

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BIBIT BUAH STUDI DESA  
GONDANG KECAMATAN GANGGA KABUPATEN LOMBOK UTARA**



**OLEH :**

**VATMA AFRIANTI**

**618110045**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Mataram**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**MATARAM**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BIBIT BUAH STUDI DESA  
GONDANG KECAMATAN GANGGA KABUPATEN LOMBOK UTARA**

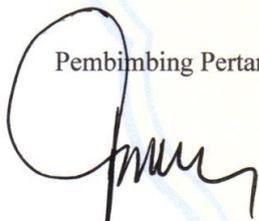
Oleh:

VATMA AFRIANTI

618110045

Menyetujui,

Pembimbing Pertama



Rena Aminwara, S.H., M.Si.  
NIDN. 0828096301

Pembimbing Kedua



Edi Yanto, S.H., M.H.  
NIDN. 0809058503

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI**

**PADA HARI RABU TANGGAL 7 DESEMBER 2022**

**DOSEN PENGUJI**

**KETUA**

**HAMDI, S.H.I., LL.M**

**NIDN. 0821128118**



**ANGGOTA 1**

**RENA AMINWARA, S.H., M.Si.**

**NIDN. 0828096301**



**ANGGOTA 2**

**EDI YANTO, S.H., M.H.**

**NIDN. 0809058503**



**MENGETAHUI:  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
DEKAN,**



**DR. HILMAN SYAHRIL HAQ, S.H., LL.M**

**NIDN. 0822098301**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul:

**"PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BIBIT BUAH STUDI DESA GONDANG KECAMATAN GANGGA KABUPATEN LOMBOK UTARA"** ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 7 Desember 2022  
Yang membuat pernyataan



Vatma Afrianti  
NIM. 618110045



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : VATMA AFRANTI  
 NIM : 618110045  
 Tempat/Tgl Lahir : Tanjung, 13 April 2000  
 Program Studi : ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp : 085 337 927 923  
 Email : Vatmafr@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BIBIT BUAH STUDI  
DESA GONDANG KECAMATAN GANBEA KABUPATEN LOMBOK UTARA

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 45%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikain surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 19 Januari ..... 2023  
 Penulis

  
 VATMA AFRANTI  
 NIM. 618110045

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

  
 Iskandar, S.Sos.,M.A.  
 NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : VATMA AFFIANTI  
 NIM : 618110096  
 Tempat/Tgl Lahir : Tanjung, 13 April 2000  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 085 337 727 923  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis  .....

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama **tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta** atas karya ilmiah saya berjudul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BIBIT BUAH STUDI  
DESA GONDANG KECAMATAN GANDESA KABUPATEN LAMPOK UTARA

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 19 Januari .....2023  
 Penulis



VATMA AFFIANTI  
 NIM. 618110096

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO

Jangan terlalu ambil hati dengan ucapan seseorang,  
manusia punya mulut tapi belum tentu punya pikiran.

**(Albert Einstein)**

Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung,  
buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak.

**(Ralph Waldo Emerson)**



## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh...

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunianyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal penelitian yang berjudul “pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah studi desa gondang kecamatan gangga kabupaten lombok utara” dapat terselesaikan pada waktunya.

Adapun tujuan dari penulisan proposal penelitian ini adalah untuk membuat skripsi sebagai syarat untuk menyelesaikan studi di Universitas Muhammadiyah Mataram (UMMAT) dan sebagai syarat memperoleh gelar sarjana.

Dalam penyusunan proposal ini, penulis banyak mendapat tantangan dan hambatan akan tetapi dengan bantuan dari berbagai pihak tantangan itu bisa teratasi. Berkat dukungan, dorongan, dan semangat dari orang terdekat dan teman-teman seperjuangan serta bapak dan ibu dosen yang telah memberikan bimbingan kepada penulis sehingga proposal penelitian ini dapat di selesaikan oleh penulis sesuai dengan sebagaimana mestinya sebuah karya ilmiah dan buku pedoman penulisan skripsi yang di terbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan dalam penyusunan proposal ini. Ucapan terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Bunda Rena Aminwara, S.H., M.Si. selaku dosen pembimbing 1
2. Bapak Edi Yanto, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing 2

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam proposal penelitian ini. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk penyempurnaan proposal selanjutnya. Semoga proposal penelitian ini bermanfaat bagi kita semua tentunya bagi penulis pribadi.

Mataram, 6 Juni 2022

Vatma Afrianti

618110045

## ABSTRAK

Vatma Afrianti

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Rena Aminwara, S.H.,M.Si

Edi Yanto, S.H.,M.H.

Perjanjian merupakan aspek yang tidak bisa lepas dari kehidupan dalam kegiatan sehari-hari selalu berhubungan dengan perjanjian, kontrak, kesepakatan, dan kesepakatan baik yang berbentuk lisan maupun tertulis. Saat ini warga masyarakat wajib mengetahui terutama dalam membuat perjanjian dan kesepakatan agar perjanjian yang dibuat bisa aman dan sesuai hukum yang berlaku sehingga tidak terperosok ke dalam perangkap hukum yang dapat merugikan diri sendiri, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian serta pihak ketiga. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah yang ada di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara dan untuk mengetahui upaya penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain, bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bibit tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini antara lain, pendekatan per-undang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan sosiologi hukum, sedangkan teknik dan alat pengumpulan sumber bahan hukum dan data antara lain, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Hasil dari penelitian ini yaitu, proses pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah yang terjadi di Desa Gondang menggunakan perjanjian secara lisan dan sah asal tidak melanggar aturan hukum.dan upaya penyelesaian yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penelitian ahli.

