

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI BAHAN BANGUNAN
STUDI DI TOKO SINAR REMBULAN SUMBAWA BESAR**



Disusun Oleh :

Kevin Antonio Lee

2019F1A049

**PROGRAM ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
TAHUN 2023**

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI BAHAN BANGUNAN

STUDI DI TOKO SINAR REMBULAN SUMBAWA BESAR

Oleh :

Kevin Antonio Lee

2019F1A049

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Pertama

Dosen Pembimbing Kedua

**(Rena Aminwara, S.H., M.Si)
NIDN. 0828096301**

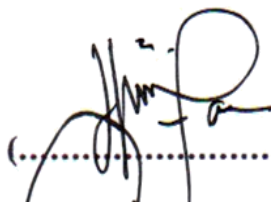
**(Edi Yanto, S.H., M.H)
NIDN. 0809058503**

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM
PENGUJI PADA 18, OKTOBER 2023

OLEH
DEWAN PENGUJI

Ketua

Fitriani Amalia, SH.,MH
NIDN. 0814118801

(.....)



Anggota I

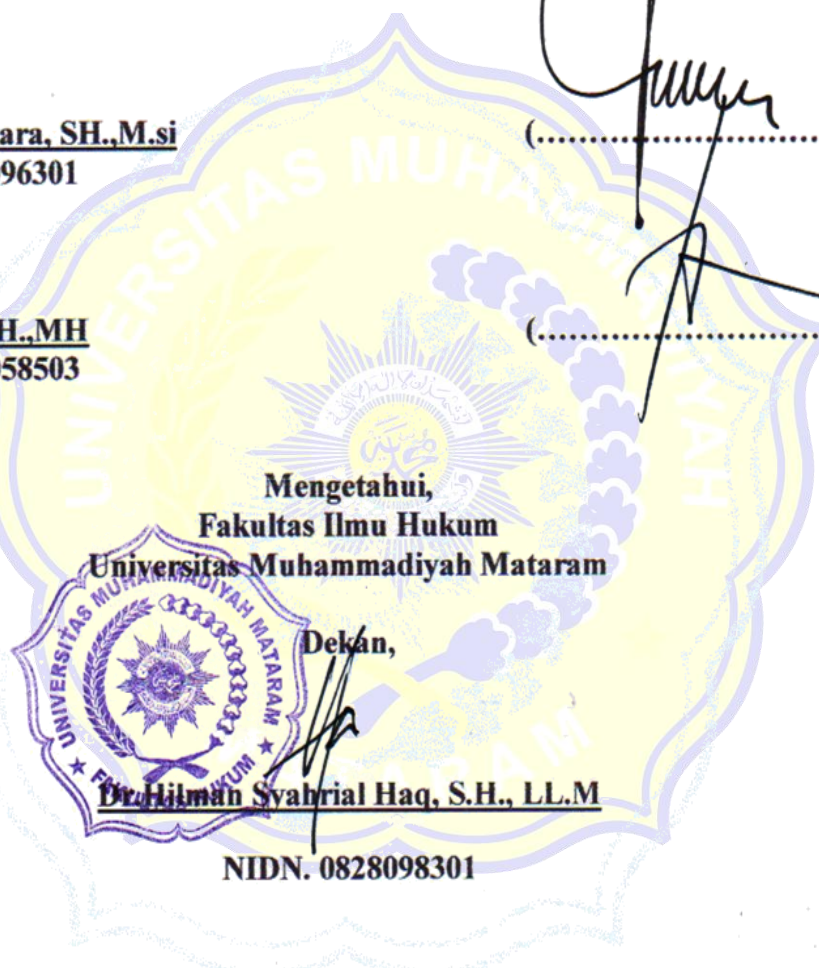
Rena Aminwara, SH.,M.si
NIDN. 0828096301

(.....)


Anggota II

Edi Yanto, SH.,MH
NIDN. 0809058503

(.....)




Mengetahui,
Fakultas Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,

Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M

NIDN. 0828098301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

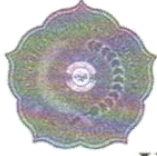
Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul : Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Studi Di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar. 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, 4 September 2023
Yang membuat pernyataan



Kevin Antonio lee
2019F1A049



**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

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

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

Nama : Kevin Antonio Lee
NIM : 2019FIA049
Tempat/Tgl Lahir : 03 Juni 2000
Program Studi : SI Ilmu Hukum
Fakultas : Ilmu Hukum
No. Hp : 082 340 595 176
Email : kevinantoniolee@gmail.com

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

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI BAHAN
BANGUNAN STUDI DI TOKOH SINAR REMBULAN SUMBAWA
BESAR

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 48%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik 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.

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

Mataram, 24 Oktober 2023
Penulis

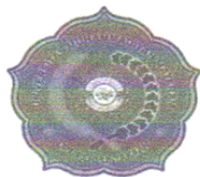


Kevin Antonio Lee
NIM. 2019FIA049

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. PEPRUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

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

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

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

Nama : Kevin Antonio Lee
NIM : 2019F1A049
Tempat/Tgl Lahir : 03 Juni 2000
Program Studi : SI Ilmu Hukum
Fakultas : Ilmu Hukum
No. Hp/Email : kevinantoniolee@gmail.com
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:

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI BAHAN
BANGUNAN STUDI DI TOKO SINAR REMBULAN SUMBAWA
BESAR

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, 24 Oktober 2023
Penulis



Kevin Antonio Lee
NIM. 2019F1A049

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



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

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah Swt. Zat yang hanya kepada-Nya memohon pertolongan. Alhamdulillah atas segala pertolongan, rahmat, dan kasih sayang-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Studi Di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar.

Shalawat dan salam kepada Rasulullah Saw. yang senantiasa menjadi sumber inspirasi dan teladan terbaik untuk umat manusia. Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan dan bantuan selama menyelesaikan studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan terbaik kepada..

1. Rena Aminwara SH., Msi selaku pembimbing I yang telah sabar memberikan masukan dan saran yang berharga kepada saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Edi Yanto, SH.,MH selaku kaprodi fakultas serta sebagai pembimbing II yang penuh dengan kesabaran telah membimbing dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Fitriani Amalia, SH.,MH selaku penguji yang baik memberikan masukan kepada saya, sehingga dalam persidangan dapat terselesaikan.
4. Kepada orang tua tercinta yang selalu mendukung serta doa restunya dengan penuh ridho Allah SWT dalam membimbing saya putranya.

5. Pemilik Tokoh Corneliya Yenny yang telah menerima saya dalam melakukan penelitian, sehingga dapat terselesaikan.
6. Wanita yang selalu setia menemani saya dalam penulisan skripsi ini Ayu Wulandari, yang selalu memberikan semangat dan motivasi yang tiada tara.
7. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu sehingga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih membutuhkan kritikan dan saran. Dengan segala keterbatasan ini, penulis tetap berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, terutama bagi pembaca.

