

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No.  
2437K/Pdt/2009)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan**

Oleh :

**DEDY ANGGARA SIREGAR**  
NPM : 1620020041



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Nama : **DEDY ANGGARA SIREGAR**  
NPM : 1620020041  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN  
PENGOPERAN HAK SEWA (ANALISIS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG RI No. 2437K/Pdt/2009)**

Disetujui untuk disampaikan Kepada

*Panitia Ujian Tesis*

Medan, 28 Februari 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Dr. H. SURYAPERDANA, S.H., M.Hum.**

  
**Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N., M.Kn.**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No. 2437K/Pdt/2009)

**DEDY ANGGARA SIREGAR**

NPM : 1620020041

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji, yang Dibentuk Oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Kamis, Tanggal 28 Februari 2019”

*Panitia Penguji*

1. **Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.**  
Ketua
2. **Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N., M.Kn.**  
Sekretaris
3. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum.**  
Anggota
4. **Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M. Hum.**  
Anggota
5. **M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn**  
Anggota

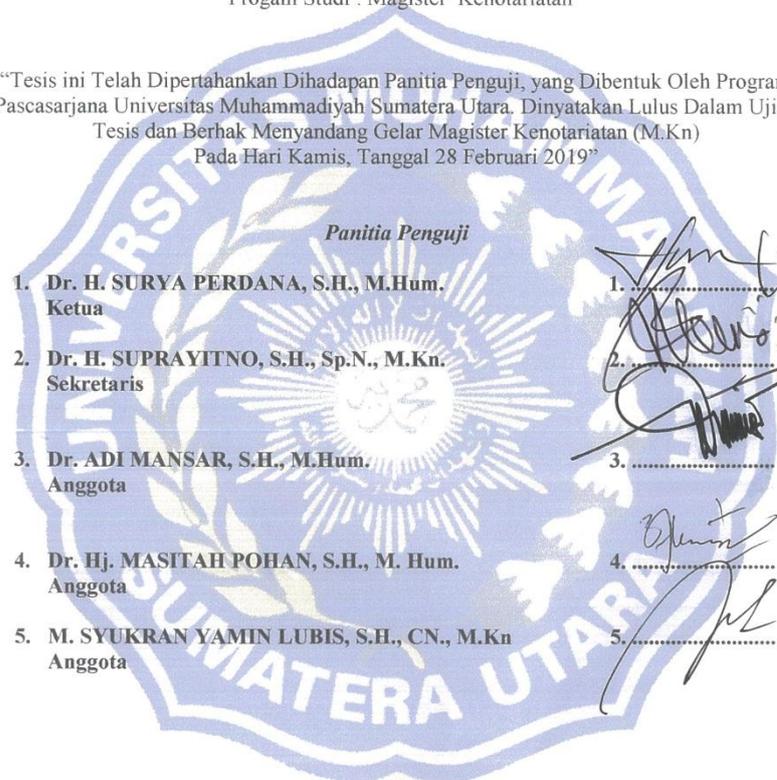
1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Karya tulis saya, tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni dari gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan dari pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari tim pembimbing ataupun penguji.
3. Dalam karya tulis tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis saya, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Medan, 28 Februari 2019

Yang Membuat Pernyataan



(DEDY ANGGARA SIREGAR)  
NPM : 1620020041

## ABSTRAK

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No. 2437K/Pdt/2009)**

#### **DEDY ANGGARA SIREGAR**

Perjanjian jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu objek kepada pihak lain namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 2437K/Pdt/2009. Ini yang membuat penulis tertarik untuk mengangkat judul “perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa, pertimbangan hukum putusan hakim terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa, dan menganalisis putusan mengenai pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa tersebut. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif yang diambil dari data sekunder dengan menggunakan pengumpulan referensi dari bahan kepustakaan dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa sudah memberikan perlindungan dan mencerminkan adanya rasa keadilan terhadap pembeli yang memiliki hak prioritas atas tanah dan bangunan tersebut, karena pertimbangan Hakim dalam memutus perkara tersebut berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang ada dan juga berdasarkan atas ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dan pasal 1320 KUH Perdata. Dan analisis mengenai putusan Mahkamah Agung RI No. 2437K/Pdt/2009 menolak dan menghukum pemohon karena jual beli yang dilakukan kepada pihak lain adalah tidak sah karena tanah dan bangunan tersebut bukan miliknya melainkan hanya sebagai penyewa dari pihak yang lain. Perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa yang dilakukan sudah berdasarkan unsur-unsur perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris.

**Kata kunci:** Perlindungan hukum, pembeli, perjanjian, jual beli, oper hak sewa.

**ABSTRACT**

**LEGAL PROTECTION AGAINST BUYERS IN THE SALE AND  
PURCHASE AGREEMENT AND LEASING RIGHTS (ANALYSIS OF  
THE SUPREME COURT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER  
2437K/Pdt/2009  
DEDY ANGGARA SIREGAR**

A sale and purchase agreement is an agreement to bind himself to hand over an object to another party but another party but if in making or executing the agreement a bad faith is found by one the parties, then the party with good intentions will get legal protection as in the Supreme Court ruling number 2437K/Pdt/2009. This is what makes the author interested in raising the title “Legal protection for buyers in the sale and purchase agreement and lease rights”.

This study aims to find out about the legal protection of the buyer in the sale and purchase agreement and lease rights, legal considerations of the judge’s decision against the buyer in the sale and purchase agreement and lease rights, and analyze the decision regarding the buyer’s sale and purchase rights agreement. The research conducted was descriptive research with a normative juridical approach taken from secondary data using collection of references from literature from primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.

Based on the research results it is understood that the buyer in the sale and purchase agreement and lease rights has provided protection and reflects a sense of justice for the buyer who has priority rights over the land and building, because the judge’s judgment in deciding the case is based on the provisions of article 1338 of the Civil Code and article 1320 Civil Code. And the analysis of the Supreme Court ruling number 2437K/Pdt/2009 refused and punished the applicant made to another party was illegal because the land and the building were not his property but only as a tenant from another party the sale and purchase agreement and the leasing rights carried out are based on the element of the sale and purchase agreement carried out before a notary.

**Keywords: Legal protection, buyers, agreements, buying and selling, leasing rights.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala atas berkah dan magfirah-Nya, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 2437K/Pdt/2009).**

Penulis menyadari bahwa pemikiran dan pembahasan dalam tesis ini tidak terlepas dari dorongan, arahan, dan bimbingan dari yang terhormat **Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum** sebagai Pembimbing I dan **Dr. H. Suprayitno, S.H., M.Kn** sebagai Pembimbing II, oleh sebab itu Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Tim Pembimbing yang telah berkenaan meluangkan waktu dan memberi kesempatan kepada Penulis untuk berkonsultasi di tengah aktifitas dan kesibukannya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Agussani, MAP, selaku Rektor pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta para Wakil Rektor di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.AP, selaku Direktur pada Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum, selaku Ketua Prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn, selaku Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Ibunda HJ. Murniati Harahap, SPd dan Ayahanda H. Uliat Siregar, terima kasih atas kasih sayang, dukungan dan doanya selama ini yang tiada terbatas, adik saya Soraya Siregar, S.H., M.Kn, tante-tante saya Irmawati Harahap dan Sariyetti Harahap, terima kasih atas segala dukungan dan doanya selama ini.
6. Sahabat-sahabatku Tamami Dirga Jeis, S.H, Muhammad Haris, S.H dan Hendry Abbas Sembiring, S.H, Risma Marpaung, S.H, dan Mahasiswa Kenotariatan 2016 terima kasih atas support yang membangun hingga penulis termotivasi untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Seluruh dosen Program Pascasarjana Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberi arahan dan bimbingan selama ini..
8. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk dimasa yang akan datang.

Akhir kata penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua dan semoga Allah S.W.T., senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin!

Medan, 28 Februari 2019  
Penulis,

**DEDY ANGGARA SIREGAR**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Keaslian Penelitian .....	12
F. Kerangka Teori dan Konsep .....	14
1. Kerangka Teori .....	14
2. Kerangka Konsep .....	27
G. Metode Penelitian .....	34
1. Spesifikasi Penelitian .....	34
2. Jenis Penelitian .....	34
3. Alat Pengumpul Data .....	36
4. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data .....	36
5. Analisis data .....	37

<b>BAB II PENGATURAN MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA MENURUT HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA .....</b>	<b>38</b>
A. Pengaturan Perjanjian Jual Beli .....	38
B. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa .....	58
1. Mempersewakan Lagi (Onderhuur) .....	62
2. Jual Beli Tidak Memutus Sewa (Koop Brekt Geen Huur) ..	64
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA .....</b>	<b>70</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli .....	70
B. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Bagi Pembeli .....	80
C. Tanggung Jawab Hukum Bagi Para Pihak Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli .....	84
<b>BAB IV ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 2437K/Pdt/2009 .....</b>	<b>93</b>
A. Para Pihak, Ringkasan Kasus, dan Petitum .....	93
B. Pertimbangan Hakim Nomor 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel, Pertimbangan Hakim Nomor 475/PDT/2008/PT.DKI, dan Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009 .....	105
C. Putusan Hakim Nomor 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel, Putusan Hakim Nomor 475/PDT/2008/PT.DKI, dan Putusan Hakim Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009 .....	110

D. Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2437 K/Pdt/2009 tanggal 17 Maret 2010 .....	114
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>124</b>
A. Kesimpulan .....	124
B. Saran .....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>128</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana dijelaskan dalam PASAL 1320 KUHPERDATA, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 macam yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacat suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan terdapat dalam PASAL 1457 KUHPERDATA bahwa : “suatu persetujuan dengan

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik mengingat dalam jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu objek kepada pihak lain. Dengan demikian asas itikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan.<sup>1</sup> Sebagaimana telah dijelaskan dalam PASAL 1491 KUHPERDATA bahwa :“Kewajiban si penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk membatalkan pembeliannya”.

Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan yang merugikan, menjelaskan pula hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang, disisi lain kedua belah pihak yakni pihak pembeli juga berkewajiban memiliki itikad baik dengan meneliti keadaan barang yang cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam PASAL 1338 Ayat 3 bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus

---

<sup>1</sup> Ridwan Khairandy. 2003. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Fakultas Hukum Univesitas Indonesia, halaman 217.

mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>2</sup>

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUHPERDATA bahwa : “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.

---

<sup>2</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati. 2009. Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian /Kontrak dan Surat Penting Lainnya. Jakarta: Raih Asa Sukses, halaman 8.

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (PASAL 1548 KUH PERDATA). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahannya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.<sup>3</sup>

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa menyewa adalah :

1. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
2. Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah

---

<sup>3</sup> Subekti. 1995. Aneka Perjanjian. PT. Citra Aditya: Bandung, halaman 40.

barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan “Hoge Raad” tanggal 08 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (jachtrecht).<sup>4</sup>

Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

Dalam PASAL 1559 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa : “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa.

Dari ketentuan yang berlaku dari PASAL 1599 Ayat (1) KUH Perdata tersebut diketahui bahwa :

1. Mengulang sewakan kepada pihak hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa menyewa atau disetujui oleh para pihak.

---

<sup>4</sup> Wiryono Projodikoro. 1991. Asas-asas Hukum Perjanjian. Sumur: Bandung, halaman 50.

2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan objek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan objek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak juga batal demi hukum

PASAL 1559 Ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.

Sebagai contoh kasus yang terjadi di Jakarta Selatan bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal tersebut diperoleh oleh Melia Adiana Lubis berdasarkan perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa dari ahli waris sah dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R.Nganten Hardjanti Soehono sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Sewa No. 1 tanggal 28 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dyah Susilowati, SH. Bahwa sebelum dijual dan dioperkan hak sewanya kepada penggugat oleh almarhum Soehono Soedja tanah dan bangunan tersebut terlebih dahulu disewakan kepada Mara Amir Hamzah, setelah Mara Amir Hamzah meninggal dunia hak sewa dilanjutkan oleh salah satu ahli warisnya yaitu Mara Salahuddin.

Untuk mengawasi, memelihara dan menarik uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut dari almarhum Mara Amir Hamzah, almarhum Soehono Soedja memberi kuasa untuk itu kepada PT. Perseles Utama berkedudukan di Jalan Saleh

No. 7B Jakarta Pusat. Sampai dengan tanggal 02 Juli 1999 Mara Salahuddin masih membayar uang sewa atas bangunan rumah tinggal tersebut kepada PT. Perseles Utama selaku kuasa dari almarhum Soehono Soedja. Ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa, sejak tahun 1953 Mara Salahuddin telah menerbitkan Surat Izin Perumahan atas nama Ny. Tuty Amir Hamzah atas bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan. Berdasarkan surat pernyataan Ny. Tuty Amir Hamzah tertanggal 10 November 1992, Dinas Perumahan melakukan mutasi SIP No.TS.4.05/0000211.92 atas nama Tuty Amir Hamzah tertanggal 15 Desember 1989 menjadi SIP No. TS.4.05/00002/11.01 tertanggal 28 Oktober 1998 atas nama Mara Salahuddin yang masa berlaku sampai tanggal November 2001.

Bahwa Melia Adiana Lubis menduga diterbitkan SIP baik atas nama Ny. Tuty Amir Hamzah maupun atas nama Mara Salahuddin oleh Dinas Perumahan atas bangunan rumah tinggal tersebut, didasarkan pada keterangan/informasi/data-data yang tidak benar yang diberikan oleh Mara Salahuddin (selaku penyewa dari almarhum Soehono Soedja) karena dalam SIP atas nama Mara Salahuddin tidak dicantumkan siapa pemilik bangunan rumah tinggal itu, kecuali hanya menyebutkan pemilik rumah adalah perusahaan swasta. Dinas Perumahan tanpa meneliti kebenaran permohonan dan keabsahan keterangan/informasi/data-data yang diajukan oleh Mara Salahuddin, telah menerbitkan SIP atas nama Mara Salahuddin. Pada tanggal 31 Mei 2000 sesuai dengan Akta Pemindehan dan

Penyerahan Hak No. 19 yang dibuat dihadapan Mara Salahuddin tanpa sepengetahuan ahli waris sah dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R.Nganten Hardjanti Soehono maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa, Mara Salahuddin telah memindahkan dan menyerahkan hak atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang telah ber SIP tersebut kepada Pihak Lain, yang kemudian menguasai dan mengklaim selaku penghuni sah dan bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan.

Bahwa sebelum terjadi transaksi pemindahan dan penyerahan hak dari Mara Salahuddin kepada Pihak Lain, pada tanggal 21 Februari 2000 dihadapan Mara Salahuddin, Pihak Lain membuat pernyataan yang intinya bersedia bertanggung jawab atas kewajiban yang timbul terhadap PT. Perseles Utama sehubungan dengan pengambil alihan hak atas sebuah bangunan rumah tinggal dan tanah di Jalan Sindoro No. 9A dan pada tanggal 19 September 2005 Mara Salahudin juga membuat pernyataan yang intinya menyatakan tidak pernah menjual belikan sebuah bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta selatan kepada siapapun yang kami lakukan hanya mengoper hak penghunian pada tahun 2000 yang kami sewa dari PT. Perseles Utama dan Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta. Surat kwitansi sewa PT. Perseles Utama terakhir pada tahun 1999 dan SIP berlaku s/d 17 November 2001. Pernyataan Pihak Lain dan Mara Salahuddin tersebut membuktikan bahwa Pihak Lain dan Mara Salahuddin mengetahui, mengakui dan membenarkan bahwa Mara Salahuddin bukan pemilik

sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas tanah tersebut dan PT. Perseles Utama adalah kuasa dari almarhum dari almarhum Soehono Soedja.

