



Keabsahan Transaksi Jual Beli Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Gradia Okultra Alba¹, Alan Siti Nurrizky²

^{1,2}Universitas Muhammadiyah Surakarta

Email : okultraalba@gmail.com¹, ellen.nrzky@gmail.com²

Abstract. *Buying and selling is a legal relationship that has rights and obligations between the parties, including house buying and selling transactions through a House Sale and Purchase Agreement (PPJB) and Sale and Purchase Deed (AJB) carried out in front of a notary. The study has a goal, namely to find out and analyze the validity of buying and selling transactions of houses in the perspective of the Civil Code. Juridical-normative is used as a research method whose approach is in the form of laws and literature studies. The result of this study is a house sale and purchase agreement, namely a special agreement whose rules are contained in Article 1457 of the Civil Code. The validity of this sale and purchase refers to Article 1320 of the Civil Code concerning the legal terms of the agreement. Buying and selling houses is carried out through various stages, namely the preparation of PPJB, payment of seller and buyer taxes and the process of transferring the name in AJB before a notary. Legitimacy can occur if the making of this agreement is not because there is a forced withdrawal from any party,, does not violate the provisions of laws and regulations, decency and the public interest.*

Keywords: *Transactions, buying and selling houses, the Civil Code*

Abstrak. Jual beli merupakan hubungan hukum yang memiliki hak dan kewajiban antara para pihak, termasuk transaksi jual beli rumah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan di depan notaris. Penelitian ini mempunyai tujuan yaitu untuk diketahuinya dan dianalisis keabsahan transaksi jual beli rumah dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yuridis-normatis dipakai sebagai metode penelitian yang pendekatannya berupa aturan undang-undang dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini ialah perjanjian jual beli rumah yaitu perjanjian khusus yang aturannya terdapat pada Pasal 1457 KUHPerdata. Keabsahan dari jual beli ini mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian. Jual beli rumah dilaksanakan melalui berbagai tahapan yakni pembuatan PPJB, pembayaran pajak penjual dan pembeli serta proses balik nama dalam AJB dihadapan notaris. Keabsahan dapat terjadi jika pembuatan perjanjian ini bukan karena terdapat unsur yang memaksa dari pihak manapun, tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan serta kepentingan umum.

Kata Kunci: Transaksi, jual beli rumah, KUHPerdata

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli yaitu hubungan hukum yang pembeli dan penjual laksanakan. Pembeli dan penjual adalah subjek hukum yakni *natuurlijk person* maupun *rechtsperson* yang dapat mengemban hak dan kewajibannya termasuk dalam mengadakan hubungan jual beli yang bentuknya berupa perjanjian. Jual beli ialah perjanjian yang jenisnya khusus yang diatur pada KUHPerdata yaitu Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli ialah perjanjian antara pembeli dan penjual dimana penjual mengikat diri agar memberikan hak kepemilikan barangnya kepada pembeli serta pembeli mengikatkan diri dalam memberikan bayaran harga barang tersebut.¹

Jual beli dapat meliputi barang atau jasa, termasuk jual beli atas objek rumah. Jual beli rumah tidak hanya dilakukan berdasarkan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli ialah perjanjian pendahuluan yang disebut PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara pembeli dan penjual untuk setelahnya penjual mengalihkan hak atas rumah tersebut kepada pembeli dengan akta notaris setelah adanya pelunasan pembayaran dan kewajiban lainnya seperti pembayaran pajak. Keabsahan dalam transaksi jual beli rumah terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata yakni persyaratan perjanjian yang sah. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah merupakan wujud hak dari setiap warga negara untuk dapat memiliki tempat tinggal di lingkungan yang aman dan sehat.