**kata kunci :** Perjanjian, Perikatan, Kontrak, Persetujuan

**ABSTRACT**

**Vatma Afrianti**

*faculty of law*

**Mataram Muhammadiyah University**

**Rena Aminwara, S.H., M.Sc**

**Edi Yanto, S.H., M.H.**

*An agreement is an aspect that cannot be separated from daily life activities. It is always related to agreements, contracts, agreements, and understandings, both oral and written. Currently, community members must know, especially in making agreements and agreements, so that agreements can be safe and under applicable law so that they do not fall into legal traps that can harm themselves, the parties involved in the agreement, and third parties. This study aims to learn how the fruit seed sale and purchase agreement is being carried out in Gondang Village, Gangga District, North Lombok Regency, as well as the steps being taken to handle any issues that may arise during implementation. The formulation of the problem in this study is how to implement the fruit seed sale and purchase agreement in Gondang Village, Gangga District, North Lombok Regency, and how to resolve disputes if a dispute occurs in the implementation of the seed sale and purchase agreement. Research methodologies used in this study include the statutory and legal sociological approaches. As opposed to this, particular methods and techniques are used to gather primary, secondary, and tertiary legal materials. According to the study's conclusions, Gondang Village ought to put into effect an oral and written agreement for the sale and purchase of fruit seeds, provided that it doesn't conflict with the law or other dispute resolution methods like negotiation, mediation, conciliation, and professional research.*

**Keywords: Agreement, Engagement, Contract, Agreement**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PLAGIARISME .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PUBLIKASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACK .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Hasil Penelitian Terdahulu.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	12
1. Pengertian Jual Beli.....	12
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	13
3. Syarat-Syarat Perjanjian .....	17
4. Jenis-Jenis Perjanjian .....	20
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	22
6. Berakhirnya Perjanjian .....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	23
1. Pengertian Jual Beli .....	23
2. Obyek Jual Beli .....	25
3. Berakhirnya Jual Beli .....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	

A. Jenis Penelitian.....	28
B. Metode Pendekatan .....	28
C. Jenis Dan Sumber Bahan Dan Data .....	29
D. Tekhnik Pengumpulan Bahan Dan Data .....	31
E. Analisis Bahan Dan Data .....	31
F. Jadwal Penelitian.....	33

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara .....	34
B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bibit Buah Di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara.....	37
C. Faktor Penyebab Sengketa Dalam Jual Beli Bibit Buah .....	52
D. Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadinya Sengketa Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Bibit Buah .....	54
E. Resiko dalam Jual Beli .....	58

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran .....	60

#### **DAFTAR PUSTAKA**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Allah SWT telah menjadikan setiap manusia saling membutuhkan untuk saling membantu dalam segala hal yang berkaitan dengan kemaslahatan hidup, baik melalui jual beli. Islam sebagai agama yang mengatur segala bentuk kehidupan secara sempurna, termasuk muamalah. Dengan kemajuan peradaban manusia dari masa ke masa dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi modern, muncul berbagai bentuk transaksi yang belum banyak dibicarakan. Sangat penting bagi kita umat Islam untuk waspada dan memeriksa apakah ada jenis kesepakatan atau perjanjian baru yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

Ajaran Islam begitu komprehensif sehingga tidak hanya mengajarkan agama tetapi juga ajaran non-agama. Misalnya mengenai jual beli, piutang, kerjasama bisnis, perserikatan, kerjasama pertanian, gadai dan persewaan.<sup>1</sup>

Salah satu aspek terpenting ajaran agama Islam dalam kehidupan masyarakat menyangkut masalah jual beli. Jual beli adalah salah satu perjanjian pertukaran barang atau harta secara sukarela antara para pihak, dimana satu pihak menerima barang dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau peraturan yang telah dibenarkan secara syara' dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli, sehingga

---

<sup>1</sup>Za'inuddin, *Al-Islam 2 Muamalah dan Akhlak*, (Bandung: Pustaka Setià, 1999), hlm. 11

bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.<sup>2</sup>

Jual beli mempunyai banyak pengertian. Dalam istilah Fiqh Islam disebut dengan *Al-Ba'i* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan yang lain. Jual beli merupakan akad yang sangat umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhan-kebutuhannya, masyarakat tidak bisa berpaling untuk meninggalkan akad ini.<sup>3</sup>

Tiap-tiap masyarakat atau Bangsa dan Negara memiliki adatistiadat sendiri sendiri, yang satu satu dengan yang lainnya pasti tidak sama. Adatistiadat dapat mencerminkan jiwa suatu masyarakat atau bangsa dan merupakan suatu kepribadian dari suatu masyarakat atau bangsa. Tingkat peradaban, cara hidup yang modern seseorang tidak dapat menghilangkan tingkah laku atau adatistiadat yang hidup dan berakar dalam masyarakat. Pada mulanya,

Hukum Adat disebut dengan sebutan Hukum Kebiasaan. Di beberapa peraturan undang – undang disebut hukum kebiasaan dan bukan hukum adat. Kebiasaan adalah segala sesuatu (perbuatan, tingkah laku, perilaku) yang diulang ulang di dalam menghadapi yang sama akan berbuat yang sama untuk waktu yang sama. Begitu juga halnya dengan Praktek jual beli sudah terjadi sejak manusia ada. Sejalan dengan perkembangan kehidupan manusia, maka praktek jual beli juga mengalami perkembangan dari waktu ke waktu.

---

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), halaman 68-69.

<sup>3</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), halaman 69

Namun demikian yang paling inti dari proses jual beli yang ada adalah adanya kerelaan antara penjual dan pembeli dengan harga yang disepakati.<sup>4</sup>

Masyarakat Indonesia sebagian besar berprofesi sebagai petani terutama di daerah-daerah yang memiliki hamparan sawah dan kebun yang luas sehingga Masyarakat membutuhkan kegiatan jual beli seperti sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan demikian, kehidupan masyarakat menjadi teratur dan berbuah, dan hubungan semakin erat. Sehingga mekanisme kehidupan berjalan dengan baik. Pada dasarnya Islam memperbolehkan jual beli dan mengharamkan riba berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, Ijma.