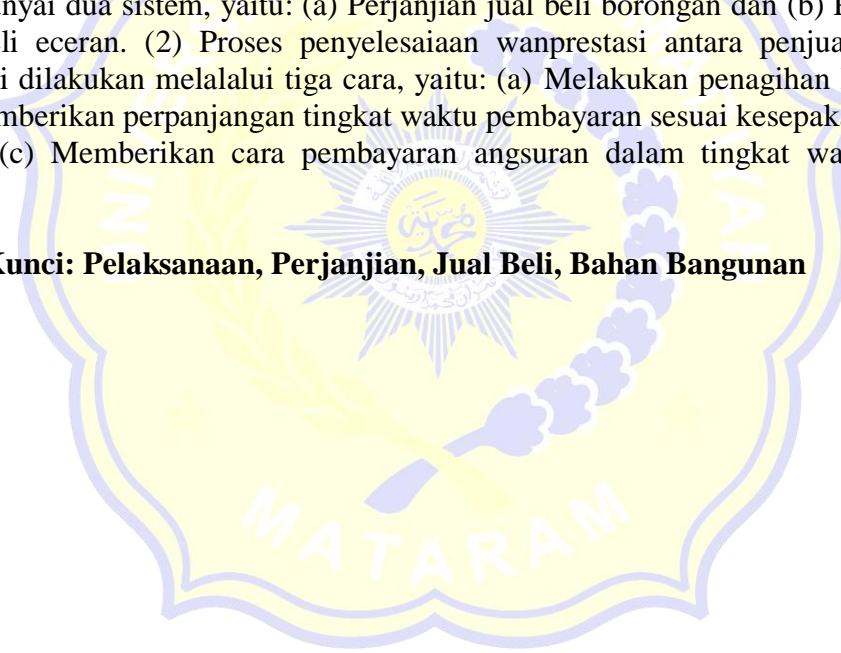


ABSTRAK

Perjanjian jual beli bahan bangunan antara penjual dengan pembeli. Dimana proses perjanjian khususnya dalam jual beli, akan menyerahkan hak miliknya atas barang tersebut kepada pembeli dan pembeli berkewajiban untuk membayar dengan sejumlah uang yang telah disepakati melalui sebuah perjanjian jual beli yang menimbulkan suatu perikatan atau tidak antara keduanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan studi di Toko Sinar Rembulan dan (2) Bagaimana proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada perbuatan hukum jual beli bahan bangunan studi di Toko Sinar Rembulan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum empiris dan penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan sosiologis dan pendekatan perundang-undangan (STATUE APPROACH). Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan antara penjual dengan pembeli, mempunyai dua sistem, yaitu: (a) Perjanjian jual beli borongan dan (b) Perjanjian jual beli eceran. (2) Proses penyelesaian wanprestasi antara penjual dengan pembeli dilakukan melalui tiga cara, yaitu: (a) Melakukan penagihan langsung, (b) Memberikan perpanjangan tingkat waktu pembayaran sesuai kesepakatan yang layak, (c) Memberikan cara pembayaran angsuran dalam tingkat waktu yang layak.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Perjanjian, Jual Beli, Bahan Bangunan



ABSTRACT

A purchase agreement for building materials between a seller and a buyer is established. Specifically, in the process of the purchase agreement, the seller will transfer ownership of the goods to the buyer, and the buyer is obligated to pay a certain amount of money as agreed upon in the purchase agreement, which creates a binding agreement between the two parties. This research aims to determine: (1) How the implementation of the purchase agreement for building materials is conducted at Sinar Rembulan Store and (2) How the resolution process takes place in the event of non-performance in the legal act of buying and selling building materials at Sinar Rembulan Store. The types of research used in this thesis are empirical legal research and normative legal research. The approaches used are sociological approach and statutory approach. The data obtained are analyzed descriptively and qualitatively. The results of the research show that (1) The implementation of the purchase agreement for building materials at Sinar Rembulan Store between the seller and the buyer has two systems, namely: (a) Bulk purchase agreement and (b) Retail purchase agreement. (2) The resolution process of non-performance between the seller and the buyer is conducted through three procedures, namely: (a) Direct billing, (b) Providing an extension of the payment period according to a reasonable agreement, (c) Providing an installment payment method within a reasonable time frame.

Keywords: Implementation, Agreement, Purchase, Building Materials.

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM _____

KEPALA
UPT P3B

MUHAMMAADIYAH MATARAM



Humaira, M.Pd
NIDN. 0803048601

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Keaslian Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	10
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	10
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian Jual Beli	12
3. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	18
4. Bentuk Perjanjian Jual Beli	20
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli	20
6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli	23
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	25
1. Pengertian Wanprestasi	25
2. Dasar Hukum Wanprestasi	28
3. Penyebab Wanprestasi	29
4. Unsur-Unsur Wanprestasi.....	29
5. Dampak Wanprestasi.....	29
6. Macam-Macam Wanprestasi	31

7. Penyelesaian Wanprestasi.....	31
C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	32
1. Pengertian Sengketa.....	32
2. Penyelesaian Sengketa.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Pendekatan Penelitian	38
C. Lokasi Penelitian.....	39
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data.....	39
E. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Data/Data	40
F. Analisis Bahan Hukum/Data.....	41
G. Jadwal Penelitian.....	42
BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	43
B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan	44
C. Proses Penyelesaian Wanprestasi Antara Penjual dan Pembeli.....	49
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai makhluk sosial manusia tidak sanggup berdiri sendiri, hal ini juga berlaku untuk mencukupi keperluan hidupnya. Untuk bisa mencukupi kebutuhan hidup, manusia harus mempunyai bantuan dari makhluk hidup yang lain.¹ Misalnya sesama manusia serta hewan dan tumbuhan bisa untuk kebutuhan manusia untuk mencukupi keperluan hidupnya. Dari sekian banyak makhluk hidup yang muncul di bumi, tumbuhan merupakan salah satu yang sangat perlu bagi kebutuhan hidup manusia. Banyak sekali keperluan hidup yang disokong oleh tumbuhan. Baik seperti keperluan untuk makan maupun keperluan kehidupan yang lain. Hubungan manusia dengan tumbuhan selalu tidak bisa dijauhkan dan akan selalu ada ikatan yang tidak dapat dihilangkan.²

Sejak lahir manusia sudah memiliki naluri untuk senantiasa berhubungan dengan sesamanya. Hubungan yang berkesinambungan itu dapat melahirkan ragam pergaulan yang disebutkan pola interaksi sosial. Pergaulan itu melahirkan pendapat-pendapat mengenai kebaikan dan keburukan. Pendapat-pendapat itu ialah nilai-nilai manusia, yang selanjutnya sangat berpengaruh terhadap cara dan pola berpikirnya.

¹ C. Dewi Wulan Sari, *Sosiologi Konsep dan Teori*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 3

² Ani Adiwinata Nawir, Murniati, Lukas Rumboko, *Rehabilitasi Hutan Di Indonesia*, SMK Grafika Desa Putera, Bogor, Indonesia, 2008, hlm.1

Interaksi di dalam lingkungan sosial manusia menghasilkan hubungan antar individu, yang dari perspektif hukum dapat dibedakan menjadi dua jenis: hubungan yang tidak memiliki akibat hukum yang khas dari hubungan sosial biasa, dan hubungan yang memiliki akibat hukum yang mencakup hak dan kewajiban. Ketika manusia dan entitas hukum terlibat dalam hubungan hukum, mereka menggunakan berbagai perjanjian seperti jual beli, sewa-menyewa, pertukaran, kuasa jual, kuasa beli, dan lain sebagainya. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara Ayat (1) perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Perlu kita ketahui bahwa manusia makhluk hidup mempunyai ikatan yang sangat kuat, sangat alami dan tidak bisa dihilangkan. Pada waktu itu pembangunan sedang banyaknya dilakukan mulai dari pembangunan perkantoran serta rumah, berhubung dengan semakin banyaknya pembangunan tersebut, maka para pemilik modal tertarik dalam membuka sebuah toko bangunan yang menyediakan semen, baja ringan, atap rumah triplek, besi dan lain-lain. Tidak dapat dijaui bahwa perbuatan hukum seperti jual beli selalu dijalankan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari.

Hal inilah yang mendasari pengusaha mendirikan. Toko Sinar Rembulan. Toko Sinar Rembulan merupakan toko yang menyediakan berbagai macam material bangunan. Toko Sinar Rembulan beralamat di Kabupaten Sumbawa toko ini menyediakan barang bangunan diantaranya,

semen berbagai merk, besi, atap rumah, bajaringan, cat dinding, triplek dan lain-lain.

Pada umumnya perjanjian jual beli merupakan kesepakatan yang bertujuan untuk menyerahkan kepemilikan terhadap suatu barang yang diperjual belikan. Dalam transaksi jual beli, penjual harus menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, sementara pembeli memiliki keharusan untuk membayar harga terhadap barang tersebut kepada penjual.

