

ANALISIS ASAS KONSENSUALISME TERKAIT DENGAN KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN JUAL-BELI DI BAWAH TANGAN

DEWI ASMAWARDHANI

Fakultas Hukum Universitas 45 Mataram

ABSTRAKSI

Praktek jual-beli dengan obyek hak milik merupakan suatu kegiatan manusia yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sifat terbuka Buku III KUHPerdato memberi peluang praktek perjanjian seperti ini bebas untuk dilakukan asal tidak bertentangan dengan undang-undang, norma susila dan norma agama. Pada umumnya dalam suatu transaksi jual beli, terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya, karena setiap perjanjian harus berdasarkan adanya kesepakatan (Konsensus) dari kedua belah pihak dan memenuhi syarat syarat lainnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dengan obyek hak milik yang dibuat oleh para pihak termasuk perjanjian jual beli yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan mengikat kedua belah pihak, harus memenuhi unsur yang terdandung dalam pasal 1320 KUHPerdato. Oleh karenanya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Selanjutnya apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian yang telah dibuat tersebut mengakui surat perjanjian dimaksud, maka akta dibawah tangan yang telah dibuat mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik resmi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1875 KUHPerdato yang menyatakan bahwa suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan orang itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik.

Kata kunci : Konsensus, norma, mengikat para pihak.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Praktek jual-beli merupakan hak setiap individu/manusia, karena jual beli pada umumnya merupakan suatu kegiatan manusia yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Menurut Buku III KUH Perdato memberi peluang untuk perjanjian dilakukan secara bebas dan tergantung keinginan para pihak dengan syarat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma susila dan norma agama.

Dalam hal adanya praktek jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan cara dimana pihak pembeli cukup bersepakat atas harga dari obyek yang dijual, pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang atau barang tertentu yang telah disepakati sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual, dan pihak penjual menyerahkan barang yang menjadi hak miliknya kepada pembeli dengan hanya berdasarkan kata sepakat antara kedua belah pihak. Para pihak yang melakukan hal tersebut atas dasar saling percaya, dan selanjutnya pihak pembeli secara otomatis mempunyai hak penuh atas barang yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini tidak harus dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain. Pada umumnya dalam suatu transaksi jual beli, terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli dapat ditempuh dengan berbagai cara, yaitu pembayaran secara tunai/seketika, atau pembayaran secara cicilan/ kredit, hal ini tergantung dari apa yang disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Pada dasarnya setiap perjanjian harus berdasarkan adanya kesepakatan kedua belah pihak dan syarat lainnya seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Hal ini menjadi suatu syarat mutlak dalam suatu perjanjian, karena tidak menutup kemungkinan dalam suatu perjanjian terjadi hal-hal yang dapat menciderai isi perjanjian itu sendiri sehingga dapat menyebabkan perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dilaksanakan dikarenakan mengandung cacad hukum. Bentuk suatu perjanjian terdiri dari perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis atau lazim dikenal dengan istilah perjanjian dibawah tangan. Fenomena masih

banyaknya masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan ini, sering menimbulkan persoalan-persoalan hukum yang tidak diperhitungkan oleh para pihak yang telah melakukan perjanjian, terutama oleh pihak pembeli ketika akan melakukan peralihan hak atas obyek yang diperjanjikan kepada pihak lain. Menurut Effendi Perangin “jual beli hak milik yang dilakukan dibawah tangan merupakan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah pada orang lain”. Sebagai perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lainnya, maka peralihan hak sebagai hak milik sering pula dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan, yang nantinya hak yang dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak atau pemegang hak yang baru.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1). Apakah jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian? 2). Apakah Perjanjian jual beli dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak yang melakukan perjanjian?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk : 1). Mengetahui kekuatan mengikat Pasal 1320 KUHPerduta dalam perjanjian jual beli dibawah tangan. 2). Mengkaji ketentuan Pasal 1879 KUHPerduta kaitannya dengan kekuatan pembuktian perjanjian jual-beli dibawah tangan

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif, dimana proses pengumpulan bahan hukum dilakukan menggunakan pendekatan *statute Approach* dan *conceptual approach*. Setelah bahan hukum terkumpul selanjutnya diklasifikasi sedemikian rupa untuk dianalisa secara *preskriptif-analitis*, yaitu dianalisa secara menyeluruh untuk kemudian dijelaskan secara terstruktur dengan menggunakan analisa deduktif sesuai dengan ketentuan yang menjadi pedoman dalam kajian penelitian ini.

PEMBAHASAN

A. Kekuatan Mengikat Pasal 1320 KUHPerduta dalam Perjanjian jual beli dibawah tangan

Jika terjadi jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengerti Tujuan Diadakannya Perjanjian

Sebagai suatu persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, maka masing-masing pihak bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Sedangkan menurut Pasal 1313 KUHPerduta mengatur bahwa Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Para sarjana Hukum pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerduta secara langsung tidak berlaku terhadapnya.

Di dalam KUHPerduta tidak ditemui adanya ketentuan khusus yang mengatur definisi tentang perjanjian, akan tetapi didalam Pasal 1313 KUHPerduta mendefinisikan perikatan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih lainnya mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Pendapat lain mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Hal ini menunjukkan bahwa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan di dalam KUHPerduta, mempunyai definisi yang sama dengan definisi perjanjian.

A.Pitlo dikutip dalam R.Subekti menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak yg lain berkewajiban atas suatu prestasi Bandingkan Pendapat lain dikemukakan oleh Salim HS, sebagai berikut : Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang

harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.

Dari beberapa definisi yang dikemukakan di atas, maka harus dipahami bahwa dalam suatu perjanjian ada suatu peristiwa yang menimbulkan suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan dan dimana perjanjian tersebut menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, karena dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian, yaitu adanya hubungan hukum yang merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum, artinya akan timbul hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Selanjutnya yang harus diperhatikan adalah adanya subjek hukum. Manusia merupakan orang yang diartikan sebagai pembawa hak dan disebut sebagai subyek hukum (*rechtssuyect/ subyetum juris*). Oleh karena itu, subyek hukum terdiri dari Manusia (*Natuurlijk Persoon*) dan Badan Hukum (*Rechts Persoon*). "Orang" dikenal dengan istilah *Natuurlijke Persoon*, yang ketika dilahirkan secara otomatis membawa hak dan kewajiban (*Rechts Subyekt*) dan baru berakhir pada saat orang tersebut meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subyek hukum yang secara otomatis mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*).

Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan (kooperasi) juga dipandang sebagai subyek hukum (*Rectspersoon*), yang berarti orang (*persoon*) yang diciptakan oleh hukum. Ada beberapa teori yang dapat dikemukakan mengapa badan hukum dianggap sebagai manusia/orang sehingga dikategorikan sebagai subyek hukum, yaitu : Teori Fiksi (*Fictie Theori*) dari Von Savigny menyatakan bahwa syarat-syarat dalam peraturan hukum yang melekat pada badan seorang manusia sudah jelas tidak ada pada badan hukum, akan tetapi badan hukum boleh dianggap seolah-olah seorang manusia. Jadi menurut Hukum Perdata pihak-pihak yang menjadi subyek perjanjian bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechtsperson*.

Hal penting lainnya yang harus diperhatikan adalah adanya prestasi, yang menurut Pasal 1234 KUHPerduta dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Terakhir yang harus diperhatikan adalah bahwa obyek yang diperjanjikan adanya di bidang harta kekayaan. Sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Oleh karena itu perjanjian pada umumnya merupakan kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis yang dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak, dokumen tersebut disebut sebagai kontrak bisnis. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Subekti, bahwa Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena undang-undang saja (Pasal 1352 KUHPerduta) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

