

## PENYULUHAN HUKUM TENTANG SYARAT-SYARAT SAH PERJANJIAN JUAL BELI

M. Yazid fathoni, Sahrudin, Zaenal Arifin Dilaga

*Fakultas Hukum Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Mataram*

*Jalan Majapahit No. 62 Mataram, Nusa Tenggara Barat*

Korespondensi: [myazidfathoni@unram.ac.id](mailto:myazidfathoni@unram.ac.id)

Artikel history :	<i>Received</i> : 1 Juni 2024	DOI : <a href="https://doi.org/10.29303/pepadu.v5i3.5842">https://doi.org/10.29303/pepadu.v5i3.5842</a>
	<i>Revised</i> : 22 Juli 2024	
	<i>Published</i> : 30 Juli 2024	

### ABSTRAK

Di dalam KUHPerdato diatur beberapa jenis perjanjian atau seringkali disebut dengan perjanjian bernama. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPerdato atau perjanjian-perjanjian yang termasuk dalam kontrak nominat yaitu diantaranya : Jual Beli yang diatur dalam Bab V Buku III KUHPerdato, Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang paling sering dilakukan di masyarakat. Karena sering dan dianggap penting maka KUHPerdato menempatkan jenis perjanjian ini dalam hirarki tertinggi diantara perjanjian lainnya. Meskipun yang utama diatur dalam KUHPerdato, masyarakat sebagian besar masih belum mengetahui pengaturan perjanjian jual beli tersebut dalam KUHPerdato ataupun hukum positif lainnya. Metode yang digunakan ceramah dan diskusi, hasilnya terjadi peningkatan pengetahuan di masyarakat.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Hukum Positif

### PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak lepas dari ketergantungannya dengan manusia lainnya. Dalam hubungan sosial tersebut secara sadar maupun tidak sadar seringkali manusia membuat kesepakatan dengan sesamanya. Hubungan ini dalam hukum disebut dengan perjanjian. Perjanjian yang dilakukan manusia atau dalam hal ini disebut subyek hukum terkadang dibuat dengan cara sederhana, baik dengan kesepakatan lisan maupun dengan simbol-simbol tertentu. Namun demikian adapula perjanjian yang dibuat dengan perundingan yang panjang dan kemudian menghasilkan kesepakatan yang dituangkan dalam suatu bentuk tertulis yang detail mengatur berbagai hal tertentu.

Di dalam KUHPerdato diatur beberapa jenis perjanjian atau seringkali disebut dengan perjanjian bernama. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPerdato atau perjanjian-perjanjian yang termasuk dalam kontrak nominat yaitu diantaranya :

1. Jual Beli yang diatur dalam Bab V Buku III KUHPer;
2. Tukar Menukar yang diatur dalam Bab VI Buku III KUHPer;
3. Sewa Menyewa yang diatur dalam Bab VII Buku III KUHPer;
4. Perjanjian Kerja yang diatur dalam Bab VIIA Buku III KUHPer;
5. Perseroan Perdata yang diatur dalam Bab VIII Buku III KUHPer;

6. Badan Hukum yang diatur dalam Bab IX Buku III KUHPer;
7. Penghibahan yang diatur dalam Bab X Buku III KUHPer;
8. Penitipan Barang yang diatur dalam Bab XI Buku III KUHPer;
9. Pinjam Pakai yang diatur dalam Bab XII Buku III KUHPer;
10. Pinjam Pakai Habis yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPer;
11. Bunga Tetap atau Bunga Abadi yang diatur dalam Bab XIV Buku III KUHPer;
12. Persetujuan Untung-Untungan yang diatur dalam Bab XV Buku III KUHPer;
13. Pemberian Kuasa yang diatur dalam Bab XIV Buku III KUHPer;
14. Penanggung Utang yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUHPer;
15. Perdamaian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1851 KUHPer;

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang paling sering dilakukan di masyarakat. Karena sering dan dianggap penting maka KUHPerdata menempatkan jenis perjanjian ini dalam hirarki tertinggi diantara perjanjian lainnya. Meskipun yang utama diatur dalam KUHPerdata, masyarakat sebagian besar masih belum mengetahui pengaturan perjanjian jual beli tersebut dalam KUHPerdata ataupun hukum positif lainnya. Oleh karena itu, kegiatan pengabdian ini akan memfokuskan diri terhadap peningkatan pengetahuan masyarakat mengenai pengaturan jual beli berdasarkan hukum positif di Indonesia.