Biasanya dapat disebutkan bahwa dalam kehidupan sosial, individu yang bersikap jujur atau memiliki niat baik perlu mendapatkan perlindungan, sementara individu yang tidak jujur atau tidak beritikad baik seharusnya menghadapi konsekuensi dari tindakannya sendiri. itikad baik merupakan faktor yang paling wajib dalam hukum, karena perilaku individu dalam masyarakat tidak selalu diatur oleh hukum tertulis. Sebaliknya, ada aturan yang didasarkan pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, dan karena aturan-aturan tersebut hanya dibikin oleh manusia biasa, maka tidak ada yang sempurna.

Sebuah perjanjian harus memenuhi syarat sahnya sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yang mencakup kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang sah. Dengan terpenuhinya keempat persyaratan tersebut, perjanjian tersebut dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia telah memicu perkembangan berbagai jenis transaksi perjanjian, karena perjanjian merupakan instrumen hukum yang terus berkembang sejalan

dengan perubahan sosial dalam masyarakat. Faktor-faktor yang mendorong perkembangan hukum perjanjian meliputi pertumbuhan pesat aktivitas bisnis dalam masyarakat modern serta peningkatan jumlah transaksi jual beli yang melibatkan masyarakat, pengusaha, dan pemerintah.³

Pada dasarnya perjanjian justru berasal dari perbedaan tujuan yang selanjutnya di tes untuk dicocokkan melalui suatu ikatan perjanjian. Melalui perbedaan tersebut kemudian akan dibuat dengan ketentuan hukum yang bisa mengikat para pihak. Dalam perjanjian, aspek kepastian hukum dan keadilan sebenarnya akan muncul ketika perbedaan diantara pihak-pihak dapat diatasi melalui mekanisme kontraktual yang dijalankan secara profesional. Oleh karena itu, terbentuklah hubungan kontrak yang seimbang dan bermanfaat bagi semua pihak. Hal yang sama berlaku dalam konteks perjanjian jual beli, yang merupakan fokus dari penelitian ini. Para pihak bertujuan untuk membangun hubungan bisnis yang dilaksanakan dengan adil.⁴

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah sebuah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyediakan suatu benda, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar jumlah yang telah disepakati sebagai gantinya. Adapun ketentuan mengenai kondisi yang harus terpenuhi untuk tercapainya kesepakatan jual beli juga dijelaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi apabila setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang

³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 1

⁴ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian*, Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 6

barang tersebut serta harganya, walaupun barang itu belum diberikan dan harganya belum dibayar.

Perjanjian jual beli bahan bangunan ini menarik untuk diteliti karena perjanjian jual belinya bervariasi, baik isi perjanjiannya, bentuk dan metode yang dilaksanakan.

Atas dasar hal tersebut, maka diperlukan penelitian yang mendalam mengenai perjanjian jual beli bahan bangunan. dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI BAHAN BANGUNAN STUDI DI TOKO SINAR REMBULAN SUMBAWA BESAR”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar ?
2. Bagaimana proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada perbuatan hukum jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian, adapun tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar.

- b. Untuk mengetahui proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi perbuatan melawan hukum jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dilaksanakan penelitian ini yaitu, sebagai berikut:

a. Manfaat Akademis

Secara akademis manfaat penelitian ini memiliki nilai signifikan dalam mengembangkan pengetahuan peneliti dan merupakan salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum tingkat pertama (S1) dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

b. Manfaat Teoritis

Memperbanyak wawasan serta ilmu pengetahuan dalam bidang hukum keperdataan, yang terkhusus berhubungan sama perjanjian jual beli bahan bangunan.

c. Manfaat Praktis

- 1) Bagi masyarakat penyelesaian penelitian ini diinginkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi masyarakat, yang berhubungan dengan perjanjian jual beli.
- 2) Bagi pemerintah penyelesaian penelitian ini diinginkan bisa mendapatkan masukan serta saran dalam upaya merancang dan membentuk peraturan hukum untuk setiap individu yang terlibat

dalam usaha terkait ketentuan dan ketetapan dalam menjalankan perjanjian jual beli.

D. Keaslian Penelitian

Tabel. Keaslian Penelitian

1.	Judul Penelitian
	Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Pada PT. Terang Jaya Abadi Palembang Marinda Tri Utami (2017)
	Tujuan Penelitian
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui bagaimana dalam mempertimbangkan harga beli rumah yang mempunyai rasa keadilan bagi kedua belah pihak? 2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan wanprestasi?
	Hasil Penelitian
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengembang seringkali mempertimbangkan beberapa aspek ketika menetapkan harga penjualan rumah, seperti lokasi strategis, kehadiran arsitek dan tenaga kerja berpengalaman dalam konstruksi, serta kemampuan untuk menyelesaikan proyek sesuai dengan kesepakatan. Faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembeli dalam menentukan harga beli rumah mencakup kesadaran akan kebutuhan pribadi, penyesuaian harga dengan kemampuan finansial, keunggulan lokasi, jenis fasilitas yang tersedia, kualitas konstruksi, kondisi lingkungan, desain rumah, dan sejumlah pertimbangan lainnya. 2. Berdasarkan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang untuk menyertakan klausula baku dalam perjanjian yang memberi peluang kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen dalam transaksi jual beli jasa. Ini berarti bahwa jika perjanjian tersebut dibatalkan karena konsumen belum membayar angsuran sesuai dengan yang tertera dalam surat perjanjian jual beli rumah Pasal 5, maka uang yang telah dibayarkan harus dikembalikan kepada konsumen sesuai dengan situasi keuangan mereka.
	Persamaan Penelitian
	Persamaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan datang adalah bahwa keduanya mengkaji aspek-aspek perjanjian jual beli.
	Perbedaan Penelitian
	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan adalah bahwa penelitian sebelumnya meneliti tentang perjanjian jual beli rumah sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti perjanjian jual beli bahan bangunan.
2.	Judul Penelitian

	<p>Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Antara Pembeli Dengan Pengusaha Toko Usaha Jaya Di Kecamatan Pontianak Kota Laura Andika Karyaten (2020).</p>
	<p style="text-align: center;">Tujuan Penelitian</p>
	<p>Untuk mengetahui apakah pembeli telah memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran dalam transaksi jual beli bahan bangunan pada toko Usaha Jaya, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati?</p>
	<p style="text-align: center;">Hasil Penelitian</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bahwa pelaksanaan pembayaran dalam jual beli bahan bangunan pada pengusaha tidak semua berjalan sesuai perjanjian. 2. Bahwa faktor penyebab pembeli tidak melakukan pembayaran dalam jual beli bahan bangunan pada pengusaha toko Usaha Jaya sesuai perjanjian karena faktor penyebab pembeli karena adanya musibah yang menimpa pembeli.
	<p style="text-align: center;">Persamaan Penelitian</p>
	<p>Persamaan penelitian sebelumnya dan penelitian yang akan datang adalah bahwa sama-sama meneliti tentang jual beli bahan bangunan.</p>
	<p style="text-align: center;">Perbedaan Penelitian</p>
	<p>Perbedaan antara penelitian sebelumnya dan penelitian yang akan dilakukan terletak pada objek penelitian yang berbeda.</p>
3.	<p style="text-align: center;">Judul Penelitian</p>
	<p style="text-align: center;">Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli Melalui E-commerce Andi Tenri Ajeng P (2017)</p>
	<p style="text-align: center;">Tujuan Penelitian</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat dalam perjanjian jual beli melalui E-commerce? 2. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan perjanjian jual beli melalui E-commerce?
	<p style="text-align: center;">Hasil Penelitian</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sebuah perjanjian dianggap terbentuk saat terjadi kesepakatan atau persetujuan antara dua belah pihak mengenai hal pokok yang menjadi inti dari perjanjian tersebut. Kesepakatan dalam konteks ini merujuk pada kesesuaian pemahaman dan keinginan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, ada pertemuan kehendak antara kedua belah pihak mengenai apakah mereka akan menjalankan perjanjian atau tidak. Hal ini juga berlaku untuk kontrak elektronik. Dalam masyarakat konvensional, perjanjian bisa didasarkan pada kesesuaian kehendak ini, dan pertemuan kehendak bisa terjadi dengan kehadiran kedua belah pihak untuk menyetujui isi perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis. Namun, dalam masyarakat modern yang memanfaatkan teknologi, kesesuaian kehendak tidak selalu memerlukan pertemuan langsung atau penulisan. Ini menunjukkan adanya perubahan norma dalam cara masyarakat memahami kesesuaian kehendak. Dalam masyarakat konvensional, kata "sepakat" atau kesesuaian kehendak harus dicapai melalui pertemuan langsung untuk menyatakan keinginan. Namun, dalam masyarakat modern, kesesuaian kehendak dapat terjadi jika salah satu pihak menerima pernyataan dari