Keabsahan transaksi jual beli rumah tidak hanya diatur di dalam KUHPerdata melainkan terdapat *lex specialis* yang mengatur agar menjamin perlindungan hukum antara pembeli dan penjual, menyebabkan dua pihak tersebut dapat mengadakan hubungan hukum secara aman dari kegiatan produksi, penawaran, transaksi penjualan hingga kegiatan pasca jual beli seperti peralihan hak. Proses hubungan hukum tersebut tidak dapat dipisahkan dalam mekanisme jual beli rumah antara penjual dan pembeli. Maka dari itu, untuk menjamin keabsahannya harus adanya itikad baik yang dimiliki oleh dua pihak tersebut dalam melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan, melakukan kewajiban dan haknya sesuai yang terdapat pada PPJB. Sehingga penulisan ini akan membahas mengenai “KEABSAHAN TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”.

¹ Ashar Sinilele. Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar. Jurnal El- Iqtishady. Volume 1 Nomor 2 Desember 2019.

METODE PENELITIAN

Menurut Muammad Nasir, pentingnya bagi peneliti untuk melakukan metode penelitian agar tujuannya bisa tercapai dan mampu menemukan jawaban atas permasalahan yang diajukan.

Metode penelitian yang dilaksanakan oleh penulis terdapat berbagai Langkah berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penyelesaian suatu masalah hukum melalui penelitian hukum memerlukan beberapa pendekatan tertentu sebagai landasan awal untuk menganalisa dan membangun argumentasi hukum yang sesuai. Pada penelitian hukum diketahui ada sejumlah pendekatan, beberapa pendekatan yang dipergunakan pada penelitian hukum ialah pendekatan komparatif (*comparative approach*), undang-undang (*statue approach*), sejarah (*historical approach*), kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²

Pada penelitian ini, yuridis normatif dipakai sebagai metode pendekatan. Yuridis normatif sebagai metode pendekata dipakai didalam penulisan ini untuk melaksanakan penelusuran dan mengetahui berbagai norma yang sesuai pada aturan undang-undang yang menetap mengenai keabsahan jual beli rumah ditinjau dari KUHPperdata. Metode pendekatan yuridis normatif ini dilaksanakan dengan cara menelusuri serta mengkaji sumber-sumber bacaan yang relevan dengan judul penulisan ini dan bersifat ilmiah teoretis dimana diharapkan dapat menganalisis masalah yang dibahas pada permasalahan penulisan ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang terdapat pada penelitian ini ialah deskriptif analisis dimana menguraikan secara menyeluruh dan memberi gambaran tentang semua yang berkenaan dengan keabsahan transaksi jual beli rumah dilihat dari KUHPperdata yang dimana ditelaah dan dikaitkan dengan aturan undang-undang yang ada serta teori yang relevan sehingga dapat diolah dan dikumpulkannya data-data kemudian melakukan penyusunan secara teori agar memperoleh pemecahan permasalahan sesuai ketentuan yang ada.

² Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 93

3. Sumber data penelitian

Dalam penelitian ini sumber datanya adalah sumber data sekunder dimana data-data tersebut didapatkan dan dikumpulkan oleh peneliti yang bersumber dari data yang sudah ada. Data sekunder ialah bahan hukum yang membantu bahan hukum primer, berupa berbagai jurnal, buku maupun bahan hukum yang lain. Data sekunder atau data kepustakaan meliputi dari :

a. Bahan Hukum Primer :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- 3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,
- 4) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

b. Bahan sekunder

Adalah bahan hukum penelitian sebelumnya yang menjelaskan tentang permasalahan dimana meliputi buku-buku atau litelatur pendapat ahli hukum atau sarjana-sarjana, karya ilmiah, artikel-artikel yang dimuat di internet serta Kamus Besar Bahasa Indonesia yang berkaitan dengan jual beli rumah ditinjau dari KUHPperdata.

4. Teknik Pengumpulan Data

Mengumpulkan data memakai metode yaitu studi Pustaka yakni mengumpulkan, mengedintifikasi, mengklasifikasikan, dan menganalisis data tersebut dan selanjutnya dilaksanakan pencatatan dan pengutipan dalam data tersebut sebagaimana terdapat pada tahap-tahap studi Pustaka sebagai berikut:

- a. Menentukan sumber data dan bahan hukum sekunder terlebih dahulu.
- b. Mengidentifikasi data yang diperlukan.
- c. Menginventarisasikan data-data yang relevan yang berkaitan dengan rumusan masalah.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian yudiris-normatif bersifat kualitatif, mengarah pada norma hukum dalam aturan undang-undang, keputusan pengadilan serta mempertimbangkan sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan.³