Dalam kaitan ini, Islam menekankan bahwa transaksi bisnis harus dilandasi dengan kepercayaan yang tulus karena mengarahkan manusia untuk selalu berusaha dan memaksimalkan usahanya. Di antara para pihak tidak boleh ada yang merasa dirugikan dalam kegiatan jual beli.<sup>5</sup>

Di Indonesia, mayoritas masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada sektor perkebunan dan pertanian untuk kebutuhan ekonominya. Masyarakat Indonesia pun sebagian besar berprofesi sebagai petani terutama di daerah-daerah yang memiliki hamparan sawah dan kebun yang luas, seperti di daerah Nusa Tenggara Barat. Saat ini perkebunan dan pertanian merupakan tulang punggung perekonomian bagi masyarakat Lombok, Selain itu, perkebunan merupakan sektor yang mengedepankan keberlanjutan.

---

<sup>4</sup> <https://repository.upnvj.ac.id/5750/5/BAB%20I>. Diakses pada tanggal 30 desember 2022, pukul 14.00 WITA

<sup>5</sup> *Ibid*, halaman. 69

Salah satu daerah Nusa Tenggara Barat tepatnya di Kabupaten Lombok Utara yang mana merupakan salah satu daerah yang cukup terkenal dengan hasil pertanian dan perkebunannya. Memiliki beberapa produk unggulan yang dimanfaatkan oleh masyarakatnya sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Hal itu pula yang menjadikan Kabupaten Lombok Utara cocok untuk dijadikan ladang bisnis yang menjanjikan, terutama di Desa Gondang yang masih memiliki lahan yang terbilang masih sangat luas dan asri.

Desa Gondang adalah salah satu desa yang terletak di Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Indonesia. Desa Gondang merupakan Desa tua yang berdiri pada Tahun 1800, wilayah pemerintahannya dulu meliputi Selengen dan Amor Amor untuk bagian timur ( Desa Selengen sekarang ) dan wilayah baratnya sampai Kali Segara. Luas wilayah Desa Gondang 963.157 Hektar yang terdiri dari sawah irigasi teknis seluas 433.50 hektar, tanah kas desa seluas 1,6 hektar, tanah perkebunan sekitar 405 Hektar, perkantoran pemerintahan 5,2 hektar dan lahan lain sekitar 127.27 Hektar.

Dilihat dari geografis wilayahnya, Desa Gondang memiliki ketinggian 6 Mdl dengan Topografi wilayah yang berbukit disebelah selatan yang digunakan untuk areal perkebunan dan pemukiman untuk wilayah datar dan sebagian lagi merupakan areal persawahan irigasi teknis.

Desa Gondang sebagai salah satu desa di Kecamatan Gangga dan merupakan pusat Ibu Kota Kecamatan memiliki persolan yang sangat

kompleks, populasi penduduk dan persolan memenuhi tingkat kesejahteraan masyarakatnya, termasuk menghadapi persolan ekonomi, menjadi problem yang sangat mendasar dengan sebgaiian besar penduduknya sebagian besar penduduknya bermata pencaharian petani dan buruh tani sekitar 1.022 petani sawah dan petani perkebunan sekitar 1.725 dan sebagian kecil lainnya bermata pencaharian sebagai nelayan sekitar 80 Orang yang tergabung dalam 9 kelompok nelayan, pertukangan dan lainnya.<sup>6</sup>

Dalam perkembangannya dari data yang ada, tingkat perkembangan perekonomian sangat mendukung, dilihat dari besarnya potensi pendukung seperti lahan perkebunan seluas sekitar 405 hektar dan sawah irigasi teknis seluas 433.50 hektar, juga didukung oleh pusat kegiatan jual beli masyarakat seperti pasar dan lembaga-lembaga ekonomi yang ada seperti Koperasi, Bumdes dan Lembaga perkreditan.

Potensi pertanian yang dimiliki Desa Gondang adalah padi dan palawija ( kacang tanah, kedelai, jagung ) . Perkebunan kelapa dan tanaman kakao , curah hujan 1958,5 mm dengan jumlah curah hujan 6 bulan dan suhu rata-rata hariannya 28 – 35<sup>0</sup>C.<sup>7</sup>

Selain itu ada beberapa masyarakat yang memperjual belikan bibit buah maupun sayur sebagai sumber penghasilan tambahan di sela-sela pekerjaan pokok sebagai petani. Bibit yang biasa diperjual belikan seperti bibit buah duren, kelengkeng, anggur, cabe, dan terong.

---

<sup>6</sup> *Profil Desa Gondang, Kecamatan Gonggò, Kabupaten Lombok Utara.*

<sup>7</sup> *Ibid, halaman. 4.*

Biasanya si penjual terlebih dahulu mengembangbiakkan tanaman yang akan dijual nantinya, jika bibit sudah terjamin akan tumbuh dan berbuah barulah akan pasarkan ke pembeli agar bibit yang mereka jual memiliki kualitas yang bagus untuk menarik minat pembelinya.

Oleh karena itu kegiatan pertanian maupun perkebunan tidak jauh dari proses transaksi jual-beli sebagai dasar pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakatnya.

Sehingga aktifitas jual-beli sudah menjadi pokok dalam peradaban ekonomi manusia yang ada di dunia, analoginya adalah pondasi sebuah bangunan, apabila pondasinya rapuh maka bangunannya pun rapuh, apabila aktifitas jual beli ini menurun maka peradaban ekonomi manusia pun terhambat atau tidak berkembang.<sup>8</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian antara lain :

---

<sup>8</sup> *Ahməd Wərdi Muslich, Fiqih Muāmmālāt (Jəkkərtə, Sindr Grəfikə Offset, 2010) hələməñ 243*

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah yang ada di Desa Gondang, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara
2. Untuk menganalisis upaya penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bibit buah.

#### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini terdiri dari manfaat teoritis, manfaat praktis, dan manfaat secara akademis yaitu :

##### a. Manfaat secara Akademis

Hasil dari penelitian dijadikan sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana pada fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

##### b. Manfaat secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi tulisan dan referensi yang telah ada sebelumnya, khususnya tentang perjanjian jual beli.