Secara lebih rinci tujuan dan manfaat yang ingin diraih dalam kegiatan ini antara lain:

1. Sebagai wujud pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi
2. Memberikan penyuluhan dan informasi kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang seringkali bergelut dengan perjanjian

Sedangkan manfaat kegiatan bagi masyarakat adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat akan mengetahui apa yang menjadi dasar-dasar sahnya perjanjian dan hak-haknya.
2. Masyarakat akan mengetahui apa yang harus dilakukan apabila mengetahui bahwa perjanjian yang mereka buat ternyata tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam aturan perjanjian,
3. Memberikan pengetahuan pada masyarakat tentang langkah-langkah yang perlu dilakukan, jika menghadapi berbagai permasalahan perjanjian

### **METODE KEGIATAN**

Adapun metode kegiatan yang dilakukan dalam program pengabdian masyarakat ini antara lain:

1. Ceramah yakni penyampaian materi melalui metode pemaparan yang dilakukan oleh tim penyuluh kepada peserta, sehingga para peserta dapat mengetahui tentang materi penyuluhan yang disampaikan oleh penyuluh
2. Diskusi dan tanya jawab yakni dengan memberikan kesempatan kepada para peserta untuk mengajukan pertanyaan ataupun pendapatnya perihal materi yang disampaikan sehingga dapat menjadi masukan dan menambah wawasan pemahaman terhadap materi yang disampaikan oleh tim penyuluh

Komponen masyarakat yang akan menjadi sasaran kegiatan penyuluhan ini adalah masyarakat secara keseluruhan di antaranya Kepala Desa, Perangkat Desa, tokoh adat, tokoh agama, tokoh pemuda yang tergabung dalam organisasi pemuda seperti karang taruna,

tokoh-tokoh masyarakat, serta anggota masyarakat lainnya. Dengan adanya keterlibatan seluruh elemen masyarakat dalam kegiatan penyuluhan ini, diharapkan dapat membawa manfaat khususnya dalam meningkatkan pemahaman dan kemampuan masyarakat dalam memahami hukum.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah kegiatan penyuluhan hukum yang telah kami laksanakan di Desa Bengkaung Kecamatan Batulayar Kaupaten Lombok Barat, kami berpendapat bahwa materi tentang perjanjian baku dan akibat hukumnya perlu lebih ditingkatkan. Sebab dari diskusi dan tanya jawab saat penyuluhan berlangsung, banyak tanya jawab berlangsung antara masyarakat dan pemberi materi mengenai keabsahan perjanjian yang mereka buat pada umumnya, dan lebih khusus lagi terhadap kedudukan hukum perjanjian-perjanjian yang mereka lakukan selama ini.

Masyarakat yang ada di Desa Bengkaung sangat antusias dengan adanya penyuluhan hukum dengan tema penyuluhan tentang perjanjian yang memang sangat diperlukan oleh masyarakat setempat. Masyarakat memerlukan hal ini karena dalam melakukan kegiatan sehari-hari mereka tidak lepas dari transaksi-transaksi baik dibidang ekonomi maupun konsumen. Untuk melakukan transaksi-transaksi tersebut maka sangat jelas mereka butuh suatu pegangan. Oleh karena itu masyarakat perlu mengetahui mengenai keabsahan, dasar hukum, akibat hukum, dan lainnya dari perjanjian yang mereka buat dilihat dari hukum yang berlaku di Indonesia. Keantusiasan warga masyarakat Desa terhadap penyuluhan hukum ini dapat dilihat dari hadirnya berbagai unsur masyarakat.