<p>pihak lainnya, seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1320 Burgelijk Wet Boek (KUHPerduta).</p> <p>2. Keberlakuan perjanjian jual beli secara online tetap sah, meskipun melibatkan pihak-pihak dengan sistem hukum yang berbeda. Ini dikarenakan terdapat kesepakatan awal antara pihak-pihak yang terlibat, di mana pada saat ingin melakukan transaksi E-commerce, mereka dapat memilih hukum yang akan mengatur perjanjian dan tempat atau forum yang akan menjadi dasar pelaksanaan E-commerce. Kesepakatan ini akan menjadi dasar bagi kedua belah pihak jika terjadi sengketa di masa depan. Jika pihak-pihak tidak membuat pilihan hukum, maka aturan atau teori dalam hukum perdata internasional akan digunakan untuk menentukan hukum yang berlaku dalam perjanjian tersebut..</p>
<p>Persamaan Penelitian</p>
<p>Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan di lakukan terletak pada sama-sama meneliti jual beli.</p>
<p>Perbedaan Penelitian</p>
<p>Perbedaan Penelitian sebelumnya fokus pada transaksi jual beli melalui platform E-commerce, sementara penelitian yang akan datang akan memusatkan perhatian pada proses jual beli material konstruksi di Toko Sinar Rembulan di Sumbawa Besar.</p>



BAB II

TINJAUN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian sering diinterpretasikan sebagai sebuah persetujuan, yang berasal dari kata dalam bahasa Belanda, "overeenkoms." Perjanjian merujuk pada situasi di mana pihak-pihak yang terlibat saling berkomitmen untuk melaksanakan kesepakatan yang mereka inginkan. Subekti menggambarkan perjanjian sebagai sebuah peristiwa di mana satu pihak atau lebih berjanji, melaksanakan, atau bersepakat untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Dalam konteks hukum Indonesia, definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah "suatu tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih." Meskipun pasal ini terbilang luas, definisi yang lebih terperinci dapat ditemukan dalam doktrin hukum. Menurut doktrin, perjanjian dapat dijelaskan sebagai "perbuatan hukum yang dilandasi oleh kesepakatan untuk menghasilkan akibat hukum." Teori yang diajukan oleh Van Dunne mengartikan perjanjian sebagai "hubungan di mana dua pihak atau lebih telah berjanji untuk mencapai kesepakatan yang menghasilkan konsekuensi hukum."

Beberapa Ahli pakar hukum perdata menyampaikan pandangannya terkait pengertian hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan aset atau harta benda antara dua belah pihak, di mana salah satu pihak telah berkomitmen atau dianggap telah memberikan komitmen untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, sementara pihak lain memiliki hak untuk menuntut pihak pertama agar memenuhi janjinya.
- b. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah tindakan hukum di mana seseorang memberikan janji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu kesepakatan.
- c. Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal menjelaskan bahwa perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau bahkan lebih, di mana tidak hanya terdapat saling kepercayaan tetapi juga saling pemahaman untuk melaksanakan sesuatu pada waktu yang akan datang, baik oleh satu orang atau oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut.
- d. R. Setiawan mengartikan perjanjian sebagai tindakan hukum di mana satu orang, atau bahkan dua orang atau lebih, mengikatkan dirinya atau bersama-sama mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian terhadap satu orang atau lebih. Penggunaan istilah perjanjian sangat umum dalam kehidupan sehari-hari dan sering diterapkan oleh

masyarakat, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian simpan-pinjam, perjanjian tukar-menukar, serta berbagai jenis perjanjian lainnya. Dalam pembuatan perjanjian, bentuknya pada dasarnya fleksibel. Perjanjian bisa disepakati secara lisan dengan kepercayaan, atau bisa disusun dalam bentuk tertulis. Namun, dalam kasus perjanjian yang direkam secara tertulis, itu berfungsi sebagai alat bukti.⁵

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli yaitu kesepakatan yang sering kali dilakukan antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disingkat KUHPerdata), perjanjian jual beli diatur dalam Buku Ketiga Bagian Kelima. Pengertian jual beli dapat dibuka atau dilihat pada bunyi Pasal 1457 KUHPerdata yaitu: “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”.

Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak (penjual) berkomitmen atau berjanji untuk mentransfer hak milik barang kepada pihak lain (pembeli) setelah menerima jumlah uang yang telah disepakati bersama. Dari isi Pasal tersebut, terlihat bahwa bentuk pembayaran yang digunakan adalah instrumen pembayaran yang sah. Penjual dan pembeli, dengan saling berkomitmen, berjanji untuk

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2011, hlm. 78

mewujudkan suatu kesepakatan di mana keduanya telah menyetujui barang dan harga yang akan dipertukarkan.

Dalam perjanjian jual beli, ada dua bentuk yang merupakan si penjual dan si pembeli, yang memiliki beragam keinginan, kewajiban, dan hak masing-masing. Oleh karena itu, dalam beberapa aspek, mereka berperan sebagai pihak yang memiliki kewajiban, sementara dalam aspek lain, mereka berperan sebagai pihak yang memiliki hak. Hal tersebut berkaitan dengan sifat timbal balik dari kesepakatan jual beli.

Asas-asas perjanjian selanjutnya dalam proses pengerjaan dan bentuk pelaksanaan perjanjian, secara prinsip harus berpedoman pada asas-asas tersebut, yaitu:⁶

1. Asas Kebebasan Berkontrak, mengindikasikan bahwa setiap individu memiliki kebebasan untuk melakukan atau mengadakan perjanjian, baik yang telah diatur atau yang belum diatur oleh Undang-Undang. Namun, kebebasan ini terbatas oleh tiga prinsip, yaitu tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, tidak boleh mengganggu ketertiban umum, dan tidak boleh melanggar norma-norma kesusilaan. Dalam konteks ini, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian secara bersama-sama sepakat untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian.
2. Asas Konsensualisme, yaitu asas kebebasan melaksanakan perjanjian. Asas ini dapat dilihat atau dibuka dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara disebut bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Namun dalam asas kebebasan berkontrak dicukupi oleh Pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

⁷ Dewi Ekawati, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Hak Khiyar Dalam Akad Yang Menggunakan Perjanjian Baku*, (Skripsi Semarang: Uin Walisongo 2016).

⁸ M. Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1978, hlm. 12

R.M.Suryodiningrat, mengatakan bahwa pengertian jual beli sebagai berikut: Jual beli adalah perjanjian/kesepakatan/persetujuan/kontrak dimana satu pihak (penjual) berjanji mengikat diri untuk memberikan hak milik atas suatu benda/barang kepada pihak pembeli, yang berjanji mengikat dirinya untuk membayar harganya bentuk uang terhadap penjual.⁷

M.Yahya Harahap mengartikan bahwa jual beli yaitu suatu persetujuan yang telah disepakati mengikat pihak penjual berjanji memberikan hak milik suatu barang/benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli sepakat untuk melakukan perjanjian untuk membayar harga barang yang telah disepakati.⁸ Pengertian perjanjian juga diatur dalam title II Buku Ketiga KUHPdata, sedangkan perjanjian secara khusus diatur dalam title XVIII Buku Ketiga.