##### c. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat dalam melaksanakan perjanjian jual beli bibit tersebut.

#### E. Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama
1	Lalu Bagasjayantara
	<b>Judul penelitian</b>
	Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktek Jual Beli Buah Melon Dengan Sistem Rut (Borongan)
	<b>Tujuan penelitian</b>
	1. Untuk mengetahui praktek jual beli melon dengan sisitem rut (borongan) di Desa Ganti Kecamatan Praya Timur. 2. Untuk memahami tinjauan fikih muamalah terhadap praktek jual beli

	melon dengan sistem rut (borongan) di Desa Ganti Kecamatan Praya Timur.
	<b>Hasil penelitian</b>
	<p>1. Mekanisme jual beli dilakukan antar petani sedemikian rupa sehingga pengusaha menanyakan luas tanah yang ditanami melon dan jumlah tanaman yang ada di tanah tersebut, setelah itu pengusaha meneliti ukuran buah. lahan, setelah itu pengusaha sudah dapat menentukan berat total buah yang ada di lahan tersebut dan menentukan harga total tanaman melon hanya dengan memperkirakan perkiraan jumlah per kilogram buah. Jika ukuran melon sama maka dijual dengan sistem grosir dan harga per kilogramnya sama. Jika ukuran buah melon tidak sama, maka dijual dengan cara disortir. Kelas A biasanya memiliki berat antara 4 hingga 5 kg, sedangkan kelas B bervariasi antara 1 hingga 2 kg.</p> <p>2. Muamalah-fiqh mengulas tentang praktek jual beli buah melon dengan sistem Rut (Borong) di Desa Chang Kecamatan Praya Timur, disini penulis berkesimpulan bahwa praktek jual beli ini sah karena merupakan ketentuan akad. Hukum Islam, yaitu terpenuhinya syarat dan rukun jual beli. Sedangkan jual beli melalui sistem borongan ini juga termasuk salah satu jenis atau model transaksi jual beli yang berbeda yaitu jual beli jazaf yaitu transaksi jual beli dengan sistem prediksi atau peramalan. Terkadang hanya ada urusan dagang antara petani dan pengusaha yang menyimpang dari syariat Islam, namun secara keseluruhan masyarakat desa berubah, apalagi petani dan pengusaha semakin banyak yang berbisnis menurut syariat Islam. Oleh karena itu, perlu dicarikan solusi agar masyarakat tetap bisa berbisnis tanpa melanggar syariat Islam.</p>
	<b>Persamaan</b>
	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pelaksanaan perjanjian jual beli.
	<b>Perbedaan</b>
	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah, penelitian terdahulu meneliti tentang pelaksanaan jual beli buah dengan sistem rut atau borongan, sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli berdasarkan tinjauan yuridis.
<b>2</b>	<b>Nama</b>
	Ahmad Rifal Lubis
	<b>Judul penelitian</b>
	Pelaksanaan Jual Beli Kelapa di Desa Tawang Rejo Kecamatan Air Priukan Kabupaten Seluma Perspektif Ekonomi Islam.
	<b>Tujuan penelitian</b>
	<p>1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli kelapa di Desa Tawang Rejo Kabupaten Seluma.</p> <p>2. Untuk mengetahui pandangan ekonomi Islam terhadap jual beli kelapa di Desa Tawang Rejo Kabupaten Seluma.</p>

	<b>Hasil penelitian</b>
	<p>1. Pelaksanaan jual beli kelapa di Desa Tawang Rejo menggunakan sistem hitung jual beli kelapa berdasarkan kepalan tangan kedua tangan dan menghitung kelapa kecil dengan menghitung tiga buah kelapa menjadi dua buah kelapa. Saat mencari petani untuk menjual kelapa, sebagian besar petani memesan dari toke/tengkulak yang ada.</p> <p>2. Jual beli kelapa di Desa Tawang Rejo Kecamatan Air Priukan Kabupaten Seluma dari segi ekonomi Islam tidak memenuhi salah satu unsur syarat jual beli yaitu pengetahuan jumlah dan takaran. jual beli kelapa dapat digolongkan sebagai jual beli gharar (jual beli selagi masih ada ketidakpastian) dan tidak sesuai dengan prinsip keadilan ekonomi Islam karena masih adanya ketidakpastian target harga kelapa kira-kira seukuran kelapa.</p>
	<b>Persamaan</b>
	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pelaksanaan perjanjian jual beli.
	<b>Perbedaan</b>
	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah, penelitian terdahulu meneliti tentang pelaksanaan jual beli dalam perspektif ekonomi islam, sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli berdasarkan tinjauan yuridis.

<b>3</b>	<b>Nama</b>
	Refaul Azmi
	<b>Judul penelitian</b>
	Hukum Jual Beli Bibit Bunga Anggrek Dalam Botol Perspektif Sayyid Sabiq (Studi Kasus Pelaku Usaha Lokal Di Desa Blang Cot Baroh Kecamatan Jeumpa Kabupaten Bireuen)
	<b>Tujuan penelitian</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui aturan jual beli menurut islam.</li> <li>2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli bibit bungan anggrek dalam botol di Desa Blang Cot Baroh.</li> <li>3. Untuk mengetahui perspektif Sayyid Sabiq terhadap jual beli bibit bungan anggrek dalam botol di Desa Blang Cot Baroh.</li> </ol>
	<b>Hasil penelitian</b>
	Setelah melakukan penelusuran tentang jual beli bibit bunga anggrek botol di Desa Blang Cot Baroh Kecamatan Jeumpa Kegubernuran Bireuen maka penulis menyimpulkan bahwa : Dasar hukum jual beli adalah mubah. Artinya jual beli diperbolehkan