Dalam penyuluhan hukum yang berlangsung, para peserta banyak mempertanyakan berbagai hal terkait perjanjian yang mereka lakukan selama ini. Dalam pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum ini tim penyuluh tidak mengalami hambatan-hambatan atau kendala-kendala yang berarti, sehingga pelaksanaan penyuluhan berjalan dengan baik dan memuaskan. Hal ini ditandai dengan adanya keinginan dari peserta penyuluhan hukum untuk lebih memperdalam pemahaman mereka lebih lanjut mengenai hukum perjanjian yang berlaku pada umumnya, dan lebih khusus lagi mengenai perjanjian jual beli. Harapan mereka kegiatan-kegiatan seperti ini dapat dilanjutkan dikemudian hari.

Adapun materi yang disampaikan dalam penyuluhan ini antara lain mengenai perikatan. Perikatan diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang (1233 BW). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan adanya perjanjian maka timbullah suatu perikatan atau bisa dikatakan bahwa perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumber yang lainnya.

Hukum perjanjian merupakan salah satu bagian dari hukum perdata, yakni bagian hukum yang mengatur hubungan orang dengan perseorangan dalam bidang harta kekayaan. Seperti hukum perdata lainnya, kecuali ditentukan lain, sumber utama dari hukum ini adalah Burgerlijk Wetboek (BW) atau di Indonesia disebut kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang merupakan peninggalan dari pemerintah kolonial Belanda. Ketentuan dalam KUHPerdata diberlakukan pada saat penjajahan Belanda karena adanya asas konkordansi, artinya hukum yang berlaku di negeri jajahan (Hindia Belanda) sama dengan ketentuan hukum yang berlaku di negeri Belanda. Kemudian setelah Indonesia merdeka,

KUHPerdata tetap berlaku didasarkan pada pasal I Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan: segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar. Dengan demikian kita dapat menyimpulkan segala ketentuan dalam KUHPerdata tetap berlaku, yang telah dicabut berlakunya oleh negara dalam KUHPerdata adalah persoalan hukum agraria dan hukum perkawinan yang masing-masing telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, sedangkan hukum perjanjian dan hukum lainnya dalam bidang perdata, pengaturannya masih tetap dalam KUHPerdata.

Berbicara tentang perjanjian, Prof. Soebekti (Guru besar bidang perdata), mengatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dalam KUHPerdata menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (1313 KUHPerdata). Jika dilihat kedua pengertian tersebut maka perbuatan perjanjian adalah perbuatan yang disengaja dilakukan oleh minimal dua pihak dengan maksud dan tujuan tertentu, dari perjanjian yang mereka buat maka timbullah yang namanya perikatan atau hubungan hukum yang nantinya akan menimbulkan akibat hukum. Lazimnya, dalam perjanjian, akibat hukum ini diartikan sebagai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan, satu pihak memiliki hak maka pihak lain memiliki kewajiban, demikian pula sebaliknya. Misal: A berjanji menjual sepeda kepada B. Ini adalah perikatan/hubungan hukum. Akibat dari janji itu, A wajib menyerahkan sepeda miliknya kepada B dan berhak menuntut harganya, sedangkan B wajib menyerahkan harga sepeda itu dan berhak untuk menuntut penyerahan sepeda. Istilah lain yang dipakai dalam perjanjian adalah kontrak, perkataan kontrak lebih sempit sifatnya karena hanya menyangkut perjanjian yang bentuknya tertulis.

Pada umumnya setiap orang dapat melakukan perjanjian dengan siapa saja sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Ketika melakukan perjanjian, para pihak dapat bertindak atas namanya sendiri, atas nama sendiri untuk kepentingan orang lain, dan atas nama orang lain untuk orang lain.

Atas nama sendiri jika memang perjanjian tersebut ditujukan kepada kepentingan diri sendiri dari pihak yang melakukan perjanjian. Atas nama sendiri untuk kepentingan orang lain dapat terjadi terhadap kepentingan anak yang masih dalam kekuasaan orang tua. Hal ini di dasarkan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mengamanatkan kewajiban orangtua untuk mewakili anak terhadap perbuatan hukum di luar dan di pengadilan, ketentuan ini juga berlaku terhadap anak yang tidak dalam kekuasaan orang tua atau berada dalam kekuasaan wali.