Melihat dari isi Pasal 1313 KUHPdata tersebut R Subekti mengatakan suatu perjanjian ialah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal istilah perjanjian atau kontrak dalam sistem hukum nasional mempunyai definisi yang dapat dikatakan sama. Suatu perjanjian atau kontrak mempunyai unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, hal yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal

⁷ Rizky Mula Putra, (2005), Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Secara Cash tempo Antara Kontraktor Cv. Usaha Bersama Dengan Pemilik Toko Bangunan Sahabat Setia Di Kota Pontianak, Jurnal Fatwa Hukum Universitas Tanjungpura Vol 3(2020), 73R. Subekti, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta.

balik tukar menukar, serta hak dan kewajiban timbal balik dalam hal tukar menukar. Ciri-ciri kontrak yang pertama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang berisi janji dari para pihak secara komplit dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berguna untuk menjadikan alat bukti tentang adanya kesepakatan yang berkewajiban.

Para ahli hukum di Indonesia menggunakan berbagai istilah yang berbeda-beda untuk merujuk pada perjanjian. Munir Fuady menjelaskan bahwa istilah perjanjian sebenarnya serupa atau setara dengan istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.⁹ Achmad Ichsan menggunakan istilah *verbinten* untuk mengacu pada perjanjian, sementara dalam bukunya, *Utrecht* menggunakan istilah *overeenkomst* untuk merujuk pada perjanjian dalam konteks hukum Indonesia.¹⁰

Perjanjian atau kesepakatan kontrak yang merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari Undang-Undang yang dapat membentuk perikatan, yaitu ialah suatu hubungan hukum yang berjanji atau mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan ketentuan-ketentuan yang berhubungan antara satu dengan yang lain. Pengertian perjanjian juga ditentukan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, KUHPerdata menyebutkan: “Suatu perjanjian merupakan suatu

⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 2

¹⁰ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 197

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih berjanji mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau bisa juga lebih. Ada beberapa kekurangan dalam pengertian perjanjian yang telah diatur dalam ketentuan di atas, seperti yang dinyatakan oleh Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *Kompilasi Hukum Perikatan* bahwa:¹¹

Definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara dianggap tidak lengkap karena hanya mencakup aspek perjanjian sepihak. Selain itu, pengertian ini dianggap terlalu luas karena bisa mencakup masalah-masalah yang berkaitan dengan hukum keluarga, seperti janji nikah yang juga disebut sebagai perjanjian, meskipun sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III memiliki kriteria yang dapat dinilai secara materi, sedangkan perjanjian lain dinilai berdasarkan nilai uang.

Dengan mempertimbangkan alasan-alasan yang telah dijelaskan sebelumnya, penting untuk memberikan klarifikasi mengenai pengertian perjanjian. Menurut definisi dalam kamus hukum, perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan, persetujuan, atau permufakatan antara dua orang pihak atau lebih untuk menjalankan suatu tindakan atau kewajiban tertentu. Ketika kesepakatan ini diungkapkan secara tertulis, seringkali disebut sebagai kontrak.¹²

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2011, hlm. 65

¹² R. Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 89

Menurut teori inovatif yang diperkenalkan oleh Van Dunne, definisi perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang melibatkan dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan untuk menghasilkan konsekuensi hukum. Teori ini tidak hanya mempertimbangkan perjanjian itu sendiri, tetapi juga memerhatikan tindakan-tindakan yang terjadi sebelumnya atau yang menjadi latar belakang perjanjian tersebut.¹³

Dalam suatu perjanjian, persetujuan harus dicapai diantara pihak-pihak yang terlibat, dan setiap pihak saling mengikatkan diri satu sama lain. R. Subekti mengekspresikan pendapatnya mengenai hal ini dengan mengatakan bahwa: Kata sepakat atau izin dalam konteks ini merujuk pada kesepakatan antara kedua subjek yang terlibat dalam perjanjian. Ini berarti bahwa kedua pihak harus bersedia, menyetujui, atau memiliki pandangan yang sama mengenai aspek-aspek penting dalam perjanjian yang mereka lakukan. Tujuan yang diinginkan oleh satu pihak juga sejalan dengan keinginan pihak lainnya; misalnya, penjual menginginkan sejumlah uang, sementara pembeli menginginkan barang dari penjual.

Dengan kesepakatan untuk menjalankan suatu perjanjian, kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk menentukan format perjanjian sesuai dengan prinsip sistem terbuka yang diakui dalam KUHPerdara. Di dalam Buku Ketiga, pihak-pihak dapat mengabaikan Pasal-Pasal hukum perjanjian jika diinginkan. Biasanya, perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis untuk dengan jelas mendokumentasikan kesepakatan yang

¹³ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 161

mereka buat tanpa adanya unsur tekanan. Selain itu, ini juga berfungsi sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan atau masalah di kemudian hari antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.

3. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Suatu perjanjian menghasilkan dua aspek utama, yaitu tanggung jawab atau kewajiban dan hak-hak yang muncul dari perjanjian tersebut. Dalam konteks perjanjian, terdapat saling memberi dan menerima, dimana pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian juga memiliki kewajiban yang berkaitan, yang sejalan dengan hak-hak yang mereka peroleh. Sebaliknya, pihak yang dikenakan dengan kewajiban juga mendapatkan hak-hak yang setara, yang berlawanan dengan kewajiban-kewajiban yang diberikan kepada orang-orang tersebut.

Menurut KUHPerdota dan para sarjana tersebut, maka dapat ditinjau dalam bentuk jual beli ada memiliki peran dan keharusan yang dipikulkan terhadap para pihak, adalah:

1. Kewajiban pihak penjual memberikan barang yang telah dibayar oleh pembeli,
2. Hak pihak penjual dapat membatalkan jual beli barang ketika merasa dirugikan,
3. Kewajiban pihak yang membeli, memberikan uang sesuai harga barang yang dibeli kepada penjual,
4. Hak pihak pembeli, harus mempunyai tanggungjawab dalam melakukan pembayaran harga pada si penjual apabila jika penggunaan barang tersebut diganggu oleh pihak ketiga (Pasal 1516 KUHPerdota).

Dalam konteks hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang disebut di atas, unsur utamanya terletak pada barang yang akan diserahkan kepada pihak lain dan harga barang yang telah disepakati. Oleh karena

itu, jual beli pada dasarnya merujuk pada tindakan pemindahan hak milik atas suatu barang, yang dilihat dari aspek adanya perjanjian mengenai harga yang disepakati bersama. Dalam perjanjian jual beli, barang yang menjadi objek perjanjian haruslah jelas dan spesifik, setidaknya dalam bentuk dan jumlah yang dapat diidentifikasi ketika penyerahan hak milik kepada pembeli akan dilakukan. Inilah yang menjadi dasar keabsahan perjanjian menurut hukum. Penyerahan yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli melibatkan hak milik atas barang tersebut, dan bukan sekadar perpindahan fisik barang saja. Penting untuk dicatat bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru akan berpindah setelah penyerahan dilakukan. Penyerahan, sesuai dengan Pasal 1475 KUHPerdara, mengacu pada pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kepemilikan dan kekuasaan pembeli.

Menurut hukum perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu:

1. Penyerahan barang yang bergerak,
2. Penyerahan barang yang tidak bergerak,
3. Penyerahan piutang atas nama.

Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian konsensual, yang berarti bahwa perjanjian ini telah sah dan memiliki kekuatan hukum pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak yang terlibat, dan hal ini dapat dilihat dari unsur-unsur inti seperti barang dan harga, terutama ketika jual beli berkaitan dengan barang yang tidak bergerak. Sifat konsensual dalam perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap

terjadi antara penjual dan pembeli pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga dan barang, bahkan jika barang tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayarkan.