	<p>selama jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam akad jual beli sesuai dengan syarat-syarat yang diperjanjikan dalam hukum Islam. Jual beli adalah pertukaran barang dengan barang atau pertukaran barang dengan uang, yang pemenuhannya bersifat kontraktual, sukarela tanpa kewajiban dan membentuk kontrak berupa kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli, yang dialihkan oleh penjual. barang kepada pembeli dan pembeli mengalihkan hartanya kepada penjual dalam bentuk uang. Mengenai pelaksanaan penjualan, para pedagang cukup menempelkan kartu pengenal dengan nama spesies anggrek di bagian luar botol dan menetapkan harga yang bervariasi dari nama yang paling murah hingga yang paling mahal. Tanda pengenal yang diberikan dalam jumlah probabilitas yang diunggulkan dalam botol juga bervariasi sesuai dengan harganya. Namun jika ada konsumen yang membeli, konsumen tinggal memilih baik kota isi maupun harga yang tertera pada botol sesuai dengan name tag yang diberikan. Namun keunikan bukti isi name tag tidak dapat dijamin karena keunikan nama; apalagi isi semua botolnya sama dan soal kuota juga tidak jamin jumlahnya. Nah disinilah letak ketidakjelasan kualitas dan kuantitas barang tersebut dan bisa merugikan customer yang membelinya karena asal-asalan. Menurut Sayid Sabiq, kondisi, jenis (kualitas dan kuantitas) serta harga barang dagangan harus diketahui. Jika tidak ada yang diketahui maka transaksi batal demi hukum karena ada unsur ketidakpastian atau ketidakpastian (gharar). Cara mengetahui barang dagangan cukup dengan melihat secara nyata, jumlahnya tidak bisa seperti juzaf jual beli (jual beli barang yang ditakar dan dinilai tetapi tidak diukur dan dinilai) untuk diketahui. Dalam hal jual beli barang yang dimiliki oleh orang yang dicintai, kualitas dan kuantitasnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang bertransaksi. Oleh karena itu, penjelasan di atas tidak sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq bahwa jual beli bibit anggrek tanpa penjelasan detail/detail jual beli ini tidak boleh/haram karena segala bentuk jual beli sudah dikenal dalam Islam. membutuhkan. rincian dan juga perlu diketahui bahwa kuantitas dan kualitas tidak terlepas dari fakta bahwa informasi tersebut dirahasiakan/disembunyikan dan informasi palsu tidak diberikan kepada konsumen.</p>
	<b>Persamaan</b>
	<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pelaksanaan perjanjian jual beli.</p>
	<b>Perbedaan</b>
	<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah, penelitian terdahulu meneliti tentang pelaksanaan jual beli dalam perspektif ekonomi islam, sedangkan penelitan sekarang meneliti tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli berdasarkan tinjauan yuridis.</p>

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

##### a. Perjanjian Menurut KUHPerdota

Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>9</sup>

##### b. Perjanjian Menurut Para Ahli

Beberapa ahli hukum memberikan definisi mengenai pengertian perjanjian antara lain :

- 1) Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum diperkenankan oleh undang-undang.<sup>10</sup>
- 2) Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>11</sup>
- 3) Menurut Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan

<sup>9</sup>Mörtha Eri Söfirö, M.H. 2017, *Hukum Perdotö* (Ponogoro: CV NATA KARYA, 2017), hölömdn. 83.

<sup>10</sup>K.M.R.T Tirtodiningrat, SH, 1966, *Hukum Perdotö döñ Hukum Dögöng* (PT PEMBANGUNAN, 1966), hölömdn. 83.

<sup>11</sup>Subekti, *Hukum Perjönjiön*, cet XVI, (Böndung: PT Intermösdö 1996), hölömdn. 1.

antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>12</sup>

- 4) Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>13</sup>

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Bangunan hukum berdasarkan emosi manusia disebut prinsip, sedangkan yang didasarkan pada akal disebut pemahaman. Menurut Mariam Darus Badruzaman, hukum kontrak memiliki lima asas, yaitu:<sup>14</sup>

### a. Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari kata mufakat yang mempunyai arti perjanjian yaitu asas yang menentukan bahwa untuk terwujudnya asas tersebut yang menentukan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian (perjanjian) cukup dengan menyepakati dan membuat perjanjian itu bilamana ada. mufakat atau kesepakatan antara para pihak mengenai masalah – masalah pokok yang disebutkan dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, kontrak disimpulkan ketika kesepakatan telah dicapai pada poin-poin penting dari kontrak dan tidak diperlukan formalitas

<sup>12</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 2003), halaman. 12.

<sup>13</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, (Jakarta: Kencana, 2003), halaman. 16.

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Buku (Standar) Perkembangannya di Indonesia (Pidato Pengukuhon Jabatan Guru Besar di U.S.U. Medan)*. (Bandung: Alumni, 1980), halaman. 41.

khusus. Asas persetujuan dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menurutnya keabsahan kontrak mensyaratkan empat syarat, salah satunya adalah “sepakat mereka yang mengikatkan diri”. Prinsip persetujuan dilihat dari perspektif desain kontrak.

Selain itu, Pasal 1321 KUHPerdara menetapkan bahwa kontrak yang dirujuk dalam Pasal 1320 KUHPerdara dianggap tidak ada jika kontrak tersebut mencakup tindakan-tindakan pemaksaan. Jika tidak ada kontrak yang dibuat, dinyatakan bahwa kontrak tidak memenuhi persyaratan validitas yang ditentukan dalam bagian ini Pasal 1323 KUHPerdara adalah tindakan yang membuat pihak yang berakal sehat tidak dapat mengambil keputusan dan menimbulkan ketakutan akan kerugian yang sebenarnya.<sup>15</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa setiap orang bebas atau fleksibel untuk menjanjikan apapun kepada siapapun. Asas kebebasan berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, berarti bahwa kita bebas untuk membuat kontrak apa pun, baik bernama atau tidak, dan kontrak itu mengikat karena undang-undang mewajibkannya ketika dibuat secara sah. Asas kebebasan berkontrak dilihat dari segi isi kontrak. Konsekuensinya, pihak ketiga atau hakim tidak dapat mengintervensi untuk mengubah, melengkapi, mengurangi, atau menghapus isi kontrak.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, halaman. 41

Namun, pandangan T.H. Dalam Green Peter Mahmud Marzuki, kebebasan berkontrak ini merupakan konsep formal sejak awal liberalisme dan mengarah pada perbudakan baru yang tidak didasarkan pada ketidakmampuan hukum orang tetapi pada ketidakmampuan ekonomi mereka. Secara historis, prinsip kebebasan berkontrak sebenarnya mencakup lima kebebasan, yaitu: <sup>16</sup>

- 1) Kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak
- 2) Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak
- 3) Kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak
- 4) Kebebasan para pihak menentukan isi kontrak
- 5) Kebebasan para pihak menentukan cara penutupan kontrak
- 6) Kebebasan menentukan tempat penyelesaian sengketa dan
- 7) Kebebasan cara penyelesaian sengketa.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagai mengikat secara hukum. Asas kekuatan mengikat terkandung dalam Pasal 1338 Ayat (1) dan Ayat (2) KUHPerdara. Keterikatan tersebut tidak hanya merujuk pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga pada segala sesuatu yang diwajibkan oleh adat, kebiasaan atau undang-undang menurut jenis kontraknya.