2. Perjanjian yang dilakukan harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.

Dalam setiap perjanjian baik itu perjanjian yang dilakukan dihadapan pejabat publik atau perjanjian yang tidak dilakukan dihadapan pejabat publik, harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerduta yang menentukan tentang syarat sahnya perjanjian, sebagai berikut : 1). Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. 2). Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut KUHPerduta, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Sedangkan menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dewasa adalah mereka yang sudah berusia 19 tahun bagi laki-laki dan berusia 16 tahun bagi wanita. 3). Adanya Obyek yang diperjanjikan Obyek yang disepakati dalam suatu perjanjian harus jelas atau tidak boleh samar-samar. Hal ini penting diatur untuk memberikan jaminan atau kepastian tentang obyek yang telah disepakati sebagaiupaya mencegah timbulnya perjanjian yang fiktif. 4). Adanya kausa/sebab yang halal. Pasal 1335 KUHPerduta menentukan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab/kausanya yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Misalkan perjanjian jual beli narkoba atau jual beli senjata gelap.

Dari ke 4 (empat) syarat tersebut, syarat pertama dan ke dua disebut syarat subyektif, sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. Syarat ke tiga dan keempat disebut syarat obyektif, Sebab menyangkut obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Syarat Subyektif meliputi : a).sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Artinya bahwa kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian harus sepakat, setuju, seia sekata tentang hal-hal yang akan disepakati dalam perjanjian tersebut. b).cakap untuk membuat perjanjian. Artinya orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus cakap menurut hukum. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara menggolongkan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagai berikut: Orang-orang yang belum dewasa; Mereka yang dibawah pengampuan; dan Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh UU dan semua orang kepada siapa UU telah melarang membuat perjanjian tertentu. Persyaratan ini telah dicabut dengan Keputusan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963.

Syarat obyektif meliputi : a).suatu hal / obyek tertentu. Syarat obyektif dalam suatu perjanjian merupakan syarat perjanjian yang terkait dengan obyek atau isi yang akan diperjanjikan, artinya bahwa apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban para pihak yang bersepakat harus sudah jelas, tertentu, dan dapat dibuktikan keberadaannya. Misalnya: barang yang menjadi obyek perjanjian harus ditentukan jumlahnya, jenisnya, ukurannya dan sebagainya. b).mengenai suatu hal tertentu. Artinya bahwa obyek yang diperjanjikan harus jelas dan sudah dapat ditentukan jenisnya, misalnya obyek dalam perjanjian jual beli, apakah yang akan menjadi obyek jual beli tersebut berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak.c).suatu sebab yang halal. Artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Untuk memperjelas ketentuan di atas, maka Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa :

- 1). Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata "semua" menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.
- 2).Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara, yang menyatakan "jual beli adalah persetujuan suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati kedua pihak."
- 3).Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya bahwa keinginan para pihak yang bersepakat untuk berbuat sesuatu, kemudian mereka mengadakan perjanjian, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik yang sudah terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai suatu peraturan bersama.

Ketentuan Pasal 1320 berimplementasi pada apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara

Sebagai suatu kesepakatan, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara, untuk itu maka suatu perjanjian harus memenuhi unsur yaitu ada pihak-pihak, (sebagai subjek); ada tujuan yang ingin dicapai ; ada objek yang berupa benda; ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis); dan harus ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus). Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa unsur esensial dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme yang menjwai hukum perjanjian KUHPerdara, seperti apa yang dikemukakan oleh R.Subekti : Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum *legally concluded contract*. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sahnya perjanjian adalah a). Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan bahasa yang sempurna dan tertulis; bahasa yang sempurna secara lisan; bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan; bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawan; diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan. Sementara itu terkait tentang hal terjadinya kesepakatan didalam KUHPerdara tidak disebutkan secara jelas, seperti misalnya didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan cukup hanya dengan adanya *consensus* antara para pihak, maka kesepakatan bisa saja terjadi.