³ Ibid

Dalam penelitian yudiris-normatif, bahan hukum mempergunakan metode penafsiran hukum⁴, yang dipergunakan pada penelitian ini ialah penafsiran gramatikal, yakni interpretasi yudiris-normatif sebagaimana susunan kata atau bahasa yang dipergunakan dan penafsiran sistematis. Penafsiran sistematis adalah penginterpretasian yang mengkaji kedudukan norma hukum dalam hubungannya satu sama lain dalam seluruh sistem undang-undang yang mengaitkannya pada undang-undang lainnya.⁵

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara yang diartikan sebagai para pihak yang menyetujui untuk melakukan suatu perbuatan karena adanya perikatan satu dan yang lain. Berdasarkan pengertian itu bisa diketahui bahwa perjanjian ini yaitu terdapat unsur perikatan dan hal tertentu antara satu pihak dengan pihak lainnya akan hal tertentu.⁶ Subekti juga menyatakan bahwa perjanjian adalah peristiwa hukum yang mengikat janji satu sama lain dalam pelaksanaan hal, sehingga hubungan tersebut disebut dengan perikatan. Sebab adanya perikatan maka perjanjian itu terbentuk yang substansinya adalah janji perbuatan yang akan dilakukan dan dinyatakan secara tertulis maupun tidak tertulis.⁷

Perikatan ialah dua orang yang mempunyai hubungan hukum keperdataan satu sama lain, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk memenuhi permintaannya. Sementara perjanjian ialah suatu kejadian hukum di mana individu melakukan perjanjian terhadap individu lainnya dalam melakukan sesuatu secara timbal balik. Suatu perjanjian ialah kesepakatan yang menimbulkan terjadinya perikatan, dimana suatu perikatan akan disebutkan sebagai perjanjian bilamana mempunyai konsekuensi hukum adanya hubungan yang erat dengan harta kekayaan antara pihak-pihak yang mengadakan kerja sama didalamnya. Perjanjian adalah kesepakatan dalam ruang lingkup luas sebagaimana

⁴ Ibid

⁵ Sudikno Mertokusumo dan a.Pitlo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 13.

⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63

⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

diatur di KUHPerdata, dimulai dari perjanjian bernama dan tidak bernama yang pada intinya tertuju pada sahnya persyaratan perjanjian sesuai yang ada di Pasal 1320 KUHPerdata.

Perjanjian ialah suatu prestasi yang perlu dilakukan oleh kreditur dan debitur dikarenakan para pihak sudah mengambil hak dan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Perjanjian yang ditandatangani wajib sepenuhnya memenuhi persyaratan perjanjian yang sah, termasuk:

a. Syarat subjektif⁸

- 1) Para pihak saling sepakat agar adanya perikatan.
- 2) Cakap, seperti cukup umur/sudah kawin dalam mengadakan perjanjian.

b. Syarat objektif, mencakup

- 1) Yang diperjanjikan adalah hal tertentu.
- 2) Sesuatu penyebab yang halal.

Bilamana kedua orang tersebut syarat subjektifnya tidak terpenuhi, mengakibatkan mereka dapat membatalkan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya, namun bilamana syarat objektifnya tidak bisa dipenuhi, mengakibatkan perjanjian yang dibuat dibatalkan untuk hukum dikarenakan undang-undang dilanggar oleh pihak tersebut selama pembentukannya.

Perbuatan Hukum Dalam Ruang Lingkup Perjanjian

1. Jual beli

Jual beli ialah kesepakatan di mana satu pihak membuat dirinya terikat dalam memberikan suatu barang serta pihak yang lain memberi bayaran sesuai harga yang sudah ditentukan (Pasal 1457 KUHPerdata).

2. Tukar menukar

Tukar menukar adalah perjanjian di mana kedua pihak membuat dirinya terikat agar memberikan suatu barang satu sama lain dengan timbal balik, dan diganti dengan barang lainnya (Pasal 1541 KUHPer).