Bahwa pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dan bangunan tersebut oleh Mara Salahuddin kepada Pihak Lain adalah tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena :

1. Mara Salahuddin hanya selaku penyewa dari almarhum Soehono Soedja dan bukan pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan dan pemindahan dan penyerahan hak tersebut dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris sah almarhum Soehono Soedja selaku pemilik sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, sehingga tidak berhak memindahkan dan menyerahkan hak atas bangunan rumah tinggal dan tanah tersebut kepada Pihak Lain atau kepada siapapun juga.
2. Pemindahan dan penyerahan hak tersebut dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris sah almarhum Soehono Soedja selaku pemilik sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa.

Bahwa berdasarkan putusan mahkamah agung nomor 2437K/Pdt/2009 menyatakan bahwa bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9 Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan yang merupakan sisa/pecahan dari tanah dan bangunan adalah sah milik almarhum Soehono Soedja yang kemudian ahli waris almarhum Soehono Soedja dijual dan dioperkan hak sewanya kepada penggugat. Dengan demikian secara hukum penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas tanah sebagaimana terpenuhinya Pasal 1458 KUH Perdata.

Namun perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian innominaat sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya tersebut sehingga perjanjian tersebut yang seharusnya menjadi dasar penyelesaian sengketa sebab hukum Perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum.

Untuk itu maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah penelitian yang berjudul **““PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN**

## **PENGOPERAN HAK SEWA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 2437K/Pdt/2009”).**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dikemukakan beberapa permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut antara lain sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan mengenai perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa menurut hukum yang berlaku di Indonesia ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa ?
- c. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung RI No. 2437K/Pdt/2009 ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pengaturan mengenai perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa menurut hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa.
3. Untuk menganalisis putusan Mahkamah Agung RI No. 2437K/Pdt/2009.

### **D. Manfaat Penelitian**

Pelaksanaan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis, seperti yang dijabarkan lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran pemikiran di bidang ilmu pengetahuan hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian nantinya diharapkan dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan di samping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada khususnya kepada pembeli dalam melakukan perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah penulis lakukan baik di perpustakaan Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) maupun tesis pada beberapa universitas lainnya, sejauh yang diketahui ditemukan adanya penelitian maupun hasil penelitian yang mengangkat topik hampir sama dengan judul peneliti yaitu:

1. “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu”, Oleh Yulia Kumalasari, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Brawijaya, Tahun 2016 dengan rumusan masalah perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah Bengkulu, akibat hukum atas peralihan (jual beli) hak atas tanah Bengkulu bagi pihak pembeli.

2. “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah Toko Di Surabaya (Studi Kasus Putusan Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY)”, Oleh Adhistry Sitaresmi, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Diponegoro, Tahun 2009 dengan rumusan masalah putusan pengadilan negeri surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang menyatakan bahwa jual beli ruko adalah sah menjadi hak pembeli walaupun belum lunas pembayarannya sampai tanggal jatuh tempo telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga atas objek sewa ruko yang disengketakan dalam perkara tersebut akibat belum dilunasi pembayarannya.
3. “Perlindungan Hukum Bagi para pihak dalam perjanjian jual beli melalui media internet”, Oleh Lia Muliastuti, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2010 dengan rumusan masalah tinjauan umum tentang perjanjian, proses pelaksanaan, hambatan-hambatan serta cara mengatasi hambatan-hambatan dalam jual beli melalui media internet, perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian jual beli melalui media internet

Apabila dilihat dari judul dan permasalahan yang diteliti tergambar bahwa penelitian di atas memang menyangkut perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa, namun tidak ada kesamaan dengan penelitian ini. Dengan demikian penelitian tentang “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Sewa (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2437K/Pdt/2009)” dengan rumusan masalah pengaturan mengenai perjanjian jual

beli dan pengoperan hak sewa menurut hukum yang berlaku di Indonesia, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa, dan analisis putusan Mahkamah Agung RI No. 2437 K / Pdt / 2009 terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa. Oleh karena itu, penelitian yang dilakukan ini adalah asli adanya. Kondisi ini dapat diartikan bahwa secara akademik penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya, karena belum ada yang melakukan penelitian yang sama dengan judul penelitian ini.

## **F. Kerangka Teori dan Konsep**

### **1. Kerangka teori**

Teori merupakan seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antarvariabel, dengan tujuan menjelaskan dan memprediksikan gejala itu.

Rumusan di atas mengandung dua hal, *pertama*, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan. *Kedua*, teori menyusun antarhubungan seperangkat variabel dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variabel-variabel itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variabel-variabel tertentu yang berkait dengan variabel-variabel tertentu lainnya.

Soerjono Soekanto mengatakan dalam Buku Amiruddin dan Zainal Asikin, teori di atas masih terlalu abstrak, ia mengajukan kriteria teori yang ideal yaitu:<sup>5</sup>

1. Suatu teori secara logis harus konsisten; artinya tidak ada hal-hal yang saling bertentangan di dalam kerangka yang bersangkutan;
2. Suatu teori terdiri dari pernyataan-pernyataan mengenai gejala-gejala tertentu, pernyataan-pernyataan mana mempunyai interrelasi yang serasi;
3. Pernyataan-pernyataan di dalam suatu teori, harus dapat mencakup semua unsur gejala yang menjadi ruang lingkupnya, dan masing-masing bersifat tuntas;
4. Tidak ada pengulangan ataupun duplikasi di dalam pernyataan-pernyataan tersebut.
5. Suatu teori harus dapat diuji di dalam penelitian. Mengenai hal ini ada asumsi-asumsi tertentu, yang membatasi diri pada pernyataan, bahwa pengujian tersebut senantiasa harus bersifat empiris.

Berdasarkan permasalahan yang telah disusun, maka kerangka teori penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Menurut Fitzgerald, Teori perlindungan hukum Salmond, bahwa hukum bertujuan menginteraksikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap

---

<sup>5</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 43-44.

kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>6</sup>

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>7</sup> Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Terminologi perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>8</sup> Perlindungan hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>9</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan

---

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 53.

<sup>7</sup> Ibid, halaman 69.

<sup>8</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Edisi 1. Cetakan Pertama, halaman 259.

<sup>9</sup> Ibid, halaman 263.

perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup>

Menurut Maria Theresia Geme, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>11</sup>

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, perlindungan adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.<sup>12</sup> Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>13</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam defenisi teori perlindungan hukum; meliputi:

1. adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. subjek hukum; dan
3. objek perlindungan hukum.<sup>14</sup>

Menurut Andi Hamzah, perlindungan hukum dimaknai sebagai daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan

---

<sup>10</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, halaman 54.

<sup>11</sup> Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur", Disertasi. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012, halaman 99.

<sup>12</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, halaman 262.

<sup>13</sup> *Ibid*, halaman 263.

<sup>14</sup> *Ibid*.

kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Makna tersebut tidak terlepas dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu untuk melindungi kepentingan manusia.<sup>15</sup> Dengan kata lain hukum memberikan perlindungan kepada manusia dalam memenuhi berbagai macam kepentingannya, dengan syarat manusia juga harus melindungi kepentingan orang lain.

Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicerai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu. Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setia yang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Setiap aparat penegak hukum jelas wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka seara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan terhadap setiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif; v

---

<sup>15</sup> Irwan Darwis, "Perlindungan dan Penegakan Hukum", melalui [www.irwankaimoto.blogspot.com](http://www.irwankaimoto.blogspot.com), diakses tanggal 20 Mei 2018.

- b. Kedua: Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.<sup>16</sup>

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk definitif. Perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen* (orang yang bebas mempertimbangkan, bebas menilai, bebas menduga dan bebas mengambil keputusan), dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.<sup>17</sup>

Perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu:

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum; dan
2. Institusi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.<sup>18</sup>

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Anonim, "Perlindungan Hukum", melalui [www.statushukum.com](http://www.statushukum.com), diakses tanggal 25 Mei 2018.

<sup>17</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, halaman 264.

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

- a. Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan dan penegakan hukum sangat penting dilakukan, karena dapat mewujudkan hal-hal berikut ini :

- a. Tegaknya supremasi hukum

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegaskan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

- b. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan.

- c. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat

Kehidupan yang diwanai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam

segala bidang kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.<sup>19</sup>

Perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah perjanjian jual beli diatur dalam PASAL 1457 KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dan berbunyi : “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pada PASAL 1491 KUH PERDATA memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa : “Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.” Pada pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUH PERDATA, bahwa : “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

---

<sup>19</sup> Irwan Darwis, “Penegakan dan Perlindungan Hukum”, melalui [www.irwankaimoto.blogspot.com](http://www.irwankaimoto.blogspot.com), diakses tanggal 27 Mei 2018.

Pada BUKU III KUHPERDATA tentang kewajiban pembeli terdapat dalam PASAL 1513 sampai dengan PASAL 1518 KUHPERDATA. PASAL 1513 : kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. PASAL 1514 : Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. PASAL 1515 : Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. PASAL 1516 : Jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggihkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan. PASAL 1517 : Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan PASAL 1266 dan 1267. PASAL 1518 : Meskipun demikian, dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah, pembatalan pembelian, untuk keperluan si penjual, akan terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.

Pada pengoperan hak sewa diatur dalam PASAL 1559 KUHPERDATA yang menyebutkan bahwa : Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Menurut Jimly Ashiddiqie bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan.

Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>20</sup>

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:<sup>21</sup>

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut

---

<sup>20</sup> L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 44.

<sup>21</sup> Franz Magnis Suseno. 2001. Etika Politik, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, halaman 79-80.

tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengkait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>22</sup> Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>23</sup>

1. Hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media, halaman 157-158.

<sup>23</sup> Achmad Ali. 2009. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence). Jakarta: Kencana. Edisi Pertama, Cetakan Kedua. halaman 293.

karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Parahnya lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.<sup>24</sup>

Teori kepastian hukum dalam perjanjian jual beli diatur dalam PASAL 1457 KUHPERDATA bahwa : “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan” dan PASAL 1338 AYAT 3 bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak.

Berdasarkan suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana dijelaskan dalam PASAL 1320 KUHPERDATA, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 macam yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu

---

<sup>24</sup> *Ibid*, halaman 159-160.

#### 4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Pengoperan hak sewa terdapat dalam PASAL 1559 AYAT (1) KUH Perdata menyatakan bahwa : “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa.

## **2. Kerangka konsep**

Perjanjian jual beli diatur dalam Buku III Tentang Jual Beli PASAL 1457-1540 KUHPERDATA. Menurut PASAL 1457 KUHPERDATA jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. KUH Perdata mengatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari perjanjian jual beli pada PASAL-PASAL 1473 sampai dengan 1512 kecuali PASAL 1479 yang telah dicabut sedangkan kewajiban pembeli diatur dalam PASAL 1513 sampai dengan PASAL 1514 KUH PERDATA. Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya tergolong dalam perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu yang diatur dalam BUKU III KUHPERDATA (PASAL 1548 sampai dengan PASAL 1600). Berdasarkan ketentuan PASAL 1548 KUH Perdata yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu

dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

PASAL 1320 KUHPERDATA merupakan instrument penting untuk membuktikan keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>25</sup> Terdapat 4 syarat dalam PASAL 1320 KUHPERDATA yang wajib dipenuhi oleh para pihak untuk membuat perjanjian :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan

Bahwa unsur-unsur tersebut di atas mempunyai akibat hukum apabila tidak terpenuhi secara tepat. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan diri atau subjek hukum yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang dibuat. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan dari pihak-pihak yang terlibat atau yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut :

1. Subjek Jual Beli

Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan

---

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana. halaman 157.

pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subjek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-Undang.

## 2. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

## 3. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa Jual Beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

## 4. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harga kekayaan yang berupa benda material benda immaterial, baik bergerak maupun tidak

bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut, karena barang adalah essential pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada yang diperjualbelikan.

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Terdapat 3 (tiga) hal dalam hukum yakni :<sup>26</sup>

1. Adanya paksaan;
2. Kekhilafan atau kekeliruan; dan
3. Penipuan;

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam PASAL 1320 KUHPERDATA, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu :<sup>27</sup>

- a. Unsur Essensialia adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- b. Unsur Naturalia adalah bagian perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

---

<sup>26</sup> Subekti. 2008. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa. halaman 23-24.

<sup>27</sup> Idil Victor. Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. melalui <http://idilvictor.blogspot.com.html>. dikases tanggal 16 Agustus 2018.

- c. Unsur *Aksidental* adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang sendiri mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Dalam PASAL 1338 AYAT (3) KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dan berbunyi : “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>28</sup> Yang menjadi problem dalam persoalan itikad baik ini adalah bagaimana mengetahui penjualan dan pembelian yang tidak mengandung unsur itikad baik, seperti misalnya jika telah terjadi penipuan dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu :<sup>29</sup>

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya.
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.

Martijn Hasselin menyebutkan semua itikad baik yang bersifat objektif mengacu kepada konsep normatif. Sesungguhnya itikad baik seringkali dilihat sebagai norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata. Itikad baik seringkali dikatakan berhubungan dengan standar moral. Di

---

<sup>28</sup> Soedharyo Soimin, *Op. Cit.* halaman 332.

<sup>29</sup> Rahmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 143.

satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip legal ethical, sehingga itikad baik bermakna honesty. Dengan demikian, pada dasarnya itikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kasus yang ada.<sup>30</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut." "Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya." "Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang".<sup>31</sup>

Perlindungan hukum terhadap pembeli terdapat dalam PASAL 1491 KUHPERDATA memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa :

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

---

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy. 2004. Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta. halaman 34-35.

<sup>31</sup> Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 53.

Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam PASAL 1492 KUHPERDATA, yaitu :

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUHPERDATA, bahwa :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Apabila terdapat cacat tersembunyi pada objek yang diperjanjikan, baik yang diketahui oleh si penjual sendiri, maupun tidak diketahui oleh si penjual, berdasarkan PASAL 1507 KUHPERDATA, pembeli dapat memilih akan mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali uang harga pembelian, sebagaimana ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli tentang itu. Jika penjual mengetahui cacat-cacat barang itu, maka selain wajib mengembalikan

uang harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga wajib mengganti segala biaya, kerugian dan bunga (PASAL 1508 KUHPERDATA). Sedangkan, jika penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat barang, maka ia hanya wajib mengembalikan uang harga pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian dan penyerahan, sekedar itu dibayar oleh pembeli (PASAL 1509 KUHPERDATA).

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena peneliti hanya akan memaparkan obyek yang diteliti dan diselidiki tentang perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan perundang-undangan yang menyangkut permasalahan di atas.

### **2. Jenis penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, pada hakikatnya penelitian hukum normatif menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Penelitian hukum normatif terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber utama penelitiannya. Adapun tahap-tahap dari penelitian hukum normatif adalah merumuskan asas-asas hukum, baik dari data sosial maupun dari data hukum

positif tertulis, merumuskan pengertian-pengertian hukum, pembentukan standar-standar hukum, dan perumusan kaidah hukum.<sup>32</sup>

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, hukum dikensepkan sebagai apa yang dituliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*)<sup>33</sup>. Penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
- d. Penelitian sejarah hukum; dan
- e. Penelitian perbandingan hukum.

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum, sinkronisasi hukum, dan perbandingan hukum. Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain karena penelitian yang diteliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.<sup>34</sup> Penelitian ini, untuk menganalisis permasalahan hukum yang berpedoman pada landasan hukum yang ada. Penelitian bermaksud meneliti bahan-bahan hukum yang ada dalam rangka menjawab masalah tentang

---

<sup>32</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit*, halaman 166-167.