Asas kekuatan mengikat adalah pinjaman yang secara tegas dinyatakan dalam pasal yang sama dengan pasal yang memuat dasar perjanjian, yaitu Pasal 1338 KUHPerdara. Pasal tersebut menyatakan

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Batás-batás Kebebásan Berkontrák*, (Jakarta: Kencana, 2003), halaman. 203.

bahwa semua kontrak yang dibuat secara hukum mengikat secara hukum para pihak yang membuat kontrak. Dengan kata lain, para pihak yang membuat perjanjian harus tunduk pada perjanjian yang mereka buat menurut undang-undang. Oleh karena itu, pihak yang melanggar ketentuan kontrak dapat dikenakan sanksi dan pelanggaran hukum.

Menurut logika hukum, memuat dua asas hukum, yaitu asas kebebasan berkontrak dan asas kewajiban hukum, ke dalam pasal yang sama berarti:<sup>17</sup>

- 1) Kedua asas hukum ini tidak dapat saling bertentangan.
- 2) Kontrak baru mengikat pihak-pihak yang berkontrak dengan pinjaman, jika prinsip kebebasan kontrak, yang terdiri dari lima jenis kebebasan, diterapkan pada saat dibuat.

#### d. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu asas pokok dalam hukum perjanjian, karena dalam hukum perjanjian setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan apa saja dan setiap orang. Oleh karena itu seseorang dapat mengatakan apa artinya bagi pembuat undang-undang untuk memberikan kebebasan kontraktual kepada setiap orang, jika hukum kontrak tidak mengandung asas kepastian hukum. Hal ini disebabkan oleh sifat kontrak yang mengikat, yaitu dari sudut pandang para pihak, undang-undang atau alasan-alasan yang diberikan dalam undang-undang itu sendiri.<sup>18</sup>

#### e. Asas Itikad Baik

<sup>17</sup> *Ibid*, h<sub>0</sub>l<sub>0</sub>m<sub>0</sub>n. 41

<sup>18</sup> *M<sub>0</sub>r<sub>0</sub>i<sub>0</sub>d<sub>0</sub>m D<sub>0</sub>r<sub>0</sub>u<sub>0</sub>s B<sub>0</sub>d<sub>0</sub>r<sub>0</sub>u<sub>0</sub>l<sub>0</sub>z<sub>0</sub>m<sub>0</sub>n*, *Anek<sub>0</sub> Hukum Bisnis*, (B<sub>0</sub>ndung: Alumni, 1994), h<sub>0</sub>l<sub>0</sub>m<sub>0</sub>n.

Asas itikad baik adalah asas yang menyatakan bahwa pembuatan dan pemenuhan akad harus dilandasi kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara. Asas itikad baik adalah asas yang menyatakan bahwa pembuatan dan pemenuhan akad harus dilandasi kejujuran.<sup>19</sup>

### 3. Syarat-syarat Sah Perjanjian

Agar kontrak dapat mengikat dalam pelaksanaannya, tentu saja harus memenuhi persyaratan kontrak yang sah. Syarat sahnya perjanjian telah jelas diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Prasyarat efektifnya perjanjian yang dimaksud adalah adanya kesepakatan para pihak, kemampuan para pihak untuk mencapai kesepakatan, adanya suatu hal tertentu dan adanya dasar hukum.

Dua syarat pertama disebut syarat subyektif karena menyangkut orang atau subyek yang membuat kontrak, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif karena menyangkut kontrak itu sendiri menurut subyek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Mengenai beberapa syarat sahnya perjanjian tersebut, yaitu:<sup>20</sup>

#### a. Kesepakatan Para Pihak

Dalam membuat suatu surat perjanjian, harus mencapai kesepakatan para pihak atas hal-hal yang di perjanjikan. Kesepakatan

---

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhömmäd, *Hukum Perikötän*, (Båndung: P.T. Citrö Adityö Båkti, 1990), hælömdn. 99.

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjånjiðn*, (Jøkörtö: PT. Intermösd, 1985), hælömdn.17.

yang dimaksud disini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa adanya unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan.

b. Kecakapan Para Pihak

Istilah yang dimaksud dalam hal ini berwenang para pihak untuk membuat perjanjian. KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang :

- 1) Belum dewasa, berarti mereka yang belum dewasa atau yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah.
- 2) Berada di bawah pengampunan, seseorang dianggap berada dibawah pengampunan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara, seseorang dianggap berada dibawah pengampunan apabila orang tersebut dalam keadaan jiwa, memiliki daya pikir yang serta orang yang tidak mampu mengatur rasa sakit rendahnya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebihan.

c. Adanya objek perjanjian

Suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Objek tersebut tidak hanya berupa barang dalam bentuk fisik, namun juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya.<sup>21</sup>

d. Sebab yang halal

Artinya adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak.<sup>22</sup> Menurut Subekti, adanya suatu alasan yang tidak lain adalah isi perjanjian. Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan Sebab halal jika tidak dilarang undang-undang, tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Jika prasyarat untuk keefektifan kontrak menurut Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi, kontrak tersebut setara dengan hukum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan hal tersebut di atas, ketentuan Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian, tetapi isinya tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum serta harus dipenuhi persyaratan kontrak saat ini. Hukum perjanjian memuat sejumlah asas hukum. Menurut Paul Scholten, asas hukum

<sup>21</sup> <https://liberið.id/blogs/tidak-hanyð-4-ini-syðrðt-sðh-perjðnjðn-yðng-lengköp/> Diðkses pððð tðnggðl 18 ðpril 2022, pukul 14.49 WITA

<sup>22</sup> Sri Soedewi Mðsjchon, *Hukum Jðminðn di Indonesið (Pokok-pokok Hukum Jðminðn dðn Jðminðn Perorðngðn)*, (Yogyðkðrtð: Liberty, 1980), hðlðmðn. 319

didefinisikan sebagai berikut: Pokok-pokok pikiran di dalam dan di belakang sistem hukum dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum dan putusan-putusan pengadilan, untuk perumusannya dapat dilihat pada peraturan-peraturan dan putusan-putusan tersendiri.<sup>23</sup>

#### 4. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Daris terdapat beberapa jenis perjanjian yaitu sebagai berikut :<sup>24</sup>

##### a. Perjanjian sepihak dan timbal balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebaskan prestasi hanya pada satu pihak, Misalnya perjanjian hibah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli.