⁸ Niru Anita Sinaga, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Mitra Manajemen Volume 7 Nomor 2, 2015, hlm. 44, file:///C:/Users/HP/Downloads/534-1001-1-SM.pdf

3. Sewa-menyewa

Sewa menyewa ialah di mana satu pihak yang mengikat diri dalam memberi pada pihak lain hak untuk menggunakan suatu barang, pada konteks ini berwujud bangunan rumah kantor, untuk jangka waktu tertentu serta membayar harganya dari pihak yang dinamakan belakangan (si penyewa) tersebut mampu membayarnya (pasal 1548 KUH Perdata). Dari ketentuan pasal ini dapat dilihat bahwasanya perjanjian sewa menyewa barang sekedar memberi hak pada yang menyewa agar menggunakannya guna memperoleh sesuatu kepentingan tertentu atas objek sewa. Oleh karena itu, pemiliknya yang tetap mempunyai hak milik.⁹

4. Perjanjian perjanjian melakukan pekerjaan

Perjanjian kerja ialah suatu perjanjian di mana pihak pertama (satu) pekerja atau buruh atas perintah pihak lain, mengikatkan diri pada yang memberikan kerja dalam kurung waktu tertentu agar melaksanakan pekerjaannya serta mendapatkan gaji (Pasal 1601 a KUHPerdata). Perjanjian melakukan pekerjaan ini diatur lebih lanjut pada UU No 13 Tahun 2003 tentan Ketenagakerjaan dan UU No 11 Tahun 2020 mengenai Cipta Kerja beserta pelaksanaannya, yakni kaitan antara yang memberikan pekerjaan (pelaku usaha) dan pekerja, dengan adanya sistem upah, perintah, dan melakukan pekerjaan.

5. Persekutuan

Persekutuan perdata ialah kesepakatan di mana dua ataupun lebih pihak yang mengikatkan diri agar melibatkan sesuatu masuk dalam persekutuan yang bertujuan membagi untung yang didapatkan (Pasal 1618 KUHPerdata).

6. Perkumpulan

Badan hukum adalah sekelompok orang yang diciptakan untuk mencapai tujuan serta maksud tertentu secara bersama pada aspek sosial, kemanusiaan, dan keagamaan serta keuntungan tidak dibagi kepada para anggota (Pasal 1653 KUHPerdata).

⁹ Manaon Damianus Sirait. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. Jurnal Analogi Hukum, 2 (2) (2020), 221–227.

7. Hibah

Hibah merupakan perjanjian dimana penghibah, selama hidupnya, secara percuma serta tidak bisa diambil lagi, menyerahkan suatu barang untuk kepentingan penerima hibah yang mendapatkan penyerahan itu (Pasal 1666 KUHPerdato).

8. Penitipan Barang

Terjadinya penitipan barang bilamana seseorang memperoleh barang dari orang lain melalui perjanjian agar disimpan dan lalu mengembalikan lagi pada kondisi yang sama (Pasal 1694 KUHPer).

9. Pinjam Pakai

Pinjam pakai ialah sebuah kesepakatan di mana satu pihak menyerahkan suatu barang untuk pihak lain agar dipakai secara percuma, dengan persyaratan yang menerima barang tersebut mengembalikannya sesudah dipakai ataupun sesudah jangka waktu tertentu (Pasal 1740 KUHPerdato).

10. Pinjam Meminjam

Pinjam meminjam ialah suatu kesepakatan antara satu pihak menyerahkan ke pihak yang lain sejumlah barang agar digunakan sesuai persyaratan pihak lainnya itu perlu memberikan kembali sesuai jumlah yang sama dengan jenis serta kondisi yang sama juga (Pasal 1754 KUHPerdato). Perjanjian pinjam-meminjam ini memiliki beberapa pihak, dimana satu pihak yaitu pihak pemberi pinjaman dan pihak lainnya ialah pihak yang menerima pinjaman tersebut (peminjam). Di mana jumlah yang dipinjamkan tersebut nantinya diberikan kembali pada kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.¹⁰