<sup>33</sup> *Ibid*, halaman 118.

<sup>34</sup> Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*. Medan, halaman 96.

perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual dan pengoperan hak sewa. Penelitian ini menitikberatkan pada penelitian terhadap asas-asas hukum.

### **3. Alat pengumpulan data**

Teknik pengumpulan data diperoleh berupa data sekunder yaitu dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, serta *mendownload* internet. Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka alat pengumpulan data yang digunakan adalah:

- a. Bahan hukum primer yakni berupa putusan Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009 dan Undang-Undang khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Bahan hukum sekunder yakni berupa buku-buku bacaan khususnya mengenai perjanjian jual beli, karya ilmiah, penetapan Pengadilan, akta Notaris, dan karya ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, internet, ensiklopedia hukum, dan lain-lain.

### **4. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data**

Prosedur pengambilan data dan pengumpulan data studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder (*library research*) yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang digunakan untuk mencari konsep-konsep,

teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa. Peneliti mengusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian.

### **5. Analisis data**

Analisis data dalam penelitian ini mempergunakan metode kualitatif karena lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisisnya terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah, karena penelitian ini bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang ada sebagaimana norma hukum positif.

Jenis analisis data kualitatif yaitu menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) bukan didasarkan pada kuantitasnya. Berkualitas maksudnya disini berhubungan dengan norma-norma, asas-asas, dan kaidah-kaidah yang relevan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa.

## **BAB II**

### **PENGATURAN MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK SEWA MENURUT HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA**

#### **A. Pengaturan Perjanjian Jual Beli**

Menurut PASAL 1313 KUHPERDATA ditentukan tentang perjanjian yaitu : Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Disamping itu mengenai definisi perjanjian menurut Prof.R. Subekti, SH mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanjia kepada seorang lain atau dimna dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>35</sup> Menurut Achmad Ichsan , SH mengatakan perjanjian itu adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (Vermongentrechtelijke betrekking) antara dua pihak atau lebih dalam mana pihak yang satu berkewajiban memberikan sesuatu prestasi atas mana pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.<sup>36</sup>

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa perjanjian atau verbinteniss mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>37</sup>

Sesuai dengan pengertian tersebut diatas, maka dapat kita lihat secara terperinci

---

<sup>35</sup> Subekti, R. Prof. SH, 1989, Aneka Perjanjian, Bandung: Alumni, halaman 1.

<sup>36</sup> Ichsan Achmad, SH. tanpa tahun, Hukum Perdata I-B, Jakarta, Pembimbing masa, halaman 15.

<sup>37</sup> Harahap, M. Yahya, SH, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Penerbit Alumni, halaman 198.

tentang definisi perjanjian jual beli atau yang selalu disebut jual beli. Jual beli adalah salah satu jenis (macam/bentuk) dari perjanjian (persetujuan) disamping sewa menyewa, pinjam meminjam dan lain-lain. Karena jual beli merupakan perjanjian, maka sebelum menguraikan tentang jual beli, terlebih dahulu akan menguraikan tentang pengertian perjanjian secara umum.

Dalam hukum perjanjian, dikenal beberapa asas penting terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kontrak sebagai hukum mengatur

Hukum mengatur (*aanvullen recht, optional law*) adalah peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum, misalnya para pihak dalam suatu kontrak. Akan tetapi, ketentuan seperti ini tidak mutlak berlakunya, karena jika para pihak mengatur sebaliknya, maka yang berlaku adalah apa yang diatur oleh para pihak tersebut. Jadi, peraturan yang bersifat hukum mengatur dapat disampingi oleh para pihak. Pada prinsipnya hukum kontrak tersebut ke dalam kategori hukum mengatur, yakni sebagian besar (meskipun tidak seluruhnya) dari hukum kontrak atau perjanjian tersebut dapat dikesampingi oleh para pihak dengan mengaturnya sendiri. Karena itu, hukum perjanjian ini disebut sebagai hukum yang mempunyai sistem terbuka (*open system*). Sebagai lawan dari hukum mengatur adalah apa yang dimaksud dengan “hukum memaksa” (*dwingend recht, mandatory law*). Dalam hal ini yang dimaksudkan oleh hukum memaksa adalah aturan hukum yang berlaku secara memaksa, atau

mutlak, dalam arti tidak dapat disampingi oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam hal ini yang dimaksudkan dengan asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut, bebas menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian, sepanjang tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh rambu-rambu hukum sebagai berikut :

- a. Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang
- c. Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- d. Harus dilaksanakan dengan itikad baik

## 3. Asas Pacta Sunt Servanda

Istilah “*pacta sunt servanda*” berarti “janji itu mengikat”. Yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut. Istilah terkenalnya adalah “*my word is my bonds*” atau sesuai dengan tampilan bahasa

Indonesia bahwa jika sapi dipegang talinya, jika manusia dipegang mulutnya”. Mengikatnya secara penuh atas kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya dianggap sama saja dengan kekuatan mengikat dari suatu undang-undang. Karena itu apabila suatu pihak dalam kontrak tidak menuruti kontrak yang telah dibuatnya, oleh hukum disediakan ganti rugi atau bahkan pelaksanaan kontrak secara paksa.

#### 4. Asas Konsensual

Yang dimaksud dengan asas konsensual dari suatu kontrak adalah bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan syarat tertulis. Syarat tertulis tersebut misalnya dipersyaratkan untuk jenis kontrak berikut ini :

- a. Kontrak perdamaian
- b. Kontrak pertanggungan
- c. Kontrak penghibahan
- d. Kontrak jual beli tanah

#### 5. Asas Obligator

Asas obligator adalah asas yang menentukan bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterkaitannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata. Sedangkan prestasi belum dapat dipaksakan karena kontrak kebendaan (zakelijke

overeenkomst) belum terjadi. Jadi, jika terhadap kontrak jual beli misalnya, maka dengan kontrak saja, hak milik belum berpindah, jadi baru terjadi kontrak obligator saja. Hak milik baru berpindah setelah adanya kontrak kebendaan tersebut atau yang sering disebut juga dengan serah terima. Kontrak hukum Indonesia memberlakukan asas obligator ini karena hukum kontrak Indonesia berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sungguh pun hukum adat tentang kontrak tidak mengakui asas obligator karena hukum adat memberlakukan asas kontrak riil. Artinya, suatu kontrak haruslah dibuat secara riil, dalam hal ini harus dibuat secara “terang” dan “tunai”. Dalam hal ini kontrak haruslah dilakukan di depan pejabat tertentu, misalnya di depan penghulu adat atau ketua adat, yang sekaligus juga dilakukan leveringnya. Jika hanya sekadar janji-janji saja, seperti dalam sistem obligator, dalam hukum adat kontrak seperti itu tidak punya kekuatan sama sekali.

#### 6. Asas Kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak pembuatnya. Menurut 1315 *Burgelijk Wetboek* pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.

Perjanjian jual beli diatur dalam Buku III Tentang Jual Beli pasal 1457-1540 KUH Perdata. Menurut pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

telah dijanjikan. Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi PASAL 1458 yaitu :”Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.<sup>38</sup>

Perikatan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli, dengan perkataan lain bahwa perjanjian jual beli mengikatkan dua pihak, yang satu disebut penjual sedangkan yang lainnya disebut pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang timbul secara timbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Hukum Belanda yaitu : “koopt en verkoopt” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoopt” (menjual) sedangkan pihak yang lain “koopt” (membeli).<sup>39</sup>

#### 1. Kewajiban Penjual

KUH Perdata mengatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari perjanjian jual beli pada PASAL 1473 sampai dengan 1512 kecuali PASAL 1479 yang telah dicabut. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu PASAL 1473 KUH PERDATA berbunyi si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>39</sup> Subekti, Prof. R, SH, *Op. Cit*, halaman 2.

<sup>40</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio. 1995. Cet 27. Edisi Revisi. Jakarta: Pradnya Paramita. Pasal 1473.

Penguasaan atas benda secara aman dan tenteram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan menikmati benda tersebut sebagaimana digambarkan oleh PASAL 570 KUHPERDATA sebagai berikut :

Hak milik adalah untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya, dan untuk menguasai benda itu dengan sebeb-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu, semuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti rugi kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.<sup>41</sup>

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan PASAL 570 KUHPERDATA dengan pengertian sebagai berikut :<sup>42</sup>

- a. Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebeb-bebasnya.
- b. Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
- c. Dapat menguasai sebeb-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.

---

<sup>41</sup> Ibid. Pasal 570.

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad. 1990. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 144.

- d. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan undang-undang.
- e. Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimanapun juga menurut sistem hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi sosial.

Yahya Harahap dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).<sup>43</sup> Atau dapat pula karena adanya anggapan bahwa penjual adalah pihak terlebih dahulu memperhitungkan untung ruginya dari suatu transaksi jual beli yang menjadi pertimbangan untuk menetapkan harga.

Jika penafsiran itu benar, maka esensinya bukan lagi pihak penjual atau pembeli yang harus menanggung kerugian atas kekurangan kejelasan dan keragaman penafsiran suatu perjanjian jual beli tetapi pihak yang memiliki daya tawar yang lebih kuat dan atau yang paling mengetahui tentang ihwal barang yang diperjualbelikan. Namun, terlepas dari interpretasi tersebut, yang paling jelas dari ketentuan tersebut adalah keharusan adanya klausul-klausul yang jelas dan terang sehingga

---

<sup>43</sup> Yahya Harahap. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni. halaman 190.

tidak menimbulkan keberagaman penafsiran pihak penjual dengan penafsiran pihak pembeli.

Kewajiban utama bagi penjual, menurut PASAL 1474 KUHPERDATA adalah:

- a. Menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan.
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat tersembunyi.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang kepada pembeli, dan yang dijualnya diatur dalam PASAL 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat yang barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya.

KUH Perdata mengatur juga hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- a. Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (PASAL 1476 KUHPERDATA).
- b. Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tapi belum diserahkan (1460 KUHPERDATA).
- c. Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah diterima oleh

penjual beserta biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual.

- d. Membayar ganti rugi jika pembatalan jual beli karena cacat yang tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual.

Namun demikian, penjual dan pembeli dapat membuat perjanjian istimewa yang memperluas atau mengurangi jaminan yang diwajibkan kepada penjual diluar yang telah ditentukan undang-undang. Bahkan, penjual dan pembeli boleh membuat perjanjian yang sama sekali membebaskan penjual dari segala jaminan (PASAL 1493 KUHPERDATA) terkecuali dalam hal jaminan dari penjual untuk menanggung kerugian yang diderita pembeli, karena akibat kerugian yang timbul dari perbuatan penjual. Perjanjian yang bermaksud menghapuskan jaminan penjual atas kerugian seperti ini dengan sendirinya batal menurut hukum.

## 2. Penyerahan Benda yang Dijual

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya :<sup>44</sup>

- a. Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek. Penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang semula

---

<sup>44</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi. 2005. Jual Beli. Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman 94-95.

disewa olehnya tersebut. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana diisyaratkan dalam PASAL 612 KUHPERDATA tidak lagi diperlukan.

- b. Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada di tangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.
- c. Penyerahan dengan *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli Perdata. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan nyata (*feiteljke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut.<sup>45</sup>

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschrij ving*) dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak.

---

<sup>45</sup> KUH Perdata. *Op. Cit.* pasal 1475.

Penyerahan sudah dianggap cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (PASAL 612 KUHPERDATA). Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum passessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).<sup>46</sup>

Adapun penyerahan barang tak bertubuh yang harus dilakukan secara tertulis dengan akta otentik erat kaitannya dengan ketentuan-ketentuannya mengenai perjanjian jual beli piutang. Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut, ketentuan PASAL 1471 KUHPERDATA menentukan bahwa :

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Ketentuan PASAL 1471 KUHPERDATA tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

### 3. Kewajiban Membayar dan Hak Penangguhan Pembayaran bagi Pembeli

Kewajiban utama bagi pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang disepakati dalam

---

<sup>46</sup> Yahya Harahap. *Op. Cit.* halaman 191.

perjanjian sebagaimana diatur dalam PASAL 1513 KUHPERDATA. Apabila tidak ada perjanjian yang menetapkan tempat dan waktu maka pembayaran dianggap akan tunduk kepada undang-undang yaitu di tempat dan pada waktu penyerahan barang (PASAL 1514 KUHPERDATA). Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang-barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan PASAL 1429 KUHPERDATA, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat kediaman penjual.

Hak menanggulkan pembayaran diperbolehkan, kecuali perjanjian menetapkan lain, apabila adanya gangguan (stornis) yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu bisa berupa gugatan; tuntutan berupa hak hipotik atau hak tanggungan pihak ketiga yang masih melekat pada barang.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan kepemilikan si pembeli, hal ini sesuai dengan pendapat Prof. R. Subekti, SH yang mengatakan kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban utama yang kedua dari si penjual adalah menjamin atau menanggung barang yang dijualnya tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan PASAL 1491 KUHPERDATA yang menegaskan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua

terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Dari bunyi pasal tersebut M. Yahya Harahap, SH menyimpulkan bunyi PASAL 1491 KUHPERDATA ini menjadi dua macam tanggungan (jaminan atas barang yang dijual si penjual) jaminan tersebut adalah :

1. Menjamin tentram dan damai kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun juga.
2. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat nyata.<sup>47</sup>

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa kewajiban dari si penjual antara lain :

1. Menjamin barang bebas dari gangguan pihak ketiga.
2. Menjamin barang bebas dari sitaan atau agunan dari suatu hutang.
3. Menjamin barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi.

Menjamin barang bebas dari gangguan pihak ketiga adalah bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut penjual, harus bertanggung jawab terhadap barang yang dijual dari tuntutan pihak ketiga berdasarkan hak milik atau hak sewa maupun berdasarkan harta warisan. Menjamin barang bebas dari sitaan atau agunan dari suatu hutang, ditentukan bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap barang yang menjadi objek jual beli dari tuntutan pihak lain atas dasar hak *privelegie* (hak istimewa atau hak didahulukan) dalam pembayaran hutang

---

<sup>47</sup> Harahap M. Yahya, SH, *Op. Cit*, halaman 195.

karena agunan barang baik dalam gadai ataupun hipotik, penjual juga bertanggung jawab atas barang tersebut atas sitaan dari suatu perkara di Pengadilan.

Menjamin barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi maksudnya, penjual harus bertanggung jawab terhadap kualitas barang tersebut jangan sampai terganggu pemakaiannya karena ditemuinya suatu cacat, yang mana cacat dari barang tersebut tidak ditemui pada saat dilakukan jual beli, akan tetapi ditemui setelah terjadinya jual beli. Seperti yang sudah dijelaskan bahwa pada jual beli, apa yang menjadi hak penjual adalah merupakan keajiban bagi pembeli demikian pula sebaliknya, apa yang menjadi kewajiban penjual adalah merupakan hak bagi pembeli, dengan demikian mengenai hak dan kewajiban penjual secara otomatis juga telah menyinggung tentang kewajiban dan hak pembeli.

Maka dapat diketahui hak dari pembeli itu antara lain adalah sebagai berikut :

1. Menerima penyerahan barang yang dibelinya dari penjual.
2. Berhak untuk ditanggung penjual atau dijamin penjual untuk menikmati barang yang dibelinya tersebut dengan tentram dan berhak untuk dijamin bahwa tidak ada cacat tersembunyi.