Untuk menjelaskan hal tersebut, perlu dikemukakan bahwa diberbagai literatur menyebutkan beberapa teori yang membahas tentang terjadinya kesepakatan, antara lain : a). Teori pernyataan, berpendapat bahwa

kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis. b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Teori ini berpendapat bahwa setiap subyek hukum yang akan mengikatkan dirinya dalam suatu hubungan hukum yang mempunyai akibat hukum, harus sudah mempunyai kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Syarat selanjutnya adalah adanya suatu hal tertentu, merupakan suatu prestasi yang wajib dipenuhi, dimana prestasi tersebut harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, karena jika prestasi itu tidak jelas maka perjanjian itu batal. Suatu hal tertentu maksudnya adalah berkaitan dengan pokok perjanjian atau obyek perjanjian, yaitu prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Selain itu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, dimana dalam isi perjanjian tersebut harus bersifat legal, artinya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Menurut penjelasan di atas, syarat pertama dan kedua, merupakan syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian itu tetap mengikat kedua belah pihak walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1454 KUHPerdara. Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan ke muka hakim, dan hakim menyatakan perjanjian batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat objektif.

Hal risiko dalam suatu perjanjian jual beli

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Dari definisi tersebut, timbulah pertanyaan siapa yang harus menanggung risiko dalam suatu perjanjian. Untuk menjawab pertanyaan tersebut R. Soeroto berpendapat bahwa apabila timbul risiko dalam jual beli terdapat ketentuan sebagai berikut mengenai barang yang sudah ditentukan atas barang yang sudah dijual belikan, apabila suatu peristiwa terjadi diluar kesalahan para pihak. Jawabnya ialah bahwa barang tersebut menjadi tanggungan pembeli (Pasal 1460 KUHPerdara), yang menentukan bahwa *Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.* Dengan dinyatakan tidak berlakunya Pasal 1460 KUHPerdara oleh SEMA No. 3 Tahun 1963, maka sekarang kita dapat mengacu pada Pasal 1545 KUHPerdara yang berbunyi : *Apabila suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan pihak yang telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikan dalam tukar-menukar.* Hal ini seperti yang sudah ditentukan oleh Pasal 1545 KUHPerdara, sudah tepat dan selayaknya bahwa risiko mengenai sesuatu barang itu dipikul oleh pemiliknya.

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa selama barang belum diserahkan oleh penjual kepada pembeli, maka risiko ada pada penjual yang dalam hal ini masih merupakan pemilik sah dari barang tersebut, sampai barang yang menjadi obyek jual beli tersebut diserahkan kepada pembeli, sehingga secara yuridis kepemilikan barang tersebut beralih, seperti apa yang ditentukan dalam Pasal 1475 KUHPerdara.

Berakhir dan Hapusnya Perjanjian

Berakhirnya Suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak, Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian, Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus, Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian, Karena putusan hakim, dan terakhir adalah karena Tujuan perjanjian telah tercapai.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara, terdapat sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu Pembayaran. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, Pembaharuan utang, Perjumpaan utang atau kompensasi, Percampuran utang, Pembebasan utang, Musnahnya barang yang terutang, Pembatalan, Berlaku suatu syarat batal, dan yang terakhir adalah Lewatnya waktu (daluarsa).

Menurut Pasal 1338 (1) bahwa : “Perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah”. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KUHPerduta. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUHPerduta tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian / perikatan. Dari Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta tersebut terdapat beberapa hubungan atau azas-azas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian jual beli pada umumnya berlaku pula pada perjanjian yang dilakukan dibawah tangan, yaitu: 1).Asas Kebebasan berkontrak/keterbukaan. 2.Asas Itikad Baik. 3.Asas Pacta Sun Servada. 4.Asas Konsensualitas / Konsensuil (Kesepakatan). 5.Asas Berlakunya Suatu Perjanjian.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka (*openbaar system*). Asas ini dibatasi dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerduta yaitu isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan umum. Sistem terbuka artinya para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli bebas mengemukakan kehendak, mengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Dalam hukum perjanjian jual beli dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat.

Asas *Pacta Sun Servada* adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Kalau diperhatikan istilah perjanjian dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, terlihat adanya kebebasan dalam hal melakukan kontrak atau perjanjian, artinya bahwa seseorang boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur adalah KUH Perdata maupun dalam Kitab Undang-undang Hukum dagang atau juga perjanjian jenis baru yang disepakati oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Maksud dari asas Konsensualitas ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian jual beli tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam pasal 1329 KUHPerduta tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan.

Terhadap asas Konsensualisme (Kesepakatan) ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian mengenai benda Pada dasarnya perjanjian itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dikatakan “pada dasarnya”, karena ada beberapa bentuk perjanjian, karena perintah dari perundang-undangan harus dibuat dalam bentuk tertulis atau harus disahkan oleh notaris (perjanjian notariil), sehingga perjanjian tersebut baru sah kalau para pihak sudah menandatangani perjanjian atau sejak perjanjian tersebut disahkan oleh Notaris.

Asas berlakunya suatu perjanjian tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerduta “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak

yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi yaitu pihak yang tidak memenuhi/cidera janji. Asas ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak, asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam pasal yaitu: Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi “Umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi “Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.

Hak dan kewajiban para pihak

Kewajiban utama penjual dalam suatu perjanjian jual beli yaitu menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik yang diperjual belikan dari penjual kepada pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa KUHPerdara khusus dalam perjanjian menganut system “*obligatoir*” artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, dengan kata lain bahwa perjanjian jual beli menurut KUHPerdara belum memindahkan hak milik, karena hak milik baru akan berpindah dengan dilakukannya penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan. Hal ini dipertegas oleh ketentuan dalam Pasal 1459 KUHPerdara sebagai berikut : “*Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan*”. Jadi kewajiban penjual untuk menyerahkan obyek yang menjadi perjanjian kedua belah pihak meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik (sesuai ketentuan Pasal 1482 KUHPerdara), misalnya penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya dan penyerahan kendaraan bermotor meliputi BPKB-nya.

Kewajiban penjual selanjutnya adalah menjamin keamanan dari obyek yang diperjual belikan, artinya penjual mempunyai kewajiban untuk menanggung ketentraman dari obyek jual beli sebagai konsekuensi dari pada jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Dengan adanya jaminan tersebut maka obyek yang diperjual belikan dan akan diserahkan tersebut adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri dan bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak lainnya”. Hal ini dipertegas lagi oleh R. Subekti, sebagai berikut : “Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut”. Selain itu 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, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang tersebut atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Kewajiban lain dari pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian, kecuali ditentukan lain atau tidak dituang dalam klausul perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal tertentu dalam undang-undang, namun dengan sendirinya termaktub didalam perjanjian jual beli. Karena apabila tidak berupa uang atau berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi perjanjian tukar-menukar, atau apabila harga itu berupa suatu jasa, maka perjanjian tersebut akan berubah menjadi perjanjian kerja. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan obyek perjanjian dilakukan. Pembeli biarpun tidak ada suatu janji yang tegas diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan member hasil.

B. Kekuatan Pembuktian Terhadap Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan

Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dan dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak, dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta, maka surat harus ditandatangani, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1869 KUHPerdara. Sebagai alat bukti tertulis, surat dibagi 2 (dua), yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta. Sedangkan akta itu sendiri terbagi menjadi akta autentik dan akta dibawah tangan.

Akta Autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara). Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna, artinya apabila

seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis didalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Sedangkan yang dimaksud dengan akta dibawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa. Akta yang dibuat dibawah tangan ini mempunyai pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi, seperti apa yang diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara.

Dari apa yang diuraikan di atas, maka dapat diketahui pokok-pokok perbedaan antara akta autentik dengan akta dibawah tangan dan merupakan ciri-ciri pada masing-masing akta tersebut, yaitu Akta autentik (Pasal 1868 KUHPerdara) Dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang; Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang; Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna; Bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang menyangkal harus membuktikan kebenarannya. Sedangkan Akta dibawah tangan mempunyai ciri sebagai berikut : Tidak terikat bentuk formal; Dapat dibuat bebas oleh para pihak yang berkepentingan; apabila tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani akta, maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (sama halnya dengan kekuatan pembuktian dari akta autentik); dan apabila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).

Jual beli dibawah tangan sesuai asas konsensualisme

Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dalam beberapa literatur hukum dikenal dengan nama perjanjian tidak bernama, dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Hal ini seperti apa yang diatur dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara; dikenal dengan asas *facta sun servanda*, bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak tersebut, dengan ketentuan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Hal ini dipertegas lagi oleh Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi *Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.*

Asas konsensualisme yang dianut oleh KUHPerdara mengisyaratkan bahwa perjanjian jual beli (perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama) sesungguhnya sudah terjadi pada detik terjadinya "kata sepakat" mengenai barang dan harga, karena begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah".Jadi kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut, yang dapat diwujudkan dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya "setuju", "*accord*", "*oke*" dan lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tandatangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, hal ini membuktikan bahwa kekuatan suatu perjanjian mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu : sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan *causa*/sebab/isi yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ini, dapat dilihat bahwa dengan hanya disebutkannya kata sepakat saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk/cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjar dan lain sebagainya, jadi bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka *sahlah* sudah perjanjian yang dilakukan tersebut. Pasal 1320 KUHPerdara, menentukan bahwa cukup apabila sudah tercapai sepakat (konsensus), maka perjanjian dianggap sudah terjadi, inilah yang dinamakan asas konsensualisme. Dikatakan demikian karena orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur, perkataan atau ucapannya harus dapat dipercaya, karena itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan satu sendi yang mutlak dari suatu tata hukum yang baik.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak antara kedua belah pihak yang bersepakat tentang sesuatu hal, namun kehendak atau keinginan tersebut harus dinyatakan. Sebab kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati tidak mungkin diketahui oleh orang lain atau pihak lain, hal ini tentu saja tidak bisa menimbulkan kesepakatan. Dengan demikian maka yang bisa dijadikan barometer apakah persesuaian kehendak telah tercapai yaitu dengan pernyataan-pernyataan yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak, merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh R.Subekti: Adanya konsensus itu malahan sebenarnya sering "dikonstruksikan" oleh hakim. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal balik itu dianggap bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang), dan sekali sepakat itu dianggap ada, maka hakimlah lagi yang akan

menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Akibat Hukum dan Sifat Mengikat dari Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian yang dibuat secara sah atau telah memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian dapat diukur dari akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu perjanjian itu sendiri, yaitu sebagai berikut : a). Berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara), dimana asas ini mengikat kedua belah pihak. b). Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdara) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUHPerdara). c). Konsekwensi para pihak dalam perjanjian, yaitu tidak dapat secara sepihak menarik diri dari akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara). d). Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak, jika ada alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, seperti apa yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, dan Pasal 1813 KUHPerdara. e). Dalam melaksanakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara). Walaupun pengertian kalimat itikad baik sangat abstrak, dan penafsirannya hanya dapat dirumuskan apabila menemukan perkara yang konkrit.

Dengan demikian, dapat dikemukakan bahwa yang menentukan isi suatu perjanjian adalah : a). Undang-undang yang memaksa, karena perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, maka undang-undang yang seperti itu dapat mempengaruhi isi perjanjian tersebut. b). Kalimat dalam perjanjian. c). Janji yang selalu diperjanjikan. d). Undang-undang yang menambah/mengatur. e). Kebiasaan. f). Kepatutan. Jadi apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian yang telah dibuat tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut, maka akta dibawah tangan yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik resmi. Hal ini dipertegas dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang mengatur bahwa : “Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan orang itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik”.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari, menelaah, dan menganalisa bahan hukum yang menjadi bahan hukum primer dalam penelitian ini, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

1. Segala bentuk perjanjian termasuk perjanjian jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, harus memenuhi unsur yang terdandung dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu harus ada sepakat dari kedua belah pihak, para pihak yang melakukan perjanjian cakap melakukan perbuatan hukum, adanya obyek yang diperjanjikan, dan harus ada sebab yang halal. Unsur yang harus dipenuhi dalam pasal 1320 KUHPerdara adalah unsur wajib yang harus dipenuhi dalam setiap perjanjian, oleh karenanya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi unsur-unsur tersebut, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
2. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian yang telah dibuat tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut, maka akta dibawah tangan yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik resmi. Hal ini dipertegas dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan orang itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik.”