##### b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Kontrak cuma-cuma adalah kontrak di mana satu pihak memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima keuntungan apa pun untuk dirinya sendiri. Misalnya hibah, pinjaman, pinjaman dan pinjaman tanpa bunga dan penyimpanan barang gratis. Kontrak perikatan adalah perjanjian yang mewajibkan salah satu pihak untuk melakukan jasa yang berhubungan langsung dengan jasa yang harus dilakukan oleh pihak lain. Contoh kontrak biaya adalah jual beli, sewa menyewa, serta pinjaman dan kredit dengan bunga.

##### c. Perjanjian konsensual, perjanjian rill, dan perjanjian formil

<sup>23</sup> Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 119.

<sup>24</sup> <https://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/> . Diakses pada tanggal 21 April 2022, pukul 20.39 WITA

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang bersifat mengikat karena kedua belah pihak mempunyai kesepakatan. Contohnya adalah kontrak jual beli dan kontrak sewa. Kontrak riil, sebaliknya, adalah kontrak yang tidak hanya membutuhkan kesepakatan, tetapi juga penyerahan subjek atau subjek kontrak. Misalnya, kontrak gudang dan kontrak sewa. Perjanjian formal adalah perjanjian di mana selain perjanjian, juga diperlukan formalitas tertentu menurut peraturan perundang-undangan. Misalnya, pembentukan jaminan fidusia.<sup>25</sup>

d. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama, dan perjanjian campuran

Kontrak bernama adalah kontrak yang secara khusus diatur oleh hukum, misalnya perjanjian *leaseing*, *franchising* dan *factoring*. Kontrak anonim adalah kontrak yang tidak diatur oleh hukum. Sedangkan perjanjian campuran merupakan perjanjian kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama. Misalnya perjanjian pemondokan (kost) yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan (mencuci baju, menyetrika baju, dan membersihkan kamar).<sup>26</sup>

## 5. Bentuk-bentuk Perjanjian

Dilihat dari bentuknya perjanjian dibedakan menjadi 2 macam yaitu :

- a. Perjanjian tertulis, adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.

<sup>25</sup> *Ibid*, halaman 319.

<sup>26</sup> *Ibid*, halaman 303.

- b. Perjanjian lisan, adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan cukup ucapan saja (cukup kesepakatan para pihak).

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu kontrak/perjanjian diatur dalam Buku Bab IV Tentang Hapusnya Perikatan-Perikatan dalam Pasal 1381 KUHPerdato sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Karena pembayaran.
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal
- j. Karena lewatnya waktu

## B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 1. Pengertian jual beli

- a. Jual beli menurut KUHPerdato

Dalam Pasal 1457 KUHPerdato jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sedangkan dalam Pasal 1458 KUHPerdato jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan

<sup>27</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bab Keempat, cet III, (Wacana Intelektual, 2018), halaman. 304*

harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>28</sup>

b. Jual beli menurut para ahli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Beberapa ahli hukum memberikan definisi mengenai pengertian jual beli antara lain:

Dalam bukunya, R. Subekti mendefinisikan jual beli sebagai akad timbal balik dimana salah satu pihak (penjual) berjanji untuk mengalihkan kepemilikan barang, sedangkan pihak lain (pembeli) berjanji membayar dengan harga yang dibentuk oleh Uang adalah pertukaran untuk akuisisi properti.<sup>29</sup>

Menurut Wirjono Projodikoro, jual beli adalah suatu akad dimana satu pihak menyanggupi untuk menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>30</sup>

Selanjutnya menurut pendapat 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

<sup>28</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bab Kelimə, cet III, (Wəcəndə Intelektuəl, 2018), hələmənd. 318.*

<sup>29</sup> *R. Subekti, Anekə Perjənjidən, ( Bəndung: PT. Citrə Adityə Bəkti, 1995), hələmənd 1.*

<sup>30</sup> *Wirjono Projodikoro, Hukum Perdətə Tentəng Persətujuən-Persətujuən Tertentu, (Bəndung: Sumur, 1991), hələmənd. 17.*

eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.<sup>31</sup>

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

## 2. Obyek jual beli

Jual beli adalah aktivitas tukar menukar barang/jasa. Maka, saat jual beli barang atau obyek harus ada dan bisa dipahami oleh kedua pihak.<sup>32</sup>

Sedangkan Obyek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta benda berupa benda berwujud, benda tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga adalah jumlah uang barang tersebut bernilai. Subyek akad jual beli adalah barang. karena barang itu perlu dalam akad jual beli, maka tentu saja tidak ada akad jual beli, maka akad jual beli tentu tidak ada jika barang itu tidak diperjualbelikan.

Pengertian barang (obyek) dijelaskan dalam Pasal 499 KUHPerdara yang berbunyi: “Menurut undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik”.

<sup>31</sup>R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1996), halam. 14.

<sup>32</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bab Kelima, cet III, (Wacana Intelektual, 2018), halam. 318.

Pada KUHPerdara tidak diatur secara jelas mengenai barang yang dapat diperdagangkan, namun ketentuan mengenai obyek jual beli diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu persetujuan”.

Ketentuan selanjutnya diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”<sup>33</sup>

### 3. Berakhirnya jual beli

Menurut Abdulkadir Muhammad, jual beli normal berakhir setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban kontraktualnya. Namun, tidak seperti biasanya, ada beberapa hal yang dapat menyebabkan pemutusan atau pemutusan kontrak penjualan. Hal-hal ini adalah:<sup>34</sup>

- a. Semua hak dan kewajiban kedua belah pihak terpenuhi sesuai kesepakatan.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak.

---

<sup>33</sup> *Kitāb Undang-undang Hukum Perdata, Bab Ketiga, cet III, (Wacana Intelektual, 2018), halaman. 279.*

<sup>34</sup> *Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, cet V, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), halaman. 23.*

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh si pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko.<sup>35</sup>



---

<sup>35</sup>*Ibid. Halaman 32*

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Empiris. Adapun pengertian dari jenis penelitian yang digunakan yaitu:

Penelitian hukum empiris, dalam bahasa Inggris, disebut *empirical legal research*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *empirisch juridisch onderzoek* merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.<sup>36</sup>

Penelitian hukum empiris memandang hukum yang dapat dipahami sebagai tingkah laku yang sebenarnya, sebagai fenomena sosial tidak tertulis yang dialami oleh setiap orang dalam masyarakat. Oleh karena itu penelitian hukum empiris juga disebut sebagai penelitian hukum sosiologis.<sup>37</sup>

#### B. Metode Pendekatan

Pendekatan yang berbeda ditempuh dalam penelitian hukum, yang tujuannya adalah untuk memperoleh informasi dari perspektif yang berbeda tentang subjek investigasi. Pendekatan yurisprudensi diperlukan untuk memecahkan permasalahan yang menjadi bahan penelitian hukum.

---

<sup>36</sup>Solim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Radjó Grafindo Persada, 2013), halaman. 20.

<sup>37</sup>Muhdimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Matarom: UPT Matarom University Press, 2020), halaman. 80.

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:<sup>38</sup>

1. Pendekatan hukum (regular approach) Pendekatan ini dilakukan dengan cara (menyeluruh) mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang dibahas. Menurut undang-undang, faktor dianggap sebagai sistem tertutup.<sup>39</sup>
2. Pendekatan hukum-sosiologis adalah pendekatan yang menganalisis bagaimana reaksi dan interaksi terjadi ketika sistem norma beroperasi di masyarakat. Ada juga pendekatan sosiologis terhadap hukum.<sup>40</sup>

### C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data

#### 1. Jenis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini adapun jenis bahan hukum antara lain:

- a. Bahan hukum primer, yaitu : bahan hukum yang isinya semua aturan yang di bentuk secara resmi oleh suatu lembaga negara, atau badan pemerintahan yang demi tegaknya akan di upayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi oleh aparat negara dan bersifat mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah<sup>41</sup>.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan sekunder berupa semua

<sup>38</sup> Muhaimin, SH., M.Hum, *Metode Penelitian Hukum*, (Mətərdəm: UPT Mətərdəm University Press, 2020), hələmədən. 55.

<sup>39</sup> Həryono, dələm Johnny İbrəhim, *Teori dən Metode Penelitian Hukum Normətif*, (Mələng: Bəyumedid, 2005), hələmədən. 249.

<sup>40</sup> Mukti Fəjər ND dən Yulidnto Achməd, *Op. Cit.*, hələmədən. 47-49.

<sup>41</sup> Burhən Ashofə, *Metode Penelitian Hukum*, (Jəkərtə : Rinekə Ciptə, 2001), hələmədən. 103.

publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder, seperti; Kamus Besar Bahasa Indonesia, website. Internet, dan berupa kamus hukum<sup>42</sup>.

## 2. Jenis dan Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Data primer yaitu data yang dikumpulkan atau diperoleh secara langsung oleh peneliti (dari tangan pertama), dengan cara peneliti terjun langsung ke lokasi atau lapangan guna untuk mengamati situasi dan kondisi pelaksanaan kegiatan.
- b. Data Sekunder adalah berupa pendapat subjek atau (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan dan hasil pengkajian. Dengan menggunakan metode untuk mendapatkan data yaitu: wawancara.

## D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

### 1. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Studi kepustakaan, adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan.

---

<sup>42</sup>Sənəfiyəh Fəisəl, *Penelitian Normatif, Dasar-Dasar Dan Aplikasi*, (Mələng: Rəjə Grəfindo, 1990), hələməñ 77.

<sup>34</sup>Bəmbəng Wəluyo, 1996, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jəkərtə: Sənə Grəfikə, hələməñ.50

## 2. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, hasil dari wawancara ditentukan oleh beberapa factor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi.<sup>43</sup>

### b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Teknik ini dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang terkait dengan jual beli tanah di bawah tangan (objek penelitian).

## E. Analisis Bahan Hukum

Dalam tehnik analisis, bahan hukum yang telah diolah kemudian akan dianalisa menggunakan analisis Deskriptif Kualitatif, yaitu suatu analisis hukum yang pada prinsipnya akan menggambarkan ataupun menerangkan suatu fenomena, kejadian atau peristiwa yang terkait dengan interaksi sosial dalam masyarakat guna mendapatkan makna dalam konteks yang sesungguhnya.<sup>44</sup> Setelah bahan hukum dianalisis, maka tahap selanjutnya

---

<sup>43</sup> R Hənitiyo Soemitro, 1990, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jəkərtə: Ghəliə Indonesiə, hələmən. 57

<sup>44</sup> Muri Yusuf, *Metode Penelitian (Kuəntitətif, Kuəlitətif dan Penelitian Gəbungən)*, Jəkərtə : Kencənə, 2014, hələmən. 328.

adalah teknik penarikan kesimpulan dengan berfikir deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.

Bahan hukum sekunder yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, merupakan metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat post positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowball*.<sup>45</sup>

#### F. Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Rencana tindakan														
		Juni				Juli				Agustus						
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
1	Pembuatan Proposal	■	■	■	■	■										
2	Seminar Proposal						■									
3	Pembuatan Sripsi dan Asistensi							■	■	■						
4	Sidang Sripsi												■	■	■	

<sup>45</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2018), halaman. 6