Sedangkan kewajiban utama dari si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana kesepakatan penjual dan pembeli sebelumnya. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang, jual beli tidak mempunyai arti dengan tidak adanya harga itu, karenanya PASAL 1513 KUHPERDATA menegaskan kewajiban

utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.

Oleh karenanya pembayaran harga ini merupakan kewajiban (prestasi) yang harus dilaksanakan si pembeli, maka seandainya ia tidak melaksanakan maka si pembeli dapat ditegur bahwa ia telah lalai melakukan prestasi (wanprestasi). Harga yang dimaksudkan disini adalah merupakan sejumlah uang, sebab apabila diberikan dalam bentuk barang maka namanya bukan jual beli tetapi tukar menukar, demikian juga apabila harga itu dibayar dengan jasa maka namanya adalah hubungan pekerjaan.

Selanjutnya adakalanya pembeli menunda pembayaran atas barang yang di belinya dari penjual, penangguhan/penundaan pembayaran ini sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu tidak dapat berupa gugatan atau tuntutan yang berupa hak sewa, hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang tersebut, dengan gangguan itu sehingga pembeli benar-benar terganggu menguasai dan memiliki barang tersebut, hak menunda pembayaran memang sengaja diberikan pada pembeli, demi untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenang-wenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan.

Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli tetapi

tukar menukar.<sup>48</sup> Selanjutnya yang harus diserahkan oleh penjual kepada si pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barangnya tadi, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau levering, dimana diketahui bahwa berdasarkan macam-macamnya barang. Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis yaitu :

1. Penyerahan terhadap barang bergerak.
2. Penyerahan terhadap barang tak bergerak.
3. Penyerahan terhadap piutang atas nama.

Penyerahan terhadap barang bergerak yang berujud diatur dengan pasal 612 AYAT 1 KUHPERDATA, diserahkan secara nyata (feitelijik levering) antara si penjual dan si pembeli. Penyerahan barang tak bergerak diatur dalam PASAL 616 KUHPERDATA, yang menyatakan bahwa penyerahan atau penunjukan terhadap kebendaan tak bergerak dilakukan dengan suatu akta. Penyerahan terhadap piutang atas nama diatur dalam PASAL 613 AYAT (1) KUHPERDATA disebutkan penyerahan dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah tangan. Dimana tentang penyerahan ini kelak akan diuraikan secara tersendiri pada sub bab mengenai harga dan penyerahan dalam jual beli.

PASAL 1320 KUHPERDATA menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.

---

<sup>48</sup> Prof. R. Subekti, SH, *Op. Cit*, halaman 78.

#### 4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat berarti bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian telah bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan, dimana para pihak tidak mendapat suatu tekanan, paksaan, penipuan dan atau kesilapan, apabila hal ini ditemui menurut PASAL 1321 KUHPERDATA sepakat itu tidak pernah ada atau sepakat itu tidak sah. Cakap (bekwaam) merupakan syarat umum dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah dianggap cakap menurut hukum, akan tetapi untuk mengetahui orang-orang yang digolongkan tidak cakap terlihat pada PASAL 1330 KUHPERDATA.

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian (jual beli), bahwa apa yang harus diserahkan dalam perjanjian atau persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berujud benda/barang (zaak). Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya suatu perjanjian (jual beli), mengenai syarat ini PASAL 1335 KUHPERDATA mengatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hal ini juga berlaku terhadap jual beli.

Adapun yang dimaksud dengan sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan (mendorong) seseorang untuk membuat suatu perjanjian tetapi yang dimaksudkan adalah isi perjanjian itu. Berkenaan dengan sebab ini Prof. R. Subekti, SH mengeluarkan pendapatnya antara lain : Sebab itu adalah “isi perjanjian itu sendiri”, ini berarti bahwa pada jual beli harus secara tegas

disebutkan bahwa perjanjian tersebut adalah jual beli, dan isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan kesesuaian.<sup>49</sup> Dalam perjanjian jual beli ada dikenal tentang kewajiban dan hak para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam hubungan hak dan kewajiban berlaku sistem timbal balik antara satu dengan yang lainnya, sebab apa yang menjadi hak penjual adalah merupakan kewajiban bagi si pembeli, dan apa yang menjadi hak dari si pembeli adalah merupakan kewajiban bagi si penjual.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirnya perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari PASAL 1458 KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA, isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut :

1. Subjek Jual Beli

Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subjek dari perjanjian

---

<sup>49</sup> *Ibid*, halaman 19.

jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-Undang.

## 2. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

## 3. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa Jual Beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

## 4. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harga kekayaan yang berupa benda material benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan

benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut, karena barang adalah essential pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada yang diperjualbelikan.

## **B. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa adakah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam KUHPERDATA dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.<sup>50</sup> Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya tergolong dalam perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu yang diatur dalam BUKU III KUH PERDATA (PASAL 1548 sampai dengan PASAL 1600). Berdasarkan ketentuan PASAL 1548 KUH PERDATA yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Dari definisi PASAL 1548 KUH PERDATA dapat dilihat bahwa ada 3 unsur yang melekat yaitu :

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.

---

<sup>50</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1987. Hukum Perjanjian dan Perikatan. Jakarta: Pradya Paramita. halaman 53.

- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Untuk menunjukkan bahwa itu merupakan perjanjian sewa menyewa, maka penyewa yang disertai barang yang dipakai, diwajibkan membayar harga sewa atau uang sewa kepada pemilik barang. Pada hakekatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula, mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian bernama. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian konsensual artinya perjanjian ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Peraturan tentang sewa menyewa ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Menurut Subekti perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Adapun pengertian perjanjian sewa menyewa menurut M. Yahya Harahap adalah

persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Sewa menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual.

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat-syaratnya perjanjian dalam PASAL 1320 KUH PERDATA, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu :<sup>51</sup>

- a) Unsur *Essensialia* adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- b) Unsur *Naturalia* adalah bagian perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.
- c) Unsur *Aksidentalialia* adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang sendiri mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Klausula *Aksidentalialia* yang berbentuk berdasarkan unsur *Aksidentalialia* sebagai salah satu unsur pokok dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa, karena dengan adanya klausula *Aksidentalialia* yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi

---

<sup>51</sup> Idil Victor. Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. melalui <http://idilvictor.blogspot.com.html>. dikases tanggal 16 Agustus 2018.

ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun hukum kebiasaan. Sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakati (*facta surservanda*). Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin.<sup>52</sup>

Sewa menyewa berbeda dengan jual beli dan pemakaian. Adapun perbedaan pokok antara jual beli dengan sewa menyewa :

1. Pada sewa menyewa, hak menikmati barang yang diserahkan kepada penyewa, hanya terbatas pada suatu jangka waktu tertentu saja, sesuai dengan lamanya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Pada jual beli, disamping hak pembeli untuk menikmati sepenuhnya tanpa jangka batas waktu tertentu, sekaligus terhadap barang yang dibeli tadi terjadi penyerahan hak milik kepada pembeli.
2. Tujuan pembayaran sejumlah uang dalam sewa menyewa, hanya sebagai imbalan atas hak penikmatan benda yang disewa. Sedangkan pada jual beli, tujuan pembayaran harga barang oleh pembeli tiada lain untuk pemilikan barang yang dibeli.

Sedangkan perbedaan persewaan dengan pemakaian terletak pada masalah prestasi yaitu :

---

<sup>52</sup> Rerry Aprillia. Hal-hal Yang Harus Ada di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. melalui <http://www.docstoc.com>. Diakses tanggal 17 Agustus 2018.

- a. Pada sewa menyewa, untuk penggunaan penikmatan yang diberikan kepada si penyewa, si penyewa tersebut harus menyerahkan kontraprestasi berupa sejumlah uang sewa.
- b. Sedangkan pada pemakaian, si pemakai tidak dibebani dengan suatu kontraprestasi. Pemakai diberi hak oleh pemilik untuk memakai dan menikmati barang secara cuma-cuma.

### **1. Mempersewakan Lagi (Onderhuur)**

Yang dinamakan lagi atau mengulang sewakan ialah, jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa masih dipertahankan sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik. Melepaskan sewa dirujukan pada perbuatan menyerahkan barang yang disewa kepada pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemilik.<sup>53</sup> Dalam PASAL 1559 AYAT 1 dijelaskan bahwasannya si penyewa dilarang untuk mempersewakan lagi barang yang disewanya kepada pihak ketiga karena pada dasarnya si penyewa terikat pada larangan untuk tidak mempersewakan lagi kepada orang lain, jika pada persewaan tadi tidak ada persetujuan pihak yang menyewakan maka si penyewa diperbolehkan menyewakan lagi pada pihak ketiga.

Jadi inti dari pasal ini adalah diperbolehkan mempersewakan ulang kepada pihak ketiga apabila secara tegas diperbolehkan dalam persetujuan. Persetujuan atau perizinan untuk mempersewakan lagi barang yang disewa, harus

---

<sup>53</sup> Subekti. 2001. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa. halaman 93.

ditegaskan secara jelas dalam persetujuan sewa menyewa. Baik hal itu tanpa syarat, bahwa pemberian hak mempersewakan lagi kepada pihak ketiga harus atas persetujuan tertulis dari pihak yang mempersewakan. Namun demikian, sekalipun ada perizinan untuk mempersewakan lagi kepada pihak ketiga, tentu persewaan seperti itu tidak boleh melebihi jangka waktu perjanjian sewa semula.<sup>54</sup> Kemudian untuk permasalahan tanggung sewa kepada pihak yang menyewakan semula, maka dalam hal mempersewakan lagi barang yang disewa kepada pihak ketiga, si penyewa semulalah yang bertanggung jawab melaksanakan pelunasan pembayaran sewa kepada pihak yang menyewakan semula.

Apabila dalam persetujuan ditegaskan adanya larangan mempersewakan lagi, lantas si penyewa melanggar larangan tersebut, maka si penyewa dapat dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum atau wanprestasi yang menimbulkan akibat di antaranya adalah :

- 1) Sewa menyewa dapat dipecahkan.
- 2) Si penyewa dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga uang.
- 3) Dengan dipecahkannya perjanjian sewa menyewa, maka pihak yang menyewakan semula tidak perlu mengindahkan lagi hubungan antara penyewa semula dengan pihak ketiga dengan alasan bahwa pihak penyewa semula telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang berakibat antara hubungan si penyewa dan pihak ketiga tidak mengikat pihak yang menyewakan. Kemungkinan yang terjadi pihak ketiga akan menuntut dan

---

<sup>54</sup> M. Yahya Harahap. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Penerbit Alumni. halaman 232.

meminta ganti rugi kepada pihak penyewa semula. Atau pelanggaran atas mempersewakan lagi tanpa persetujuan oleh penyewa di anggap tanpa title yang sah sehingga pihak yang menyewakan dapat melakukan tuntutan “revindikasi” serta dapat memaksakan pengosongan kepada pihak ketiga.<sup>55</sup>

## **2. Jual Beli Tidak Memutus Sewa (Koop Brekt Geen Huur)**

Dalam PASAL 1576 dijelaskan bahwa “dengan dijualnya barang yang disewa, maka persewaan sebelumnya tidak terputus kecuali ada perjanjian sebelumnya”.<sup>56</sup> Dengan ketentuan PASAL 1576 ini bermaksud melindungi si penyewa dari peralihan hak milik barang yang disewa. Sewa menyewa dengan sendirinya menurut hukum tetap melekat pada barang yang dijual. Dengan sendirinya pula si pembeli tetap terikat pada persetujuan sewa menyewa yang dibuat si penjual dengan si penyewa. Seolah-olah hak sewa yang bersifat perseorangan tersebut dikonstruksikan sebagai hak kebendaan dalam abstrakto.<sup>57</sup>

Dengan mengingat maksud undang-undang ini, maka perkataan “dijual” dalam PASAL 1576 sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas), sehingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi perpindahan hak milik lainnya, seperti : tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan lain sebagainya. Pendek kata, dijual ditafsirkan sangat luas sehingga menjadi dipindahkan miliknya. Sebaliknya, kata sewa atau persewaan dalam pasal tersebut harus ditafsirkan secara sempit atau terbatas, dalam arti bahwa yang tidak diputuskan atau harus dihormati oleh pemilik itu hanya hak sewa saja.

---

<sup>55</sup> *Ibid.* halaman 232-234.

<sup>56</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2009. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta : Pradya Paramita. halaman 385.

<sup>57</sup> M. Yahya Harahap. *Op. Cit.* halaman 241.

Sebab sangat mungkin dalam perjanjian sewa dimasukkan janji-janji untuk kepentingan si penyewa yang bukan hak sewa, misalnya kepada si penyewa dijanjikan bahwa setelah persewaan berlangsung selama sepuluh tahun, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga yang murah. Hak seperti ini yang lazim dinamakan hak opsi tidaklah berlaku terhadap pemilik baru, apabila barang yang dijual kepada orang lain. Begitu pula apabila perjanjian sewa itu diikuti oleh suatu perjanjian penanggungan, di mana seorang pihak menanggung pembayaran uang sewa terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan ini dianggap hapus apabila barang yang disewakan itu dijual kepada orang lain. Dan pendapat ini memang tepat karena penanggung (borg) boleh dikatakan telah menyanggupi penanggungan itu kepada pemilik lama, dan tidak kepada orang lain.<sup>58</sup>

Memang pihak yang menyewakan sebagai pemilik benda yang disewakan, masih tetap menjadi pemilik mutlak. Sebagai pemilik mutlak, dia berhak sepenuhnya untuk memindahkan dan menjual barang yang disewakan. Namun sebaliknya, dalam mempergunakan haknya atas barang yang telah disewakannya tersebut, tidak boleh merugikan pihak si penyewa. Caranya ialah dengan jalan melindungi si penyewa atas kewenangan pihak yang menyewakan dengan asas : jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa (*koop brekt geen huur*). Adapun mengenai perpindahan sewa menyewa kepada pembeli sebagai pemilik baru atas barang yang disewa, meliputi seluruh kualitas yang dimiliki pemilik lama.

---

<sup>58</sup> Subekti. *Op. Cit.* halaman 94-95.

Artinya sewa menyewa tetap berada dalam keadaan semula. Pembeli sebagai pemilik baru beralih menggantikan kedudukan pemilik lama. Karena itu, dia terikat atas segala ketentuan perjanjian sewa menyewa yang melekat pada barang yang dibelinya. Dia terikat atas segala kewajiban yang menyangkit reparasi. Pemecahan sewa menyewa karena wanprestasi menjadi hubungan hukum yang langsung antara si penyewa dengan si pembeli. Penjual sebagai pemilik lama, telah terputus hubungannya dari segala tanggung jawab yang timbul dari perjanjian sewa. Penjual tidak lagi memikul jaminan atas terlaksananya penikmatan dan pemakaian, karena semua itu telah beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Itulah sebabnya, peralihan perjanjian sewa kepada pemilik baru tersebut, merupakan peralihan semua title dari pemilik lama, selama jangka waktu sewa menyewa masih berlangsung. Peralihan semua title ini berlaku, jika penjualan barang yang disewa merupakan penjualan atas keseluruhan. Akan tetapi jika yang dijual hanya sebagian saja dengan alasan untuk tetap mempertahankan hubungan sewa menyewa antara pihak yang menyewakan semula dengan si penyewa. Pembeli sebagian barang yang disewa, tidak terikat atas persetujuan sewa menyewa. Peralihan persetujuan sewa menyewa dari penjual kepada pembeli berlangsung sesaat bersamaan dengan peralihan hak milik kepada si pembeli. Dengan kata lain peralihan terjadi sesaat setelah terjadi persetujuan jual beli. Adapun konsekuensi akibat peralihan karena jual beli barang yang sedang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah :<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> M. Yahya Harahap, Op. Cit., halaman 242.

1. Sejak saat penyerahan (levering), si penyewa wajib dan sah membayarkan uang sewa kepada pemilik baru.
2. Pemilik baru harus menerima persetujuan sewa menyewa terhitung sejak saat berlangsungnya penyerahan.
3. Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa sebelum penyerahan berlangsung maka tuntutan pembatalan sewa dapat diminta baik oleh pemilik lama maupun pemilik baru, ganti rugi yang ditimbulkan wanprestasi sebelum berlangsung penyerahan kepada pemilik baru hanya dapat dituntut oleh pemilik lama, namun apabila wanprestasi yang terjadi itu sesudah penyerahan kepada pemilik baru berlangsung, Tuntutan pembatalan dan ganti rugi hanya dapat dilakukan oleh pemilik baru.

Mengenai sejauh mana persetujuan sewa menyewa serta segala persetujuan sewa menyewa masa mendatang langsung mengikat pembeli di sini akan dijelaskan. Bahwasannya yang dimaksud peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru disini hanya pada hak-hak dan kewajiban yang langsung ada hubungannya dengan perhubungan hukum sewa menyewa, seperti pembayaran uang sewa dan tentang memperbaiki barang sewa yang sewa, akan tetapi hak-hak dan kewajiban yang lain tidak beralih. Jadi hanya terbatas pada sifat dan esensi hubungan sewa menyewa saja.<sup>60</sup>

Karena itu jika seandainya antara penyewa dan pemilik lama telah membuat perjanjian bahwa si penyewa akan membeli barang sebagai pemilik baru, maka yang beralih hanya hal-hal yang tidak bertentangan dengan tujuan

---

<sup>60</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1981. Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Bandung: Sumur. halaman 79.

sewa menyewa itu sendiri. Karena ikatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik lama sudah berada di luar hubungan hukum sewa menyewa. Adapun mengenai ketentuan PASAL 1576 ini tidak menegaskan apakah ketentuan tersebut hanya berlaku pada barang yang tidak bergerak saja, oleh karena itu harus dianggap berlaku terhadap benda pada umumnya, yang meliputi barang yang tidak bergerak dan barang bergerak serta barang yang berwujud dan tidak berwujud.

Adapun mengenai ketentuan PASAL 1576 ini, dapat dikesampingkan dengan jalan “menegaskannya” dalam persetujuan sewa menyewa, bukan pada persetujuan jual beli. Apabila klausul seperti ini telah ditegaskan dalam perjanjian sewa menyewa, si penyewa harus meninggalkan barang yang disewa pada saat setelah terjadi persetujuan jual beli antara yang menyewakan dengan pihak ketiga. Pengosongan atas dasar klausul demikian tidak menimbulkan kewajiban bagi pihak yang menyewakan untuk membayar ganti rugi. Kecuali jika tentang hal ini disebut secara tegas dalam perjanjian. Jika disetujui penggantian kerugian akibat pemecahan pemecahan perjanjian sewa karena jual beli, si penyewa tidak wajib meninggalkan barang yang disewa sampai ganti rugi tersebut dibayar lunas.

Besarnya jumlah ganti rugi akibat jual beli barang yang disewa, sejak semula dapat mereka tentukan dalam perjanjian tersebut. Atau besarnya jumlah ganti rugi dapat diperhitungkan berdasarkan kebiasaan setempat.<sup>61</sup> Apabila dalam kontrak sewa diperjanjikan hak si pembeli barang untuk menyuruh si penyewa keluar dari barang yang dibelinya, dan hak itu dipergunakannya, maka pembeli tersebut wajib memberitahukan sebelumnya kepada penyewa untuk keluar

---

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap, Op. Cit., halaman 243.

meninggalkan barang tersebut. Namun untuk pengosongan, pembeli harus memberikan waktu tempo yang patut sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman setempat.

**BAB III**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI**

**DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN**

**HAK SEWA**

**A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli**

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum yang wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Umumnya dapat dikatakan, dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau yang tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujuran itu. Itikad baik adalah faktor penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak yang sempurna.

Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaktub dalam perlindungan hukum itu.<sup>62</sup> Dalam

---

<sup>62</sup> R. Wirjono Prodjodikoro. 1983. Azas-Azas Hukum Perdata. Bandung: Sumut. halaman 56.

ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik.<sup>63</sup>

Sebagaimana ketentuan dalam PASAL 1313 KUH PERDATA yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut :“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut prestasi) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur).<sup>64</sup> Sama halnya perjanjian jual beli harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek jual kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan

---

<sup>63</sup> Subekti. 2003. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Internusa. halaman 67.

<sup>64</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2008. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: Raja Grafindo. halaman 92.

kesepakatan dengan penjual. Bahwa dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana dijelaskan dalam PASAL 1320 KUHPERDATA, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat empat macam, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Syarat-syarat tersebut di atas terkait subjek dan obyek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Menurut PASAL 1457 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>65</sup> Hasanuddin Rahman mengatakan dari pengertian PASAL 1457 KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA di atas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:<sup>66</sup>

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.
2. Pihak yang satu berhak mendapatkan/menerima pembayaran dan kewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya mendapatkan/ menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain.
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Suatu perlindungan hukum hendaknya di dapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam UNDANG UNDANG DASAR 1945 yakni PASAL 28D AYAT (1) yang

---

<sup>65</sup> Soedharyo Soimin. 2014. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cetakan Ketiga Belas: Sinar Grafika. halaman 356.

<sup>66</sup> Hasanuddin Rahman. 2003. Contract Drafting. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 24.

menyatakan : “ Setiap orang yang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.<sup>67</sup>

“Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hak-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

“Menurut Satjipto Rahardjo,”Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasaan dan kedalamannya.”Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.<sup>68</sup>

Jual beli senantiasa terletak pada dua sisi hukum perdata, yaitu hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa

---

<sup>67</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

<sup>68</sup> Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 53.

penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran pada pihak lainnya. Pada sisi hukum perikatan, jual beli merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>69</sup> Dalam PASAL 1338 AYAT (3) KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dan berbunyi : “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>70</sup>

Yang menjadi problem dalam persoalan itikad baik ini adalah bagaimana mengetahui penjualan dan pembelian yang tidak mengandung unsur itikad baik, seperti misalnya jika telah terjadi penipuan dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu :<sup>71</sup>

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya.
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.

Martijn Hasselin menyebutkan semua itikad baik yang bersifat objektif mengacu kepada konsep normatif. Sesungguhnya itikad baik seringkali dilihat sebagai norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum

---

<sup>69</sup> Suharnako. 2004. Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. halaman 42.

<sup>70</sup> Soedharyo Soimin, *Op. Cit.* halaman 332.

<sup>71</sup> Rahmadi Usman. 2013. Hukum Kebendaan. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 143.

perdata. Itikad baik seringkali dikatakan berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip legal ethical, sehingga itikad baik bermakna honesty. Dengan demikian, pada dasarnya itikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kasus yang ada.<sup>72</sup>

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hak-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

“Menurut Satjipto Rahardjo,”Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.”Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.<sup>73</sup>

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kasus ini dapat ditemukan beberapa pasal peraturan perundang-undangan karena jelas mengandung unsur kekhilafan dan penipuan. PASAL 1491 KUH PERDATA memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa :

---

<sup>72</sup> Ridwan Khairandy. 2004. Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta. halaman 34-35.

<sup>73</sup> Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 53.

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan, menjelaskan pula hal-hal yang penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang. Sehingga yang telah dijelaskan dalam PASAL 1338 AYAT 3 bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>74</sup>

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Terdapat 3 (tiga) hal dalam hukum yakni :<sup>75</sup>

1. Adanya paksaan;

---

<sup>74</sup>Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati. 2009. Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya. Jakarta: Raih Asa Sukses. Halaman 8.

<sup>75</sup>Subekti. 2008. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa. halaman 23-24.

2. Kekhilafan atau kekeliruan; dan
3. Penipuan;

Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), bukan berupa paksaan badan (fisik) yang lebih menekankan terhadap ancaman atas suatu perbuatan yang dilarang. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, jua terkait sifat-sifat penting dari objek yang telah diperjanjikan ataupun juga terkait kepada siapa objek jual beli tersebut akan diserahkan.<sup>76</sup> Selanjutnya tentang penipuan dapat terjadi, ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya terkait objek yang akan diperjualbelikan disertai pula tipu muslihat untuk membujuk pembeli berkeinginan membeli objek (barang) tersebut.

Kesepakatan yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli mengandung unsur penipuan karena salah satu pihak tidak bisa menyerahkan objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak pembeli, salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain dengan memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya disertai pula tipu muslihat dan penjual tidak menjelaskan dan menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya. Apabila dilihat dari segi tindakan penjual kepada pembeli, maka telah terjadi penipuan karena penjual memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya disertai dengan tipu muslihat. Dengan demikian pembuatan atau pelaksanaan

---

<sup>76</sup> *Ibid.* halaman 23.

perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh penjual, maka pihak yang beritikad baik yakni pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum.

Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam PASAL 1492 KUH PERDATA, yaitu :

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Dalam kasus ini berdasarkan PASAL 1491 KUHPERDATA seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Namun faktanya bertentangan dengan substansi pasal tersebut karena penjual tidak bisa menjamin bahwa objek tersebut aman dan tidak dikuasai oleh pihak lain.

Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungan berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika

menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUH PERDATA, bahwa :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli ini sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli yang beritikad baik maka PASAL 1491 KUH PERDATA memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam PASAL 1492 KUH PERDATA. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUH PERDATA.

## **B. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Bagi Pembeli**

PASAL 1320 KUH PERDATA merupakan instrument penting untuk membuktikan keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>77</sup> Terdapat 4 syarat dalam PASAL 1320 KUHPERDATA yang wajib dipenuhi oleh para pihak untuk membuat perjanjian :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

---

<sup>77</sup> Agus Yudha Hernoko. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana. halaman 157.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan

Bahwa unsur-unsur tersebut di atas mempunyai akibat hukum apabila tidak terpenuhi secara tepat. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan diri atau subjek hukum yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang dibuat. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan dari pihak-pihak yang terlibat atau yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi karena adanya suatu permintaan dari pihak yang berkepentingan disebut pembatalan relative atau tidak mutlak. Pembatalan relative ini dibagi menjadi 2 (dua) :<sup>78</sup>

1. Pembatalan atas kekuatan sendiri maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan agar hakim menyatakan batal (*nietig verklaard*) suatu perjanjian. Misalnya saja tidak terpenuhinya syarat subjektif (1446 KUH PERDATA)
2. Pembatalan oleh hakim dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan. Misalnya saja PASAL 1449 KUH PERDATA.

Syarat subjektif terancam dapat dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan. Menghindari ancaman dari pembatalan oleh para pihak yang berkepentingan maka dapat dimintakan penegasan terhadap mereka pihak yang

---

<sup>78</sup> Wijono Prodjodikoro. 1993. Asas-asas Hukum Perjanjian. Bandung: Sumur. halaman 121.

berkepentingan, bahwa perjanjian yang dibuat tetap berlaku dan mengikat para pihak. Pembatalan yang terjadi seperti ini disebut sebagai pembatalan nisbi atau relative (*relatief nietigheid*).<sup>79</sup>

Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum tanpa meminta persetujuan kepada para pihak, dengan demikian perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada serta tidak mengikat pihak manapun. Perjanjian yang batal mutlak juga dapat terjadi, jika unsur-unsur yang telah tersebut dalam PASAL 1320 KUH PERDATA tidak dipenuhi oleh para pihak, bahwa perjanjian yang dibuat para pihak ternyata mengandung ketidakjelasan obyek serta obyek tersebut melanggar undang-undang, kesusilaan dan kepatutan. Misalnya saja perjanjian yang dibuat adalah perjanjian transaksi narkoba, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pembatalan tersebut disebut dengan pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*).

Apabila dikaji dalam aspek perdata bahwa perjanjian jual beli tersebut telah melanggar PASAL 1320 dan 1491 KUH PERDATA yang diwajibkan memberikan ganti rugi terhadap pembeli. Keabsahan suatu perjanjian jual beli juga telah mengandung cacat materiil karena tidak sesuai dengan ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam PASAL 1320 KUH PERDATA serta tidak memenuhi pula syarat materiil disisi lain juga dibuat dengan mengandung unsur kekhilafan dan penipuan. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

---

<sup>79</sup> Habib Adjie. 2011. Kebatalan dan Pembuatan Akta Notaris. Jakarta: Refika Aditama. halaman 65.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Hukum Perdata International menjelaskan bahwa ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara. Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistem *common law* dikenal dengan istilah *legality* yang dikaitkan dengan *public policy*. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan *public policy*.

Dalam kasus ini terkait syarat subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak dipenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

### **C. Tanggung Jawab Hukum Bagi Para Pihak Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian dalam pelaksanaannya memungkinkan untuk tidak terlaksana atau tidak sempurna, baik karena kesalahan maupun karena kekuatan memaksa adakalanya perjanjian tidak terlaksana sepenuhnya seperti yang disepakati bahkan perjanjian dapat tidak terlaksana sama sekali. Kondisi tidak terlaksananya perjanjian tersebut dikenal dengan istilah wanprestasi. Mengenai perumusan wanprestasi, sekalipun ada perbedaan dalam cara merumuskan, pada umumnya (secara garis besar) para sarjana merumuskan sebagai berikut :

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya. Perlu disimpulkan bahwa wanprestasi berangkat dari prinsip yang kewajiban harus atau wajib dipenuhi oleh debitur dengan baik. Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya melakukan prestasi tidak memebuhi prestasinya. Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi yakni :

1. Berbuat sesuatu
2. Tidak berbuat sesuatu
3. Menyerahkan sesuatu<sup>80</sup>

Dalam *restatement of the law of contacts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau breach of contracts dibedakan menjadi dua macam yaitu :

1. Total breachts artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan

---

<sup>80</sup> J. Satrio. 2014. Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. halaman 3.

2. Partial breaches artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan

Agar debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu :

1. Syarat materiil yaitu adanya kesengajaan berupa :
  - a. Kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
  - b. Kelalaian adalah sesuatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil yaitu adanya peringatan atau somasi.<sup>81</sup>

Mengenai saat terjadinya wanprestasi diatur dalam PASAL 1238 KUH PERDATA, yang menyebutkan bahwa “ si berhutang adalah lalai, demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Berdasarkan pasal tersebut terdapat tiga cara untuk menentukan saat debitur telah wanprestasi yaitu :

- a. Dengan surat perintah
- b. Dengan akta sejenis
- c. Dengan isi perjanjian yang menetapkan lalai dengan lewatnya batas waktu dalam perjanjian.

---

<sup>81</sup> *Ibid.* halaman 8.

Untuk menentukan seseorang apakah debitur melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Keadaan-keadaan tersebut yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk memenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yakni debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau yang ditetapkan undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya yakni debitur memenuhi prestasinya tapi terlambat.<sup>82</sup>

Adapun kemungkinan bentuk-bentuk wanprestasi sesuai dengan bentuk-bentuk wanprestasi sebagaimana yang dikemukakan oleh Subekti meliputi :

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya  
Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli yang memakai sistem pembayaran secara bertahap yaitu sebesar harga barang yang diberikan di bayar setelah surat perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak. Tetapi setelah pihak penjual menyerahkan barangnya ternyata harga tersebut belum juga dilunasi oleh pihak pembeli, walaupun pihak penjual telah mengirimkan tagihannya kepada pihak terkait.

---

<sup>82</sup> Abdul kadir Muhammad. 1982. Hukum Perikatan. Bandung: Alumni. halaman 21.

b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli untuk membayar panjar setelah perjanjian disetujui. Kenyataan kemudian, sisa pembayaran selanjutnya belum dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual sementara barang yang dijual telah diserahkan kepada pihak pembeli.

c. Melaksanakan perjanjian yang diperjanjikan, tetapi terlambat.

Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli yang disepakati dalam pembayaran harga jual barang, yaitu setelah masa garansi barang yang dijual tersebut habis. Tetapi setelah masa garansi dari barang yang dijual selesai masa garansinya pihak pembeli tidak segera melaksanakan pembayaran tetapi baru melaksanakan pembayaran setelah lewat waktu dari yang diperjanjikan.

d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Misalnya pihak penjual tidak bisa menyerahkan objek yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli kepada pihak pembeli sehingga pihak penjual telah melakukan wanprestasi dan pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan wanprestasi atas perbuatan pihak penjual tersebut.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu :

- 1) Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- 2) Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- 3) Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- 4) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian

- 5) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi

Beberapa kemungkinan penuntutan dari pihak yang dirugikan tersebut di atas bagi suatu perjanjian timbal balik oleh ketentuan PASAL 1266 KUH PERDATA diisyaratkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim. Dengan demikian berdasarkan PASAL 1266 KUHPERDATA, dalam perjanjian jual beli salah satu pihak wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum dengan menuntut pembatalan perjanjian kepada hakim.

Membicarakan perihal wanprestasi sebagai suatu akibat yang bakal terjadi di dalam perjanjian jual beli didasarkan kepada ada atau tidak adanya itikad baik maka kita tidak dapat pula memisahkan dengan risiko karena dengan adanya risiko ini maka pihak yang tertimpa risiko dapat dibebaskan dari kewajibannya. Yang dimaksud dengan risiko adalah “suatu kewajiban untuk menanggung kerugian sebagai akibat dari adanya suatu peristiwa atau kejadian yang menimpa obyek perjanjian dan bukan karena kesalahan dari salah satu pihak”.<sup>83</sup>

Menurut sistem KUH Perdata dalam segala macam jual beli, hak milik itu berpindah kalau barangnya sudah diserahkan kepada pihak pembeli. Dalam hal yang demikian ini sebelum diserahkan maka risiko masih ada pada pihak penjual, tetapi setelah diserahkan kepada pihak pembeli, maka saat itu risiko berpindah

---

<sup>83</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala. 1985. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Yogyakarta: Penerbit Liberty. halaman 49.

pada pihak pembelinya. Jadi disini tergantung pada barang dianggap sudah disendirikan (PASAL 1461 KUH PERDATA).

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi. Dalam suatu perjanjian jual beli apabila salah satu pihak baik itu pihak pembeli maupun pihak pembeli tidak melaksanakan perjanjian yang mereka sepakati, berarti pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Perlu dipahami bahwa dalam suatu perjanjian jual beli dalam bentuk apapun, berarti kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi). Namun dalam kenyataan yang ada tidak menutup kemungkinan dapat terjadi bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.

Suatu perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau yang telah diperjanjikannya, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dapat pula dikatakan bahwa pembeli lalai atau ingkar janji atau bahkan telah melakukan sesuatu hal yang dilarang atau tidak boleh dilakukan. Menurut PASAL 1365 KUH PERDATA, wanprestasi adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Cara pemberian teguran terhadap pihak-pihak yang lalai tersebut telah diatur dalam PASAL 1238 KUH PERDATA yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau dengan akta sejenis. Yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal tersebut adalah peringatan resmi dari juru sita

pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa (bukan resmi), surat maupun telegram yang tujuannya sama yakni untuk memberi peringatan-peringatan kepada debitur untuk memenuhi prestasi dalam waktu seketika atau dalam tempo tertentu, sedangkan menurut Ramelan Subekti akta sejenis lazim ditafsirkan sebagai suatu peringatan sebagai suatu peringatan atau teguran yang boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas yang menyatakan desakan kreditur kepada debitur agar memenuhi prestasinya seketika atau dalam waktu tertentu.

Penyelesaian sengketa antara penjual dan pembeli, baik karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum, ternyata mendeskripsikan bahwa masing-masing pihak yang mempunyai hak dan kewajiban, sehingga saling ingin memenuhi kepentingannya dengan menekan kerugian yang sekecil-kecilnya, cara musyawarah untuk mufakat merupakan pilihan utama untuk ditempuh terlebih dahulu oleh para pihak.

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian terjadi ditekan sekecil mungkin. Dalam hal terjadinya wanprestasi maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan yaitu :

- a) Pihak yang dirugikan menurut pelaksanaan perjanjian
- b) Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi

- c) Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi

Beberapa kemungkinan penuntutan dari pihak yang dirugikan tersebut diatas bagi suatu perjanjian timbal balik oleh ketentuan PASAL 1266 KUH PERDATA diisyaratkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim. Dengan demikian berdasarkan PASAL 1266 KUH PERDATA, dalam perjanjian jual beli salah satu pihak wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum dengan menuntut pembatalan perjanjian kepada hakim.

Dalam kenyataannya pada bentuk perjanjian jual beli maka para pihak tersangkut pada isi perjanjian yang telah disetujui mereka yaitu dengan cara :

- a) Dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan jika belum selesai
- b) Dilakukan lewat pengadilan dimana perjanjian dibuat.

Penentuan jalan atau tata cara penyelesaian perselisihan di atas baik itu akibat wanprestasi atau akibat-akibat lainnya tersebut diterangkan dalam isi surat perjanjian yang mereka berbuat adalah untuk mengantisipasi hal-hal yang terbit dari perjanjian tersebut, hal ini sangat penting agar dapat ditindak lanjuti jika timbul suatu hal yang merugikan salah satu pihak. Membicarakan perihal wanprestasi sebagai suatu akibat yang bakal terjadi di dalam perjanjian jual beli yang didasarkan kepada ada atau tidak adanya itikad baik maka kita tidak dapat pula memisahkannya dengan pembahasan risiko karena adanya risiko ini maka pihak yang tertimpa risiko dapat dibebaskan dari kewajibannya.

Tanggung jawab pada hakekatnya terdiri dari dua aspek yaitu tanggung jawab yang bersifat kewajiban yang harus dilakukan sebaik-baiknya (*responsibility*) dan tanggung jawab ganti rugi (*liability*).<sup>84</sup> Dalam perjanjian jual beli tersebut pembeli dituntut untuk jeli dalam memilih siapa penjualnya. Dengan tercapai kata sepakat dan terjadi transaksi antara si penjual dan si pembeli. Namun walaupun demikian perlu adanya perlindungan terhadap pihak pembeli agar tercapai kesetaraan kedudukan antara pihak penjual dan pihak pembeli. Instrumen hukum perlindungan terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli adalah KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA, pada KUH PERDATA tersebut diatur mengenai perjanjian jual beli.

Apabila terdapat cacat tersembunyi pada objek yang diperjanjikan, baik yang diketahui oleh si penjual sendiri, maupun tidak diketahui oleh si penjual, berdasarkan PASAL 1507 KUH PERDATA, pembeli dapat memilih akan mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali uang harga pembelian, sebagaimana ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli tentang itu. Jika penjual mengetahui cacat-cacat barang itu, maka selain wajib mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga wajib mengganti segala biaya, kerugian dan bunga (PASAL 1508 KUH PERDATA). Sedangkan, jika penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat barang, maka ia hanya wajib mengembalikan uang harga pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian dan penyerahan, sekedar itu dibayar oleh pembeli (PASAL 1509 KUH PERDATA).

---

<sup>84</sup> Hasim Purba. 2005. Hukum Pengangkutan di Laut. Medan:Penerbit Pustaka. Bangsa Press. halaman 101-102.

## **BAB IV**

### **ANALISIS PUTUSAN NOMOR: 2437K/Pdt/2009**

#### **A. Para Pihak, Ringkasan Kasus dan Petitum**

Penggugat/Pembanding II/Pemohon Kasasi :

1. Drs. MARA ZULSANA HAMZAH
2. NY. SITI ARMYLYANTI
3. NY. SITI ARLIANTI
4. NY. SITI NOVA ASTUTI

Penggugat II/Pembanding I/Pemohon Kasasi II :

1. MARUDUT SIMANJUNTAK

Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi :

1. MELIA ADIANA LUBIS

Terbanding I s/d XI dan Pembanding II :

1. MARA SYAHMIRZA
2. MARA AKHIRUDIN
3. NY. SITI ELIYANTI FAUZIAH
4. MARA SALAHUDIN
5. NY. RAHERDALIA
6. NY. NIA MARITZA
7. NOTARIS/PPAT NY. ENIMARYA AGOES SUWARKO, SH.
8. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH DAERAH KHUSUS

IBUKOTA JAKARTA Cq. DINAS PERUMAHAN DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

9. Ir. HARIMURTI WIJONO ADITOMO

10. Ir. HANANTO WIDOJOKO

11. HANUNG SIDJAYANTO, SH.

12. NY. Ir. R. NGANTEN HANINDYA WIDOWATI

13. HANINDITTO WIDAYANTO, SH.

14. NY. HANDINI WIDYASTUTI, SE, MM.

Ringkasan Kasus

Tanah dan bangunan rumah tinggal tersebut diperoleh oleh penggugat berdasarkan perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa dari tergugat V selaku ahli waris sah dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R.Nganten Hardjanti Soehono sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Sewa No. 1 tanggal 28 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dyah Susilowati, SH. Sebelum dijual dan dioperkan hak sewanya kepada penggugat oleh almarhum Soehono Soedja tanah dan bangunan tersebut terlebih dahulu disewakan kepada Mara Amir Hamzah (ayah dari tergugat II), setelah Mara Amir Hamzah meninggal dunia hak sewa dilanjutkan oleh salah satu ahli warisnya yaitu Mara Salahuddin.

Untuk mengawasi, memelihara dan menarik uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut dari almarhum Mara Amir Hamzah, almarhum Soehono Soedja memberi kuasa untuk itu kepada PT. Perseles Utama berkedudukan di Jalan Saleh No. 7B Jakarta Pusat. Sampai dengan tanggal 02 Juli 1999 tergugat II masih

membayar uang sewa atas bangunan rumah tinggal tersebut kepada PT. Perseles Utama selaku kuasa dari almarhum Soehono Soedja. Ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa, sejak tahun 1953 tergugat IV (Dinas Perumahan Khusus Ibukota Jakarta) telah menerbitkan Surat Izin Perumahan atas nama Ny. Tuty Amir Hamzah (Ibunda tergugat II) atas bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan.

Berdasarkan surat pernyataan Ny. Tuty Amir Hamzah (Ibunda tergugat II) tertanggal 10 November 1992, tergugat IV (Dinas Perumahan Khusus Ibukota Jakarta) melakukan mutasi SIP No.TS.4.05/0000211.92 atas nama Tuty Amir Hamzah (Ibu tergugat II) tertanggal 15 Desember 1989 menjadi SIP No. TS.4.05/00002/11.01 tertanggal 28 Oktober 1998 atas nama tergugat II yang masa berlaku sampai tanggal November 2001. Penggugat menduga diterbitkan SIP baik atas nama Ny. Tuty Amir Hamzah maupun atas nama tergugat II oleh tergugat IV (Dinas Perumahan Khusus Ibukota Jakarta) atas bangunan rumah tinggal tersebut, didasarkan pada keterangan/informasi/data-data yang tidak benar yang diberikan oleh tergugat II (selaku penyewa dari almarhum Soehono Soedja) karena dalam SIP atas nama tergugat II tidak dicantumkan siapa pemilik bangunan rumah tinggal itu, kecuali hanya menyebutkan pemilik rumah adalah perusahaan swasta. Tergugat IV (Dinas Perumahan Khusus Ibukota Jakarta) tanpa meneliti kebenaran permohonan dan keabsahan keterangan/informasi/data-data yang diajukan oleh tergugat II, telah menerbitkan SIP atas nama tergugat II.

Pada tanggal 31 Mei 2000 sesuai dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 19 yang dibuat dihadapan tergugat II (Mara Salahuddin) tanpa sepengetahuan tergugat V selaku ahli waris sah dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R.Nganten Hardjanti Soehono maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa, tergugat II telah memindahkan dan menyerahkan hak atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang telah ber SIP tersebut kepada tergugat I, yang kemudian menguasai dan mengklaim selaku penghuni sah dan bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan.

Sebelum terjadi transaksi pemindahan dan penyerahan hak dari tergugat II (Mara Salahuddin) kepada tergugat I, pada tanggal 21 Februari 2000 dihadapan tergugat II (Mara Salahuddin), tergugat I membuat pernyataan yang intinya bersedia bertanggung jawab atas kewajiban yang timbul terhadap PT. Perseles Utama sehubungan dengan pengambil alihan hak atas sebuah bangunan rumah tinggal dan tanah di Jalan Sindoro No. 9A dan pada tanggal 19 September 2005 tegugat II (Mara Salahudin) juga membuat pernyataan yang intinya menyatakan tidak pernah menjual belikan sebuah bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta selatan kepada siapapun yang kami lakukan hanya mengoper hak penghunian pada tahun 2000 yang kami sewa dari PT. Perseles Utama dan Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta. Surat kwitansi sewa PT. Perseles Utama terakhir pada tahun 1999 dan SIP berlaku s/d 17 November 2001. Pernyataan tergugat I dan tergugat II tersebut membuktikan bahwa tergugat I dan tergugat II

tersebut membuktikan bahwa tergugat I dan tergugat II tersebut membuktikan bahwa tergugat I dan tergugat II mengetahui, mengakui dan membenarkan bahwa tergugat II (Mara Salahuddin) bukan pemilik sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas tanah tersebut dan PT. Perseles Utama adalah kuasa dari almarhum dari almarhum Soehono Soedja.

PT. Perseles Utama telah 3 (tiga) kali memanggil/mengundang tergugat I masing-masing dengan surat tanggal 16 Agustus 2004, 27 Agustus 2004 dan 21 September 2004 untuk mendapatkan informasi tentang status kepenghunan tergugat I di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.001, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan dan untuk menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan masalah tanah dan bangunan tersebut, yang datang memenuhi undangan/panggilan PT. Perseles Utama adalah isteri tergugat I yang bernama Mawar Ina Simatupang. Pada pertemuan itu isteri tergugat I berjanji akan membeli bangunan rumah tinggal dan tanah itu kepada ahli waris almarhum Soehono Soedja (tergugat V), namun tidak ada realisasinya sama sekali. Justri sebaliknya saat ini tergugat I mengakui sebagai pemilik sah atas bangunan rumah tinggal dan tanah tersebut.

Pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dan bangunan tersebut oleh tergugat II kepada tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum karena :

3. Tergugat II hanya selaku penyewa dari almarhum Soehono Soedja dan bukan pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan dan pemindahan dan

penyerahan hak tersebut dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan tergugat V selaku pemilik sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, sehingga tidak berhak memindahkan dan menyerahkan hak atas bangunan rumah tinggal dan tanah tersebut kepada Tergugat I atau kepada siapapun juga.

4. Pemindahan dan penyerahan hak tersebut dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Tergugat V selaku pemilik sah atas sebuah bangunan rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan maupun PT. Perseles Utama selaku kuasa.

Bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan setiabudi, Kota Jakarta Selatan tersebut adalah merupakan pecahan/sisa dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sindoro 9 yang disewakan oleh almarhum Soehono Soedja kepada Ny. Z.A. Patty. Untuk mengawasi, memelihara dan menarik uang sewa dari Ny. Z.A. Patty atas tanah tersebut almarhum Soehono Soedja juga memberikan kuasa untuk itu kepada PT. Perseles Utama. Pada tanggal 25 Juni 2004 sesuai Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak No. 29 yang dibuat dihadapan Mohammad Rifai Tadjoeidin Notaris/PPAT di Jakarta ahli waris almarhum Soehono Soedja (tergugat V) telah menjual dan memindahkan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sindoro No. 9 Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan kepada Ny. Ashraf Shahab.

Pada tanggal 28 Desember 2004 Asisten Keuangan Sekda Propinsi DKI Jakarta selaku ketua tim pertimbangan pemberian rekomendasi telah memberi rekomendasi kepada Ny. Ashraf Shahab untuk memproses peralihan hak atas eks tanah Kota Pradja yang terletak di Jalan Sindoro No. 9 Rt. 004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan. Pada tanggal 13 Juli 2005 Ny. Ashraf Shahab mengajukan permohonan HGB atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9 Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan kepada kantor pertanahan kodya Jakarta Selatan. Pada tanggal 02 Desember 2005 sesuai dengan SK Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan No. 1126/550.1.09.02-2005 telah diberikan HGB kepada Ny. Ashraf Shahab atas tanah yang terletak di Jalan Sindoro No.9 Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan.

Petitum

Tuntutan Penggugat

Dalam Provisi

- 1) Melarang Tergugat I untuk mengajukan permohonan-permohonan hak dalam bentuk apapun juga atas bangunan rumah tinggal tersebut sampai adanya putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 2) Melarang Tergugat IV menerbitkan SIP baik atas nama Tergugat I ataupun atas nama siapapun juga atas bangunan rumah tinggal tersebut sampai adanya putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Apabila Tergugat I dan Tergugat IV tetap melakukannya dan tidak mengindahkannya, maka surat-surat yang diterbitkan atas bangunan rumah

tinggal dan tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai hukum mengikat;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan terlebih dahulu atas
  - a) Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat I terletak di Jalan Ungaran No. 17 Rt.010/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan;
  - b) Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan. Dengan batas-batas sebagai berikut :
    - I. Sebelah Utara : berbatasan dengan HGB No. 372/Guntur;
    - II. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Sindoro;
    - III. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Ny. Ashraf Shahab (HGB No. 680/Guntur)/pecahan/sisa tanah ini;
    - IV. Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Gede;
  - c) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tinggal dan pemilik hak sewa yang sah atas yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan;

- d) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- e) Menyatakan SIP No. TS.4.05/00211.92 tertanggal 15 Desember 1989 atas nama Tuty Amir Hamzah (Ibu Tergugat II) yang diterbitkan oleh Tergugat IV atas bangunan rumah tinggal dan tanah sengketa dan kemudian dimutasikan menjadi SIP No. TS.4.05/00002/11.01 tertanggal 28 Oktober 1998 atas nama Tergugat II G, Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak No. 19 tanggal 31 Mei 2000 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III dan semua surat-surat lainnya yang terbit kemudian atas nama Tergugat I yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- f) Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang menguasai/menempati dan atau memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan kemudian menyerahkan bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa adanya beban-beban apapun juga;
- g) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat

sebesar Rp.5.234.000.000,-(lima milyar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah), yang harus dibayar lunas dan tunai selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap atau sejak putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu;

- h) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya, apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara;
- i) Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V untuk mendengar dan tunduk pada putusan perkara ini;
- j) Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voobaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
- k) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara;

Terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat II Cs mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam EKSEPSI (TERGUGAT I):

Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

Bahwa Penggugat memperoleh obyek sengketa dari Tergugat V selaku ahli waris sah dari almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono, berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Sewa

No. 1 tanggal 28 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dyah Susilowati, SH, selain itu Penggugat mendalilkan sejak tahun 1953 Tergugat IV (Dinas Perumahan) telah mendalilkan Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama Ny. Tuty Amir Hamzah (Ibunda Tergugat II) atas bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01 (dahulu disebut Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan);

Bahwa Penggugat mengakui secara tegas, Tergugat II telah mempunyai SIP sejak tahun 1953 atas obyek sengketa, sehingga dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa karena Tergugat V selaku ahli waris sah dari almarhum Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono tidak pernah mendapatkan SIP atas bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01 (dahulu disebut Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan) dan pejabat yang berwenang yaitu Gubernur Kepala Daerah Cq. Dinas Perumahan DKI Jakarta;

Bahwa selain itu almarhum Soehono Soedja dan almarhumah Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono maupun para ahli warisnya sejak tahun 1953 tidak pernah menggugat Tergugat II sebagai pemegang SIP dan Tergugat IV sebagai yang menerbitkan SIP atas obyek sengketa, sehingga dengan sendirinya Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa;

Gugatan Kadaluarsa :

Bahwa berdasarkan PASAL 1963 AYAT (2) KUH PERDATA yang berbunyi “Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama 30 (tiga

puluh) tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”. Sehingga dengan diajukan gugatan oleh Penggugat setelah lampau 53 (lima puluh tiga) tahun maka jelas gugatan Penggugat telah kadaluarsa terlepas apakah Penggugat mempunyai alas hak (rechtstitel) atas obyek sengketa, apa lagi nyata-nyata Penggugat bukanlah merupakan pemilik yang berhak atas obyek sengketa karena sejak tahun 1953 Ny. Tuty Amir Hamzah (Ibunda Tergugat II) telah mendapatkan Surat Izin Perumahan (SIP) untuk menghuni menempati atas bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01 (dahulu disebut Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan) dari Pejabat yang berwenang yaitu Gubernur Kepala Saerah Cq. Dinas Perumahan terhadap obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan PASAL 1967 KUH PERDATA yang berbunyi “ Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang meunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk”;

Maka : Berdasarkan apa-apa yang telah diuraikan di atas sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat (Net Onvanklijk Verklaard);

Dalam EKSEPSI (Turut Tergugat II Cs); Gugatan Penggugat sudah memperoleh putusan yang bersifat tetap dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*Exceptio Res Judicata/Nebis In Idem*).

**B. Pertimbangan Hakim Nomor 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel, Pertimbangan Hakim Nomor 475/PDT/2008/PT.DKI, dan Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009**

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta No. 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel :

- 1) Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan dalil Penggugat yang juga dibenarkan oleh Penggugat IV serta tidak disangkal oleh Tergugat I, II, III, peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa pemindahan dan penyerahan hak sebagaimana tersebut dalam Akta No. 19 tanggal 31 Mei 2000 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III bukti Penggugat (hanya foto copy) yang ternyata sama dengan bukti Tergugat II dan bukti Tergugat I (keduanya sesuai dengan aslinya), ternyata bahwa baik Tergugat II, Tergugat I maupun Tergugat III mengetahui dan membenarkan bahwa obyek perjanjian pengalihan dan pemindahan hak termaksud adalah bidang tanah dan bangunan rumah terperkara dengan Surat Ijin Perumahan dari Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dengan nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Dinas Perumahan DKI Jakarta selaku pemilik hak penghuniannya berupa SIP telah diberikan Tergugat II, telah dipindahkan hak penghuniannya itu, atau dengan perkataan lain terhadap bidang tanah dan bangunan rumah terperkara milik Negara yang dikuasai

atau dikelola oleh Dinas Perumahan Pemerintahan Propinsi DKI Jakarta itu, tidak pernah beralih hak pemilikannya, namun yang terjadi adalah peralihan penyerahan hak penghunian sesuai dengan SIP (Surat Ijin Perumahan).

- 2) Menimbang, bahwa dengan demikian tidak ternyata bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena untuk melakukan hal tersebut telah didasari adanya hak penghunian atas rumah dan tanah terperkara (vide bukti T.II-2, T.II-3, T.II-4 dan didukung pula dengan bukti T.II-5 dan T.II-6), bukti-bukti tersebut ternyata sama dan sejalan dengan bukti-bukti Tergugat I bertanda T.I-2, T.I-3, T.I-5).

Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 475/PDT/2008/PT.DKI tanggal 18 Februari 2009 adalah sebagai berikut :

- 1) Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II B, II C, II D, II H/Pembanding II B, II C, II D, II H pada tanggal 07 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II B, II C, II D, II H/Pembanding II B, II C, II D, II H dengan perantaraan kuasa insidentil, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 April 2009 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 April 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 675/Pdt.G/2007/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 Mei 2009.

- 2) Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 15 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2009 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 675/Pdt.G/2007/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Mei 2009.
- 3) Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 03 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II B, II C, II D, II G, II H/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Juni 2009.
- 4) Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima.
- 5) Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan dalil penggugat yang juga dibenarkan oleh Tergugat IV serta tidak disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa pemindahan dan penyerahan hak sebagaimana tersebut dalam akta No. 19 tanggal 31 mei 2000 antara Tergugat II dengan

Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III vide bukti penggugat bertanda P-10 (hanya foto copi) yang ternyata sama dengan bukti Tergugat II bertanda T.II-I dan bukti Tergugat 1 bertanda T.I-I (keduanya sesuai dengan aslinya), ternyata bahwa baik Tergugat II, Tergugat I, maupun Tergugat III mengetahui dan membenarkan bahwa obyek perjanjian pengalihan dan pemindahan hak termaksud adalah bidang tanah dan bangunan rumah terperkara dengan Surat Ijin Perumahan dari Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dengan mana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Dinas Perumahan DKI Jakarta selaku pemilik yang hak penghuniannya berupa SIP telah diberikan Tergugat II, telah dipindahkan hak penghuniannya itu, atau dengan perkataan lain terhadap bidang tanah dan bangunan rumah terperkara milik Negara yang dikuasai atau dikelola oleh Dinas Perumahan Pemerintahan Propinsi DKI Jakarta itu, tidak pernah beralih hak pemilikannya, namun yang terjadi adalah perlihan dan penyerahan Hak penghunian sesuai dengan SIP (Surat Ijin Perumahan).

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung No. 2437K/Pdt/2009 :

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi I : 1. Drs. MARA ZULSANA HAMZAH, 2. NY. SITI ARMYLYANTI, 3. NY. SITI ARLIANTI, 4. NY. SITI NOVA ASTUTI tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dari bukti-bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat, ternyata

bahwa tanah obyek sengketa asal mulanya milik suami isteri R. Soehono Soedja dan Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono (orang tua Tergugat V) berdasarkan surat sewa tanah Kota Pradja yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tanggal 20 Maret 1963, yang disewakan kepada Mara Amir Hamzah (orang tua Tergugat II)

- b) Bahwa untuk mengawasi dan menarik uang sewa almarhum Soehono Soedja memberi kuasa kepada PT. Perseles Utama yang sampai tanggal 2 Juli 1999 Tergugat II masih membayar uang sewa. Kemudian oleh Tergugat V obyek sengketa yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A dijual kepada Penggugat dengan Akta Notaris Diah Susilowati, SH.

Dengan demikian status orang tua Tergugat II hanya sebagai penyewa dari almarhum Soehono Soedja, oleh karena itu Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah.

- c) Bahwa alasan-alasan kasasi selebihnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi.

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon kasasi II : MARUDUT SIMANJUNTAK tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- i. Bahwa sebagai peradilan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri, jika berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar.

- ii. Bahwa Pengadilan Tinggi sebagai *Judex Facti* dapat memerintahkan untuk meletakkan sita jaminan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama.
- iii. Bahwa lagi pula alasan-alasan selebihnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi/tidak tunduk pada kasasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Drs. MARA ZULSANA HAMZAH, dkk dan Pemohon Kasasi II : MARUDUT SIMANJUNTAK tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Kasasi I, II ditolak, maka Para Pemohonan Kasasi I, II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

**C. Putusan Hakim Nomor 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel, Putusan Hakim Nomor 475/PDT/2008/PT.DKI, dan Putusan Hakim Mahkamah Agung No. 2437K/Pdt/2009**

Putusan No. 406/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2007 yang putusan adalah sebagai berikut :

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- 2) Menyatakan sita tidak berharga dan memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut mengangkat Sita Jaminan tersebut

3) Membebaskan biaya perkara sebesar Rp 2.849.000,- kepada Penggugat  
Putusan No. 475/PDT/2008/PT.DKI tanggal 18 Februari 2009 yang amarnya  
sebagai berikut :

I. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan  
Pembanding II semula Tergugat II B, II C, II D, II G, II H.

II. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :  
675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 19 Desember 2007 yang dimohonkan  
banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai sita jaminan,  
sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

a) Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat

b) Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat

c) Dalam Pokok Perkara

1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian

2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas

I. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik  
Pembanding I semula Tergugat I terletak di Jalan Ungaran  
No. 17 Rt.010, Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan  
Setiabudi, Jakarta Selatan, dan

II. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya,  
sebagian objek sengketa terletak di Jalan Sindoro No. 9A,  
Rt.004, Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi,

Jakarta Selatan dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi yaitu Mukhanan, SH dan Nurhana.

Sebagaimana sesuai dengan berita acara Sita Jaminan Nomor : 675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 12 Januari 2009.

- 3) Menyatakan Penggugat adalah pemilik hak untuk menyewakan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A, Rt.004/Rw.01 (dahulu disebut Rt.009/Rw.01), Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dengan batas-batas :
  - I. Sebelah Utara : berbatasan dengan HGB No. 372/Guntur;
  - II. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Sindoro;
  - III. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Ny. Ashraf Shihab (HGB No. 680/Guntur)/pecahan/sisa tanah sengketa;
  - IV. Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Gede;
- 4) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menyatakan Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak No. 19 tanggal 31 Mei 2000 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum;
- 6) Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut di atas dan menyerahkan kepada Penggugat ;

- 7) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000,-(dua juta rupiah) perbulannya sejak bulan November 2005 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 8) Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V agar tunduk terhadap putusan ini;
- 9) Menolak gugatan untuk selebihnya;
- 10) Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II B, II C, II D, II G, II H untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp.300.000,-(tiga ratus rupiah);

Putusan Tingkat Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009 :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I : 1. Drs. MARA ZULSANA HAMZAH, 2. NY. SITI ARMYLYANTI, 3. NY. SITI ARLIANTI, 4. NY. SITI NOVA ASTUTI, dan Pemohon Kasasi II :MARUDUT SIMANJUNTAK tersebut.

Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat IIC, B, D, H dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah).

**D. Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2437 K/Pdt/2009 tanggal 17 Maret 2010**

Mahkamah Agung dalam memutus perkara ini tidak berdasarkan atas ketentuan PASAL 1320 KUH Perdata yaitu a) Adanya kesepakatan di antara para pihak, b) Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, c) Adanya suatu hal tertentu, d) Adanya sebab yang halal, serta tidak berdasarkan atas syarat materiil dan syarat formil yang harus dipenuhi dalam melakukan pembuatan jual beli dan PASAL 1338 KUH PERDATA yaitu “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”., oleh karenanya Mahkamah Agung memberikan putusan menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi I dan kasasi II serta menghukum pemohon kasasi I dan kasasi II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah).

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2437K/Pdt/2009 belum mencerminkan adanya rasa keadilan terhadap pembeli yang memiliki hak prioritas atas tanah dan bangunan tersebut, karena Mahkamah Agung dalam memutus perkara tersebut tidak berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang ada dan juga tidak berdasarkan atas ketentuan PASAL 1338 dan 1320 KUHPERDATA, dimana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari bukti-bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat, ternyata bahwa tanah obyek sengketa asal mulanya milik suami isteri R. Soehono Soedja dan Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono (orang tua Tergugat V) berdasarkan surat sewa tanah Kota Pradja yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tanggal 20 Maret 1963, yang disewakan kepada Mara Amir Hamzah (orang tua

Tergugat II), serta untuk mengawasi dan menarik uang sewa almarhum Soehono Soedja memberi kuasa kepada PT. Perseles Utama yang sampai tanggal 2 Juli 1999 Tergugat II masih membayar uang sewa. Kemudian oleh Tergugat V obyek sengketa yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A dijual kepada Penggugat dengan Akta Notaris Diyah Susilowati, SH. Dengan demikian status orang tua Tergugat II hanya sebagai penyewa dari almarhum Soehono Soedja, oleh karena itu Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah.

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III tersebut menimbulkan kerugian bagi penggugat baik materiel maupun immateriel, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

1) Kerugian Materiel :

- i. Kehilangan sebuah bangunan rumah tinggal dan tanah yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan
- ii. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangka mengurus perkara ini diperkirakan sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua ratus juta rupiah)

2) Kerugian Immateriel :

- i. Terganggunya konsentrasi kerja penggugat karena harus mengurus tanah dan bangunan tersebut
- ii. Rusaknya nama baik dan hilangnya kepercayaan pejabat/instansi pemerintah kepada penggugat akibat perbuatan tergugat I, tergugat

II. Maka kiranya wajar penggugat menilai kerugian immateriel tersebut sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)

Padahal dalam gugatan

penggugat

Mahkamah Agung dalam pengambilan putusannya juga telah melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam PASAL 178 AYAT (1) HIR karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam putusannya (onvoldoende gemotiveerd) yaitu :

- 1) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada alinea 3 halaman 10 putusan menyatakan setelah memeriksa, mempelajari dan mencermati dengan seksama bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan perkara a quo tersebut sudah tepat dan benar sesuai dengan hukumnya, oleh karenanya alasan-alasan dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;
- 2) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas tidaklah dapat dibenarkan oleh hukum dengan hanya menyebutkan alasan hukum secara umum untuk mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa menyebutkan argumentasi hukum yang mendasari mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

- 3) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada alinea 4 halaman 10 putusan yang menyatakan dalam memori banding dari pbanding /semula tergugat I dan pbanding II semula tergugat II B, II C, II D, II G, II H serta kontra memori banding dari terbanding semula penggugat tersebut tidak ada memuat hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan apa yang telah diajukan sebelumnya pada pemeriksaan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lanjut adalah salah dan keliru;
- 4) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada alinea 4 halaman 10 haruslah dibatalkan karena tidak mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding dengan alasan tidak ada memuat hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan apa yang telah diajukan sebelumnya pada pemeriksaan Majelis Hakim Tingkat Pertama tanpa menyatakan argumentasi hukum maupun dasar hukum yang mendasari putusannya, oleh karena itu Hakim mahkamah agung tidak mengindahkan hukum yang berlaku khususnya PASAL 178 AYAT (1) HIR;

Mahkamah Agung telah melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam PASAL 178 AYAT (2) HIR karena tidak mengadili seluruh bagian gugatan dan juga telah melanggar PASAL 134 HIR yang menyangkut kompetensi absolut.

- 1) Bahwa termohon kasasi dahulu penggugat dalam butir 5 petitum gugatan memohon “menyatakan SIP No. TS.05/0000211.92 tertanggal 15

Desember 1989 atas nama Tuty Amir Hamzah (Ibu turut termohon kasasi I dahulu tergugat II) yang diterbitkan turut termohon kasasi III (Dinas Perumahan DKI Jakarta) atas rumah tinggal dan tanah sengketa dan kemudian dimutasikan menjadi SIP No. TS.4.05/00002/11.01 tertanggal 28 Oktober 1998 atas nama Turut Termohon Kasasi II dahulum Tergugat II G dan seterusnya yang terletak di Jl. Sindoro No. 9A, Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- 2) Bahwa dalam butir 5 petitum gugatan, jelas disebutkan yang menerbitkan SIP tersebut adalah instansi pemerintah Cq. Dinas Perumahan yang merupakan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga penerbitan SIP tersebut merupakan Keputusan Pejabat TUN atau Jabatan TUN (merupakan obyek TUN), oleh karena itu Peradilan Umum dalam hal ini Hakim Mahkamah Agung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, apalagi dengan menyatakan tidak sah atau batal demi hukum SIP yang diterbitkan Turut Termohon Kasasi II (Dinas Perumahan DKI Jakarta), akan tetapi yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara. (PASAL 10 AYAT (2) (UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2004 Tentang kekuasaan kehakiman jo pasal 1 angka 3 UNDANG UNDANG NO. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
- 3) Bahwa Hakim Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan atau lebih mengabaikan sebagian butir 5 Petitum dari Termohon Kasasi dahulu Penggugat, karena apabila Hakim Mahkamah Agung

mempertimbangkannya maka dengan sendirinya gugatan termohon kasasi dahulu penggugat harusnya tidak dapat diterima (Niet Ontvankeijke Verklaarrd), karena nyata-nyata petitum tersebut sudah menyangkut kompetensi absolut yang bukan wewenang hakim (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun pengadilan tinggi DKI Jakarta), akan tetapi yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PASAL 10 AYAT (2) UNDANG UNDANG NO. 4 TAHUN 2004 tentang kekuasaan kehakiman jo pasal 1 angka 3 UNDANG UNDANG NO. 5 TAHUN 1989 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

- 4) Bahwa karena nyata-nyata Hakim (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) telah mengabaikan dengan tidak mempertibangkan sebagian butir 5 petitum dari termohon kasasi dahulu penggugat tentang kompetensi absolut, maka sudah seyogjanya Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 475/Pdt/2008/PT.DKI JKT, tanggal 18 Pebruari 2009 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 675/Pdt.G/2007/PN.JKT.SEL, tanggal 19 Desember 2007 dan menyatakan gugatan termohon kasasi dahulu penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeijke Verklaarrd”);

Mahkamah Agung telah melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam PASAL 178 AYAT (3) HIR karena menjatuhkan putusan atau mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut.

- I. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada alinea 6 dan 7 halaman 38 Putusan, dimana amar putusannya butir 6 yang mengabulkan gugatan termohon kasasi dahulu penggugat dengan menghukum tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa kepada penggugat sebesar Rp.2.000.000,- perbulannya sejak bulan November 2005 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap butir 6 amar putusan PN.Jak.Sel dan amar putusan butir 7 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta), haruslah dibatalkan karena telah mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut dalam petitum gugatan, oleh karenanya amar putusan Hakim (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta), telah melampaui batas wewenangnya atau bertentangan dengan PASAL 178 AYAT (3) HIR.

Hakim (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam PASAL 227 HIR yaitu dengan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan terhadap harta benda milik orang lain/pihak ketiga;

- 1) Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada alinea 2 halaman 11 Putusan yang menyatakan bahwa sebelum Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan akhir sehubungan ada permohonan sita jaminan/conservatoir beslaag atas obyek sengketa yang diajukan oleh Terbandig semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 24 November 2008 dan telah dilaksanakan pada tanggal 12 Januari 2009 yaitu terhadap :

- i. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, milik pembeding I semula tergugat I terletak di Jalan Ungaran No. 17 Rt. 010, Rw 01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, dan;
- ii. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagian obyek sengketa terletak di Jalan Sindoro No. 9A Rt.004/Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta dengan dihadiri dengan dua saksi yaitu Mukhanan, SH dan Nurhana sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 12 Januari 2009;
- iii. Bahwa dengan dikabulkannya permohonan sita jaminan tersebut di atas oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa terlebih dahulu meneliti atau mempertimbangkan apakah tanah dan bangunan yang akan disita termasuk obyek sengketa atau tidak, karena dalam kenyataannya sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, milik pembeding I semula tergugat I terletak di Jalan Ungaran No. 17 Rt.010, Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan adalah merupakan harta benda milik/kepunyaan orang lain atau pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ini;
- iv. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi telah keliru meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik orang lain/pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara

ini, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut haruslah dibatalkan dan kemudian memerintahkan untuk diangkat, karena menurut PASAL 227 HIR pada pokoknya : Majelis Hakim baru dapat meletakkan sita jaminan apabila ada sangkaan yang beralasan bahwa pemohon kasasi dahulu tergugat I akan mengasingkan obyek sengketa sebelum perkara diputus namun kenyataannya tidak ada indikasi sama sekali bahwa pemohon kasasi dahulu tergugat I akan mengalihkan obyek sengketa, hal ini terbukti pada waktu pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sita jaminan yang dimohonkan tidak dikabulkan.

- v. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan meletakkan sita jaminan terhadap kedua bidang tanah dan bangunan di atas jelas bertentangan dengan PASAL 227 HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya, karena sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Ungaran No. 17 Rt.010, Rw.01, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, bukanlah milik Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, selain itu kedua bidang tanah dan bangunan tersebut sebelumnya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 406/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel dan telah diputus pada tanggal 13 Maret 2007 dengan amar putusan berbunyi “Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet

Ontvankeijke verklaard) dan sita jaminan tersebut sampai saat ini belum pernah diangkat.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan mengenai perjanjian jual beli diatur dalam Buku III Tentang Jual Beli yang terdapat dalam PASAL 1457-1540 KUH PERDATA. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam BUKU III KUH PERDATA (PASAL 1548 sampai dengan PASAL 1600). Kewajiban penjual diatur dalam PASAL 1474 KUH PERDATA antara lain menjamin barang bebas dari gangguan pihak ketiga, menjamin barang bebas dari sitaan atau agunan dari suatu hutang dan menjamin barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi sedangkan kewajiban utama pembeli diatur dalam PASAL 1513 KUH PERDATA adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana kesepakatan penjual dan pembeli sebelumnya.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa adalah terkait pembeli yang beritikad baik terdapat dalam PASAL 1491 KUH PERDATA yaitu memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Dalam PASAL 1338 AYAT 3 bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan PASAL 1267 KUH PERDATA.

3. Analisis putusan Mahkamah Agung No. 2437K/Pdt/2009 terhadap pembeli yaitu belum mencerminkan adanya rasa keadilan terhadap pembeli yang memiliki hak prioritas atas tanah dan bangunan tersebut, karena Mahkamah Agung dalam memutus perkara tersebut tidak berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang ada dan juga tidak berdasarkan atas ketentuan PASAL 1338 dan 1320 KUH PERDATA, dimana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari bukti-bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat, ternyata bahwa tanah obyek sengketa asal mulanya milik suami isteri R. Soehono Soedja dan Ny. R. Nganten Hardjanti Soehono (orang tua Tergugat V) berdasarkan surat sewa tanah Kota Pradja yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tanggal 20 Maret 1963, yang disewakan kepada Mara Amir Hamzah (orang tua Tergugat II), serta untuk mengawasi dan menarik uang sewa

almarhum Soehono Soedja memberi kuasa kepada PT. Perseles Utama yang sampai tanggal 2 Juli 1999 Tergugat II masih membayar uang sewa. Kemudian oleh Tergugat V obyek sengketa yang terletak di Jalan Sindoro No. 9A dijual kepada Penggugat dengan Akta Notaris Diyah Susilowati, SH. Dengan demikian status orang tua Tergugat II hanya sebagai penyewa dari almarhum Soehono Soedja, oleh karena itu Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah. Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III tersebut menimbulkan kerugian bagi penggugat baik materiel maupun immateriel.

#### **B. Saran**

1. Sebaiknya perlu sebuah peraturan yang bersifat *lex Specialis* dibandingkan dengan KUH PERDATA guna mengatur beberapa ketentuan tambahan mengenai perjanjian di Indonesia, khususnya mengenai doktrin yang hidup di luar Indonesia dan penerapannya dalam perjanjian yang dibuat dan melibatkan Warga Negara Indonesia sebagai salah satu pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian.
2. Seharusnya dalam melakukan perjanjian jual beli para pihak harus memahami bentuk dan isi perjanjian karena bentuk dan isi perjanjian berfungsi untuk menjamin kepentingan hukum bagi kedua belah pihak dan untuk mengantisipasi kerugian yang akan timbul jika terjadi suatu wanprestasi.

3. Penulis meminta kepada semua pihak agar lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli terutama pada tesis ini yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sewa dan agar lebih teliti dalam hal objeknya dalam perjanjian jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Qirom Syamsuddin Meliala. 1985. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Abdulkadir Muhammad. 1990. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali. 2009. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence). Jakarta: Kencana. Edisi Pertama, Cetakan Kedua.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana.
- Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*. Medan
- Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi. 2005. Jual Beli. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie. 2011. Kebatalan dan Pembuatan Akta Notaris. Jakarta: Refika Aditama.
- Harahap, M. Yahya, SH, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Penerbit Alumni.
- Hasanuddin Rahman. 2003. Contract Drafting. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hasim Purba. 2005. Hukum Pengangkutan di Laut. Medan:Penerbit Pustaka. Bangsa Press.
- Ichsan Achmad, SH. tanpa tahun, Hukum Perdata I-B, Jakarta, Pembimbing masa,
- J. Satrio, 1994, Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya), Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- J. Satrio. 2014. Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2008. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: Raja Grafindo.
- M. Yahya Harahap. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Penerbit Alumni.
- Patra M. Zein, 2004, Hak Rakyat atas Perumahan, Bandung: PT Citra Aditya Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2009. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta : Pradya Paramita.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 1983. Azas-Azas Hukum Perdata. Bandung: Sumut.
- Rahmadi Usman. 2013. Hukum Kebendaan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmadi Usman. 2013. Hukum Kebendaan. Jakarta: Sinar Grafika
- Ridwan Khairandy. 2004. Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta.
- , 2003. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Fakultas Hukum Univesitas Indonesia
- Salim, HS. 2003. Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- , Abdullah Wiwiek Wahyuningsih, 2007, Memorandum of Understanding (MOU), Jakarta: Sinar Grafika.
- dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Edisi 1. Cetakan Pertama.
- Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soedharyo Soimin. 2014. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cetakan Ketiga Belas: Sinar Grafika.
- Suharnoko, 2004, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. Jakarta: Prenada Media.

Subekti. 2008. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

-----, R. Prof. SH, 1989, Aneka Perjanjian, Bandung: Alumni.

-----, 2003. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Internusa.

-----, 1995. Aneka Perjanjian. PT. Citra Aditya: Bandung

Wirjono Prodjodikoro. 1987. Hukum Perjanjian dan Perikatan. Jakarta: Pradya Paramita.

-----, 1981. Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Bandung: Sumur.

-----, 1993. Asas-asas Hukum Perjanjian. Bandung: Sumur.

-----, 1991. Asas-asas Hukum Perjanjian. Sumur: Bandung

Yahya Harahap. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni.

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati. 2009. Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya. Jakarta: Raih Asa Sukses.

## **B. Peraturan perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

## **C. Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi**

Maria Theresia Geme, “Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur”, Disertasi. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012.

## **D. Putusan Mahkamah Agung**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437K/Pdt/2009 tanggal 17 Maret 2010

## **E. Situs Internet**

Anonim, “Perlindungan Hukum”, melalui [www.statushukum.com](http://www.statushukum.com), diakses tanggal 25 Mei 2018.

Irwan Darwis, “Perlindungan dan Penegakan Hukum”, melalui [www.irwankaimoto.blogspot.com](http://www.irwankaimoto.blogspot.com), diakses tanggal 20 Mei 2018.

Idil Victor. Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. melalui <http://idilvictor.blogspot.com.html>. diakses tanggal 16 Agustus 2018.

Rerry Aprillia. Hal-hal Yang Harus Ada di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. melalui <http://www.docstoc.com>. diakses tanggal 17 Agustus 2018.