Saran-saran

1. Dalam rangka mengantisipasi terjadinya sengketa karena jual beli yang bermasalah, maka disarankan kepada para pihak yang hendak melakukan jual beli dibawah tangan dengan obyek hak milik hendaknya membuat surat perjanjian jual beli dengan memperhatikan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

2. Walaupun perjanjian jual beli dibawah tangan mempunyai kekuatan mengikat yang sama dengan akta outentik seperti yang dijamin dalam Pasal 1875 KUHPerduta, akan tetapi diperlukan aturan yang lebih spesifik lagi untuk lebih menjamin hak para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul kadir Muhammad, 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti Bandung
- Achmad Ali, 2000. *Mernguak Tabir Hukum*, Pustaka Prima, Jakarta
- Adrian Sutadi, 2010. *Peralihak Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4. Sinar Grafika Jakarta
- Agus Yudha Hernoko, 2010. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cet. I, Kharisma Putra Utama, Jakarta
- Ahmadi Miru, 2011. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Cetakan IV, Rajawali Press, Jakarta
- Bambang Waluyo, 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Revisi Cet.ke-9 (Jilid I), Djambatan, Jakarta
- Cansil ,S.T., 1995. *Suplemen Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pranadya Paramita Jakarta
- Departemen Pendidikan Nasional, 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, 1987. *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, Bina Aksara Jakarta
- Effendi Perangin, 1987. *Mencegah Sengketa Tanah*. Rajawali Press Jakarta,
- Fuady Munir, 2009. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti Bandung
- Komariah, 2008. *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, UMM Press, Malang
- Maria Sumarjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Buku Kompas, Jakarta
- Mariam Badruzaman, 2009. *Perjanjian Baku (standard), Perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung,
- Permadi Purbacaraka, 2009. *Perihal Kaidah Hukum*, Alumni, Bandung
- Prayudi, 2007. *Seluk Beluk Perjanjian yang Penting untuk Diketahui Mulai dari A Sampai Z*, Pustaka Pena, Bantul
- Sadriayah Harun, 2013. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Cet. I, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Salim HS, 2009. *Hukum Kontrak (Teori & Tehnik Penyusunan Kontra)*, Cet.3, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2003. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sidarta, 2009. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedi Widiasarana Indonesia, Jakarta,
- Simongkir, J.C.T. , 2000. *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Soebekti,R, 1995. *Aneka Perjanjian*, Cet. X, Citra Aditya Bakti, Bandung
- 2007. *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia Jakarta
- Soeroso, R, 2011. *Perjanjian Dibawah Tangan*, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum, Cet ke-2, PT. Sinar Grafika Offiset, Jakarta
- Suharnoko, 2009. *Hukum Perjanjian*, PT. Kencana, Jakarta
- , 2009. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Cet.VI, Kencana Prenada Media Group. Jakarta
- Sri Sudewi, MS, 1996. *Kumpulan Kuliah Hukum Perdata*, Yayasan Gajah Mada, Yogyakarta
- Wirjono Projodikoro, R, 2002. *Asas - asas Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-9, PT. Bale Bandung, Bandung
- Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Ce.t I, Sinar Grafika, Jakarta
- Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, Tentang Perkawinan
- <http://id.wikipedia.org/wiki/Bisnis>
- <http://hukumproperti.com>
- <http://makalahdiskripsi.blogspot.com/2008/08/hukum-agraria-penyelesaian-sengketa.btn>