PEMBAHASAN

Indonesia mengatur terkait hukum perjanjian yang memiliki peran yang penting untuk menjalin hubungan usaha antar pelaku usaha sebagai bentuk ikatan hak dan kewajiban. Pada kenyataannya, tidak ada aktivitas bisnis yang dilakukan dengan tidak berdasarkan atas kontrak. Sehingga kontrak memiliki fungsi yang luas yakni untuk menjalin hubungan antar individu dengan individu lainnya dan secara spesifik dilakukan oleh antar pelaku usaha karena dalam kontrak adanya hak dan kewajiban sehingga pelaku

¹⁰ Tahi Bonar Sinambela. 2017. Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang Dibawah TANGAN (PUTUSAN MA NOMOR 967K/PDT/2016). Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 19

usaha memiliki kepastian hukum untuk melaksanakan aktivitas bisnisnya serta untuk mencapai tujuan bersama yakni untuk mendapatkan keuntungan yang besar.¹¹

Atas dasar tersebut, kontrak memiliki peranan penting untuk menjalin setiap orises dalam hubungan bisnis. Kontrak maupun perjanjian dalam ruang lingkup transaksi bisnis dinamakan *business contract*. Pengertian kontrak yaitu kegiatan yang dilakukan dua ataupun lebih orang serta setiap pihak yang memiliki ikatan pada kontrak itu akan diminta agar melaksanakan prestasi/sesuatu sebagaimana diatur dalam klausula perjanjian.¹² Hal tersebut diatur secara khusus di dalam Pasal 1313 KUHPdata yang bunyinya, yaitu:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Apabila diartikan secara sempit, terjadinya kontrak dikarenakan terdapat kata kesepakatan dari 2 ataupun lebih pihak yang menjanjikan sesuatu dan berbuat sesuatu yang menimbulkan keterkaitan hukum, seperti membuat perjanjian yang tertulis. Atas dasar tersebut, kontrak memiliki pengertian sebagai hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak di lapangan harta kekauaam karena adanya prestasi yang didapat dalam jangka waktu tertentu sebagai hak yang didapat dalam perjanjian serta pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan yang telah disepakati sebelumnya melalui kontrak secara tertulis.¹³

Kemudian, pengertian bisnis sendiri yakni kegiatan yang badan usaha ataupun perorangan lakukan baik badan usaha swasta ataupun badan usaha milik daerah/negara yang memproduksi suatu barang maupun jasa yang menjadi keperluan manusia dalam kehidupannya sehari-hari. Sehingga kegiatan pemenuhan kebutuhan manusia tersebut ditujukan untuk memperoleh keuntungan atau imbalan dari barang atau jasa yang diperdagangkan dalam kegiatan ekonomi secara efektif dan efisien yang tertuang di dalam perjanjian.¹⁴

¹¹ Dr,Ramziati, S.H., M.Hum, Dr Sulaiman, S.H., M.Hum, Jumdiah, S.H., M.Hum, *Kontrak Bisnis : Dalam Dinamika Teoritis Dan Praktis*, (Lhokseumawe, Unimal Press, 2019), hlm 1.

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.9,.

¹³ Dr,Ramziati, S.H., M.Hum, dkk, *Op.Cit*, hlm,4

¹⁴ Dr,Ramziati, S.H., M.Hum, dkk, *Op.Cit*, hlm,5

Sehingga *business contract* itu sendiri substansinya mengatur perilah hubungan antara para pihak dalam ruang lingkup kerja sama bisnis yang mengatur kepentingan dari para pihak, sehingga dengan menandatangani suatu kontrak para pihak terikat dan adanya akibat hukum dari *business contract* tersebut. Dikarenakan setelah penandatanganan kontrak, para pihak dalam perjanjian mempunyai kewajiban serta hal yang perlu ditaati.

Business Contract itu sendiri memiliki peran dalam mengatur hubungan kerja sama yang sesuai dengan asas dalam lapangan hukum perjanjian yakni asas kesepakatan/konsensualitas, yang mana asas tersebut merupakan dasar dari terbentuknya perjanjian karena adanya kata sepakat sehingga kedua belah pihak secara timbal balik menghendaki adanya kontrak tersebut. