umumnya dipegang di antara individu-individu setempat (masyarakat). Jenis pemahaman perjanjian jual beli adalah perkembangan hak istimewa dan komitmen dari dua pihak, yang menjamin satu sama lain, khususnya penjual dan pembeli.
- 2) Asas-asas Hukum Kontrak
  - a) Freedom of contract (Asas Kebebasan Berkontrak)
  - b) Consensualisme (Asas Konsensualisme)
  - c) Pacta sunt servanda (Asas Kepastian Hukum)
  - d) Good Faith (Asas Itikat Baik)
  - e) Personality (Asas Kepribadian/ Karakter)
- 3) Asas-asas Hukum Perikatan Nasional.
  - a) Asas Kepercayaan

- b) Asas Persamaan Hukum
- c) Asas Kesimbangan
- d) Asas Kepastian Hukum
- e) Asas Moralitas
- f) Asas Kepatutan
- g) Asas Kebiasaan
- h) Asas Perlindungan
- 4) Para Pihak dalam Jual Beli
  - a) Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha (pedagang). Hak Pelaku Usaha tercantum didalam Pasal 6 UU No. 8 Tahun 1999, yaitu:
    - 1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan.
    - 2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum
    - 3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya.
  - b) Hak dan Kewajiban Konsumen. Kebebasan (hak) pembeli diatur dalam Pasal 4 Peraturan no. 8 tahun 1999, yaitu:
    - 1. Pilihan untuk kenyamanan, keamanan, dan kesejahteraan dalam mengkonsumsi barang dagangan dan keuntungan.
    - 2. Pilihan untuk memilih barang dagangan serta administrasi.
    - 3. Pilihan untuk data yang benar, jelas dan sah tentang produk.
    - 4. Pilihan untuk mengetahui perspektif dan keluhan tentang produk.
    - 5. Pilihan untuk mendapatkan promosi.
    - 6. Hak untuk persiapan dan instruksi pembeli.
    - 7. Pilihan untuk ditangani atau dilayani secara akurat.
    - 8. Hak istimewa yang dikelola dalam pengaturan peraturan.
    - 9. Komitmen Pembeli.
    - 10. Membaca atau mengikuti petunjuk dan teknik data untuk penggunaan produk.
    - 11. Memiliki niat jujur dalam melakukan pertukaran produk.
    - 12. Membayar seperti yang telah disepakati.
    - 13. Ikuti upaya yang sah untuk menyelesaikan asuransi.

## Daftar Pustaka

- Asyhadie, Z. (2012). Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia (Edisi Revisi).
- Gautama, S, (1976). Kontrak Dagang Internasional. Alumni: Bandung.
- Ichsan, A. (1986). *Dunia usaha Indonesia: segi hukum, segi manajemen, struktur/bentuk hukum, kebijaksanaan pemerintah*. Pradnya Paramita.
- Masjchoen, Sri, S, Sofwan. (1980). Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Mertokusumo, S. (1999). Mengenal Hukum Suatu Pengantar. cetakan kedua, Liberty: Yogyakarta, 1999.
- Prodjodikoro, W. (1956). *Perbuatan melanggar hukum, dipandang dari sudut hukum perdata*. Vorkink-van Hoeve.
- Ray, L.G, Widjaya, (2003). Merancang suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori danPraktek, Edisi Revisi, Megapoint, Kesaint Blanc: Bekasi Timur.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Soerjopratiknjo, H. (1982). *Aneka perjanjian jual-beli*. Seksi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.
- Subkti. (1987). Hukum Perjanjian, intermasa. Jakarta.
- Subkti. (1990). Hukum Perjanjian. Cet. XII, Intermasa: Jakarta.
- Tim Naskah Akademik BPHN. (1985). Lokakarya Hukum Perikatan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI. Jakarta
- Widjaja, G., & Yani, A. (2000). Jaminan Fidusia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.