Atas nama orang lain untuk orang lain jika pihak yang melakukan perjanjian memang mendapatkan kuasa dari orang lain atau dia adalah orang yang berwenang mewakili suatu badan hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

Suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Asas ini dinamakan **asas pribadi** (pasal 1315 KUHPerdata jo 1340 KUHPerdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*bending ten behoeve van darden*) pasal 1317 KUHPerdata atau janji yang hanya memberikan sesuatu kepada pihak ketiga tanpa beban kewajiban tertentu.

- a. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:
- b. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- c. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- d. Suatu hal tertentu; dan
- e. Suatu causa yang halal

Keempat syarat sah perjanjian tersebut biasa juga disingkat dengan kata sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana di atur dalam pasal 1320 BW tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

#### **a. Kesepakatan**

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran.

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah

- Dengan cara tertulis;
- Dengan cara lisan
- Dengan simbol-simbol tertentu; bahkan
- Dengan berdiam diri

Berdasarkan berbagai cara terjadinya kesepakatan tersebut di atas, secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang di buat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.

Berbeda dari akta di bawah tangan yang tidak melibatkan pihak yang berwenang dalam pembuatan akta, akta autentik adalah akta yang di buat oleh pejabat yang berwenang, dan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya. Artinya, jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan ( yang diuntungkan oleh akta di bawah tangan tersebut) dibebani untuk membuktikan keaslian akta tersebut, sedangkan kalau akta autentik disangkal, pemegang akta autentik (yang diuntungkan oleh akta autentik tersebut) membebani pihak yang menyangkalilah yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan tersebut dinamakan pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik dinamakan pembuktian kepalsuan.

#### **b. Kecakapan**

Untuk mengadakan perjanjian, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah orang yang tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan

perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun ke atas, kecuali jika ia telah kawin sebelum berumur 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampunan, seperti gelap mata, dungu, atau sakit ingatan (baca lebih lanjut pasal 1330 KUHPerdara).

### **c. Hal Tertentu**

Dalam suatu perjanjian, obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan para pihak, obyek perjanjian tersebut dapat berupa barang dan jasa. Obyek perjanjian ini dalam hukum perjanjian lazimnya disebut dengan prestasi.

- Dalam pasal 1234 BW, prestasi itu dapat berupa:
- Menyerahkan/memberikan sesuatu;
- Berbuat sesuatu;
- Tidak berbuat sesuatu.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyuluhan hukum tentang syarat-syarat sah perjanjian sangat dibutuhkan masyarakat. Hal ini dikarenakan masyarakat Bengkaung dalam kehidupan sehari-hari tidak bisa lepas dari berbagai perjanjian dalam menjalankan kehidupannya.
2. Penyuluhan hukum ini pada dasarnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap hukum yang berlaku di Indonesia. Harapannya kedepan, para peserta akan menjadi masyarakat sadar hukum, artinya masyarakat yang memahami dan melaksanakan hukum yang berlaku di Indonesia, hal ini sesuai dengan program pemerintah selama ini.

### **Saran**

Penyadaran masyarakat tentang pentingnya pemahaman masyarakat tentang dasar-dasar hukum perjanjian serta akibat hukumnya terhadap para pihak perlu terus dilakukan. Hal ini karena masyarakat sangat butuh pegangan di dalam melakukan aktivitas ekonominya. Dengan adanya pemahaman yang kuat mengenai dasar perjanjian jual beli dan akibat hukumnya bagi para pihak, maka diharapkan mereka tidak perlu ragu lagi terhadap perjanjian yang mereka lakukan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Mariam Darus Badruzaman, et al, 2010, Kompilasi Hukum Perikatan (dalam rangka memperingati memasuki masa Purna Bakti Usia 70 Tahun), Jakarta, PT Citra Aditya Bakti, Cet I
- Soebekti, 1991, Hukum Perjanjian, Jakarta, PT. Intermassa, Cet ke XIII, 1991.
- Soebekti, R, 1995, Aneka Perjanjian, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Cet ke X, 1995.