4. Bentuk Perjanjian Jual Beli

Bentuk perjanjian pada dasarnya bebas dipilih oleh pihak pembeli. Walaupun, Undang-Undang menentukan bahwa beberapa perjanjian tertentu wajib dibuat dalam bentuk tertentu. Contohnya perjanjian yang harus dilaksanakan dengan akta notaris adalah:¹⁴

- a. Hibah, kecuali dalam hal pemberian benda-benda bergerak yang memiliki bentuk fisik atau surat penagihan piutang atas permintaan langsung dari satu individu ke individu lain (sesuai dengan Pasal 1682 dan 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Pendirian Perseroan Terbatas (Pasal 17 butir 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas 2007 dahulu Pasal 7 butir 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas 1995).
- c. Jaminan Fidusia (Pasal 5 butir 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).
- d. Pemecahan dan pembagian warisan dalam hal tertentu (Pasal 1071 jo. Pasal 1072 dan 1074 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- e. Surat kuasa memikul hak serta tanggungan (SKMHT-Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah serta barang-barang yang berhubungan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Hak yang dimiliki oleh penjual untuk menetapkan harga barang yang telah dijual kepada pembeli telah sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Hal yang serupa berlaku bagi hak yang dimiliki oleh pembeli yang telah menerima barang sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 67

yang muncul dapat timbul berdasarkan perjanjian atau ditentukan oleh ketentuan Undang-Undang, yang disebut sebagai kewajiban hukum. Kewajiban hukum merujuk pada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi karena jika tidak dilaksanakan, akan menimbulkan masalah hukum. Ini mencakup hak bagi pihak yang berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut dan dapat mengakibatkan pengadilan mengeluarkan perintah untuk memastikan pemenuhan kewajiban tersebut. Terkait dengan kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli, hal ini diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara. Kewajiban pihak penjual antara lain yaitu:¹⁵

a. Memberikan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

memberikan barang dalam transaksi jual beli adalah proses pemindahan barang yang dijual kepada pembeli, sehingga barang tersebut menjadi milik dan kendali pembeli. KUHPerdara mengklasifikasikan benda menjadi tiga jenis, yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak, dan benda yang tidak berbentuk. Penyerahan hak milik pun ada 3 jenis yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:

1. Penyerahan benda bergerak, penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdara, diatur bahwa penyerahan benda bergerak, kecuali yang tak bertubuh, harus dilakukan dengan cara yang jelas menunjukkan kepemilikan oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan tempat benda tersebut berada.
2. Penyerahan benda tidak bergerak penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak, harus dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam

¹⁵ Djaja Meliana, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 63

Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdota). Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdota yang menyatakan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dikerjakan dengan balik nama. Untuk tanah dikerjakan dengan akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

3. Penyerahan barang tidak berbentuk diatur dalam ketentuan Pasal 613 KUHPerdota yang menyatakan bahwa penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disepakati dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukaan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

b. Memberikan jaminan terhadap barang yang dijual tidak melibatkan masalah apapun, termasuk klaim atau beban lainnya. Kewajiban untuk menjamin barang yang dijual merupakan tanggung jawab kedua dari penjual. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdota, yang mengamanatkan bahwa penjual harus memastikan bahwa barang yang dijual berada dalam kondisi baik dan aman, tanpa gangguan dari pihak lain, dan harus memastikan bahwa barang tersebut tidak memiliki kerusakan tersembunyi atau kerusakan yang jelas. Sebaliknya, kewajiban pembeli dalam transaksi jual beli adalah membayar harga barang yang telah dibeli saat barang diserahkan. Transaksi jual beli tidak dapat terjadi tanpa pembayaran harga yang sesuai. Ini diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdota sebagai kewajiban pertama pembeli dalam membayar harga barang yang telah dibeli. Hak milik, sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat 2, mencakup hak turun temurun, yang paling kuat, dan yang paling lengkap atas tanah, yang ditinjau dengan mempertimbangkan

ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial hak atas tanah. Istilah "terkuat" dan "terpenuhi" mengindikasikan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang sangat kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1, Pasal 9 bersama Pasal 21 Ayat (1) dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Kewajiban dari penjual dan pembeli mencakup melaksanakan proses pemindahan dan pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Proses peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37, yang menetapkan bahwa hak atas tanah dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya sebuah kontrak adalah selesainya atau hapusnya suatu ikatan perjanjian yang dilakukan antara para pihak yaitu kreditur dan debitur tentang suatu hal, Ada dua faktor yang bisa menyebabkan berakhirnya kontrak: berakhirnya perjanjian sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian itu sendiri, atau berakhirnya perjanjian berdasarkan ketentuan Undang-Undang. Berakhirnya kontrak karena perjanjian antara lain yaitu:¹⁶

a. Pembayaran

¹⁶ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 19

Pembayaran artinya merupakan memberikan uang kepada penjual/melunasi tagihan pelunasan utang, pembayaran seperti ini dapat dilakukan dengan model berupa uang atau dalam bentuk uang atau barang, namun yang dimaksud pembayaran dalam makna yuridis yaitu tidak wajib dengan bentuk uang, tetapi bisa juga dalam bentuk jasa.

b. Kompensansi

Kompensansi atau peringanan utang yang telah disusun dalam Pasal 1425 sampai dengan Pasal 1435 KUHPerdara yang diartikan dengan kompensansi merupakan penghapusan/peringanan dalam berhutang diberikan kebijakan masing-masing utang dengan jalan saling memikirkan uang yang telah ditagih antara kreditur dan debitur.

c. Batal atau pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kerjasama terjadi jika perjanjian itu tidak mencukupi aturan objektif dan syarat yang sah dalam suatu kontraknya adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Oleh karena itu dalam suatu kontrak itu objeknya tidak dapat melanggar dalam Undang-Undang, ketertiban umum, atau norma-norma kesusilaan yang berlaku, jika demikian kontrak tersebut akan dianggap tidak sah secara hukum atau batal demi hukum.

d. Berlakunya suatu syarat batal

Hapusnya perikatan yang dilakukan oleh berlakunya syarat batal jika kontrak yang dibikin oleh pihak-pihak tersebut adalah kontrak

dengan syarat batal, dan jika syarat itu mencukupi, maka kontrak dalam perjanjian batal sendirinya, yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut.

e. Daluarsa

Daluarsa data atau berakhirnya waktu mengakibatkan pembatalan kontrak antara pihak-pihak yang terlibat, dan hal ini diatur dalam peraturan BW, khususnya dalam Pasal 1967. Pasal ini menyatakan bahwa semua klaim hukum, baik yang terkait dengan hal-hal berbenda maupun yang menyangkut individu, akan batal setelah melewati periode tiga puluh tahun.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak menepati janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk melengkapi suatu pembeli yang disepakati atau disebut dengan prestasi, jika dalam menjalankan tanggungjawab tidak terganggu karena situasi tertentu, maka debitur dianggap tidak menepati janji. Awal mulanya wanprestasi muncul dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi tidak baik ataupun buruk (Bandingkan: *wanbeheer* yang artinya pengurusan buruk, *wanddad* kelakuan buruk).¹⁷ Kesalahan hak-hak kontraktual mengakibatkan kewajiban ganti rugi yang dilihat dari wanprestasi yang telah diatur ketentuan dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Bandung, 1979, hlm. 45

sesuatu). Selanjutnya berkenaan dengan wanprestasi yang diatur ketentuan dalam Pasal 1243 BW menyebutkan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diharuskan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap mengabaikannya, atau jika sesuatu yang wajib dikasih atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Menurut Setiawan,¹⁸ dalam praktek selalu/sering dijumpai tidak menepati janji dalam hukum perdata, adapun bentuk ingkar janji:

- a. Tidak mematuhi prestasi sama sekali.
- b. Lalai memenuhi prestasi.
- c. Memenuhi prestasi secara buruk.

Terkait dengan perbedaan antara ingkar janji yang telah dijelaskan di atas, muncul situasi dimana debitur dianggap telah melanggar kewajibannya jika dia tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan tenggat waktu yang telah dijanjikan, baik itu terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali. Jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, ini dianggap sebagai ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban sepenuhnya. Meskipun demikian, jika debitur masih memiliki harapan untuk memenuhi kewajibannya di masa depan, ini masih dianggap sebagai keterlambatan dalam memenuhi kewajiban, meskipun tidak ideal.

¹⁸ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994, hlm. 18

Menurut Subekti,¹⁹ wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. melaksanakan apa yang dijanjikannya.
- b. Tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut M. Yahya Harahap menyebutkan wanprestasi yaitu tidak melakukan pembayaran pada waktu yang telah ditentukannya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Oleh karena itu seorang debitur dapat dikatakan berada dalam kondisi wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan kewajibannya dalam perjanjian telah lalai, sehingga “terlambat” dari apa yang ditetapkan atau dalam melakukan suatu prestasi tidak secara sepatutnya atau selayaknya.²⁰ Dalam hal ini wanprestasi, kita tidak bisa jauh dari masalah “pernyataan lalai” (*ingebreкке stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*). Konsekuensi yang muncul dari wanprestasi ialah kewajiban bagi debitur untuk mengganti rugi atau jika salah satu pihak melanggar kontrak maka pihak lain dapat melakukan untuk mengakhiri perjanjian.

2. Dasar Hukum Wanprestasi

Pasal yang mengatasi kasus wanprestasi adalah Pasal 1234 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menguraikan penyebab dan konsekuensi yang harus dihadapi oleh seorang debitur yang tidak

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Bandung, 1979, hlm. 45

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986. hlm. 60

memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Lebih lanjut, Pasal ini mengamanatkan bahwa debitur yang melanggar perjanjian wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunganya sebagai konsekuensi dari wanprestasi tersebut.

Adapun beberapa Pasal yang mengatur terkait wanprestasi diatur dalam Pasal berikut ini.

- a. Pasal 1235 KUHPerdara “Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu dapat tergolong kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak keluarga yang baik, sampai pada saat penyerahan”.
- b. Pasal 1236 KUHPerdara “Si berhutang adalah wajib untuk membayar ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berhutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan bendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.
- c. Pasal 1243 KUHPerdara “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauikannya”.
- d. Pasal 1237 KUHPerdara “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak

perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur”.²¹

3. Penyebab Wanprestasi

Abdul Kadir Muhammad menyebutkan wanprestasi dapat terjadi di karenakan adanya dua kemungkinan sabagai berikut:

- a. Keadaan darurat/memaksa.
- b. Karena kesalahan debitur, baik dilakukan secara kesengajaan maupun lalai.²²

4. Unsur-Unsur Wanprestasi

- a. Adanya ikatan perjanjian yang sah.
- b. Adanya gangguan (karena kelalaian maupun kesengajaan).
- c. Adanya kerugian.
- d. Adanya sanksi, dapat dilakukan ganti rugi, yang berakibat pembatalan suatu perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya permasalahan (apabila masalahnya telah di bawa ke pihak yang berwajib).²³

5. Dampak Wanprestasi

Waktu wanprestasi dilakukan, maka akan mendapatkan dampak kepada pihak yang tidak menepati janjinya atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan perjanjian tersebut. Hal ini dikarenakan kewajiban dari perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pihak yang melakukan pelanggar akan menerima dampaknya. Adapun dampak dari adanya wanprestasi dalam melakukan perjanjian yaitu:

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 2

²² Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 15

²³ <https://journal.universitassuryadarma.ac.id>. Diakses pada tanggal 18 Juni 2023.

a. Kewajiban Membayar Ganti Rugi

Sanksi pertama atas ketidakpatuhan dalam memenuhi janji adalah bahwa pihak yang melanggar janji harus memberikan kompensasi kepada penjual yang telah mengalami kerugian. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1246 KUHPerdara yang mengatur tentang kewajiban membayar tiga jenis ganti rugi, yaitu biaya, kerugian, dan bunga. Besaran pembayaran yang diwajibkan harus sesuai dengan besarnya kerugian yang diderita oleh penjual tersebut.

b. Pembatalan Perjanjian

Dampak atau konsekuensi kedua dari wanprestasi adalah pembatalan perjanjian. Sanksi ini dapat diterapkan apabila salah satu pihak tidak memiliki bukti yang kuat bahwa pihak lainnya tidak melakukan wanprestasi, dan sebagai akibatnya, semua perjanjian dibatalkan.

c. Peralihan Resiko

Salah satu konsekuensi lain dari wanprestasi adalah perubahan pengalihan risiko dalam suatu perjanjian yang terkait dengan objek barang. Hal ini diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka dia harus menggantikan nilai objek barang beserta seluruh materi yang ada dengan uangnya sendiri.

6. Macam-Macam Wanprestasi

- a. Tidak melaksanakan pembayaran sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak selayaknya dengan yang ditentukan sebagaimana mestinya.
- c. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai pada waktunya.
- d. Melaksanakan kesalahan yang tidak boleh dilakukan dalam kontrak.

7. Penyelesaian Wanprestasi

Adapun cara mengatasi permasalahan wanprestasi maka bisa melakukan beberapa upaya hukum. Yaitu dengan cara sebagai berikut:

1. Somasi

Salah satu solusi hukum yang dapat digunakan untuk mengatasi masalah wanprestasi adalah dengan menggunakan somasi.

Wanprestasi adalah pelanggaran kontrak yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Somasi merupakan tindakan dimana penjual memberikan peringatan kepada pembeli untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Penting untuk memastikan bahwa isi somasi sesuai dengan isi kontrak perjanjian. Dalam hal ini, Anda dapat mengirimkan hingga 3 somasi dalam batas waktu yang telah ditentukan.

2. Perundingan

Adapun salah satu solusi hukum yang bisa anda terapkan adalah dengan cara berunding antara kedua belah pihak untuk mendapatkan solusi yang adil. Perundingan ini dapat diterapkan dengan mempertemukan pihak yang melanggar dan pihak yang merasa dirugikan untuk mencari solusi jalan keluarnya atau mengenai jalan

tengahnya. Jika perundingan sudah mendapatkan solusi, maka tidak perlu mengajukan gugatan ke pihak yang berwajib.

Jika penyelesaian hukum dengan cara somasi dan perundingan tidak berhasil dalam menangani masalah wanprestasi, pihak yang mengalami kerugian berhak untuk mengajukan gugatan. Pengajuan gugatan ini diajukan dalam persidangan perdata, dimana hakim akan memutuskan solusi atas permasalahan tersebut. Penentuan solusi ini tetap akan mempertimbangkan isi kontrak perjanjian dan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang.²⁴

C. Tinjauan Umum Penyelesaian

1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya dibilang KBBI), definisi sengketa merupakan 1) Sesuatu yang mengakibatkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan. 2.) Pertikaian perselisihan. 3) Perkara (dalam pengadilan).

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa yaitu perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam melakukan sebuah perjanjian karena munculnya wanprestasi yang dibuat oleh salah satu pihak dalam melaksanakan itu.²⁵ Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa merupakan keadaan dan kondisi dimana orang-orang saling memiliki

²⁴ <https://mh.uma.ac.id/jenis-jenis-wanprestasi/>. Diakses pada tanggal 18 Juni 2023

²⁵ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13

perselisihan yang bersifat factual serta perselisihan menurut persepsi mereka saja.²⁶

Sengketa adalah ketidaksepakatan atau perselisihan dimana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian mengungkapkan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Ketika perbedaan pendapat muncul, maka itulah yang dikenal sebagai sengketa. Dalam konteks hukum, khususnya hukum kontrak, sengketa dapat diartikan sebagai salah paham yang timbul di antara para pihak karena kesalahan dalam memahami kesepakatan yang telah tertuang dalam kontrak, baik sebagian maupun seluruhnya. Oleh karena itu, dapat disebut bahwa terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya, karena tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya dipenuhi, entah itu kurang atau berlebihan, yang akhirnya merugikan salah satu pihak.²⁷

Sengketa yang timbul antara pihak-pihak harus diselesaikan untuk mencegah konflik yang berlarut-larut dan memberikan keadilan serta keputusan hukum kepada semua pihak yang terlibat. Secara umum, ada dua metode penyelesaian sengketa yang dapat digunakan, yaitu melalui litigasi (proses hukum di pengadilan) dan non-litigasi (metode penyelesaian di luar pengadilan).

²⁶ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 1

²⁷ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12

2. Penyelesaian Sengketa

Pada umumnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilaksanakan melalui dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang bisa memberikan pengertian menyangkut litigasi, hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang arbitrase yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat dituntaskan oleh para pihak secara alternatif penyelesaian sengketa yang diikuti itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.²⁸ Sehingga bisa disimpulkan bahwa litigasi adalah proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa mempunyai hak serta kewajiban yang sama baik untuk melaksanakan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah usaha penyelesaian konflik melalui sistem peradilan. Dalam bukunya yang berjudul "Hukum Penyelesaian Sengketa," Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. menjelaskan bahwa litigasi adalah metode konvensional untuk menyelesaikan sengketa, terutama dalam konteks bisnis seperti

²⁸ Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang 30/1999.

perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan bidang lainnya. Proses litigasi menghadirkan pihak-pihak yang terlibat dalam konflik sebagai pihak-pihak yang berlawanan satu sama lain di pengadilan. Selain itu, litigasi seringkali dianggap sebagai opsi terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak menghasilkan solusi atau keputusan.²⁹

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sejumlah kelebihan dan kelemahan. Proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial, yang tidak selalu dapat memenuhi kepentingan bersama karena mengarah pada hasil yang melibatkan pihak yang menang dan pihak yang kalah. Dampak dari hal ini adalah adanya pihak yang merasa puas dan pihak yang merasa tidak puas, yang berpotensi memicu konflik tambahan di antara para pihak yang berselisih. Di samping itu, proses penyelesaian sengketa melalui litigasi cenderung memakan waktu yang lama dan memunculkan ketidakpastian biaya, sehingga dapat menjadi relatif mahal. Keterlambatan dalam proses ini disebabkan oleh tingginya jumlah perkara yang harus ditangani oleh pengadilan, yang tidak seimbang dengan jumlah pegawai yang tersedia. Selain itu, terdapat berbagai tingkat upaya hukum yang dapat digunakan oleh para pihak, seperti pengajuan banding, kasasi, dan peninjauan kembali, sesuai

²⁹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1-2

dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, prinsip-prinsip pengadilan yang cepat, sederhana, dan biaya yang rendah seringkali sulit untuk diwujudkan.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman, S.H., M.H. menjelaskan bahwa selain melalui litigasi (melalui pengadilan), penyelesaian sengketa juga bisa dilakukan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan). Di Amerika, proses ini umumnya disebut sebagai *Alternative Dispute Resolution* (ADR), sedangkan di Indonesia, sering disebut sebagai alternatif penyelesaian sengketa (disingkat APS).³⁰

Penyelesaian sengketa di luar sistem peradilan, yang dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) di Indonesia, didasarkan pada hukum yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase. Meskipun dalam prakteknya, penyelesaian sengketa di luar pengadilan sangat dipengaruhi oleh norma-norma budaya, tradisi, atau adat yang berkembang di masyarakat Indonesia. Hal ini sejalan dengan semangat dan keinginan masyarakat Indonesia yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945. Metode penyelesaian ini sering melibatkan proses musyawarah dan mufakat guna mencapai kesepakatan. Sebagai contoh, dalam berbagai forum adat di Indonesia, penyelesaian sengketa sering dilakukan melalui proses musyawarah dan

³⁰ Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 8

kekeluargaan. Beberapa daerah seperti Batak dan Minangkabau memiliki lembaga hakim perdamaian yang berfungsi sebagai mediator dan konsiliator dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat. Oleh karena itu, konsep ADR (Alternatif Penyelesaian Sengketa) di Indonesia dengan mudah dapat diterima oleh masyarakat, karena sesuai dengan nilai-nilai tradisional dan budaya Indonesia.³¹



³¹ Rika Lestari. Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3 No. 2. Hal. 219.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dan normatif. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis tentang tingkah laku anggota masyarakat dalam hubungan sosial. Penelitian empiris juga digunakan untuk memeriksa hasil perilaku manusia sebagai sisa-sisa fisik dan arsip. Sedangkan penelitian normatif adalah penelitian yang menganalisis dokumen yang menggunakan berbagai jenis data seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana. Dalam penelitian hukum normatif sering dikonsepsikan sebagai apa yang tertera dalam peraturan perundang-undangan atau sebagai aturan atau norma yang menjadi pedoman bagi tingkah laku manusia.³²

B. Pendekatan Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dalam situasi yang dihadapi. Dalam hal ini peraturan

³² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001, hlm. 87

perundang-undangan terkait dengan permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

2. Pendekatan Sosiologis

Pendekatan sosiologis adalah metode yang berfokus pada objek pembahasan yang didasarkan pada masyarakat yang terlibat dalam pembahasan tersebut.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Toko Sinar Rembulan, Kabupaten Sumbawa Besar, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB).

D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data

1. Jenis sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, adalah materi hukum yang bersifat mengikat dan mencakup Undang-Undang Republik Indonesia

- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHP).

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan klarifikasi mengenai hukum dasar, seperti buku-buku, penelitian, publikasi jurnal, tulisan ilmiah, dan pandangan ahli hukum.

c. Sumber Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah jenis bahan hukum yang memberikan penjelasan dan pemahaman lebih lanjut tentang bahan hukum primer

dan bahan hukum sekunder. Contohnya adalah kamus hukum yang membantu dalam menginterpretasikan dan menjelaskan istilah-istilah hukum serta konsep-konsep yang terdapat dalam bahan hukum lainnya.

2. Bahan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Penelitian yang digunakan dalam konteks ini didapat dengan data secara langsung dari lapangan melalui wawancara pengelola di Toko Sinar Rembulan yang memberikan informasi dan data yang diinginkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar. Serta bagaimana proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada perbuatan hukum jual beli bahan bangunan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar.

b. Data Sekunder

Penelitian ini didasarkan pada informasi yang diperoleh dari buku-buku, dokumen resmi, bahkan hasil penelitian yang telah diperoleh bersifat laporan. Data yang dianalisis meliputi:

- Data penjualan di Toko Sinar Rembulan Sumbawa Besar.
- Dokumen Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP).

E. Teknik Dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data

Sanafiah Faisal menjelaskan bahwa dalam penelitian, penggunaan teknik wawancara diimbangi dengan pengumpulan data yang berasal dari hasil observasi lapangan. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa kata-

kata atau kalimat tidak dapat sepenuhnya menggantikan pengalaman dan kejadian yang sebenarnya terjadi di lapangan:³³

1. Pengamatan

Pengamatan adalah proses pengumpulan data dengan cara melihat langsung objek yang sedang diteliti, sehingga peneliti dapat memahami situasi dan keadaan sebenarnya dari objek tersebut.

2. Wawancara

Wawancara atau interview merupakan bentuk percakapan yang bertujuan untuk menggali informasi. Dalam konteks penelitian, wawancara dijalankan dengan pendekatan yang lebih terstruktur. Biasanya, komunikasi ini terjadi dalam pertemuan tatap muka, tetapi dapat juga dilakukan melalui telepon atau platform online. Meskipun hubungan dalam wawancara awalnya mungkin seperti antara orang yang belum saling mengenal, pewawancara harus memiliki keterampilan untuk mendekati responden dan memperoleh informasi yang dibutuhkan.

3. Studi Dokumentasi.

Dokumentasi dilaksanakan dengan cara pengambilan gambar sebagai bukti mengumpulkan data pada saat penelitian.

F. Analisis Bahan Hukum/Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis secara kualitatif deskriptif, yang melibatkan langkah-langkah seperti pengumpulan data, pengelompokan, pemasangan dalam kerangka teoritis, dan kesimpulan.

³³ Faisal Sanapiah, *Penelitian Kualitatif*, Dasar-Dasar Dan Aplikasi, Malang, 1990, hlm. 64-87.

Setelah data hukum terkumpul melalui identifikasi dan klasifikasi berdasarkan sumber hukum, langkah selanjutnya adalah melakukan sistematisasi data hukum untuk analisis. Analisis ini melibatkan evaluasi yang dapat mencakup penjelasan, kritik, dukungan, penambahan informasi, dan komentar, serta menghasilkan kesimpulan berdasarkan pemahaman peneliti dan kerangka teoritis yang digunakan dalam penelitian.

G. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai pada tanggal 17 Juni 2023 hingga sampai selesai.

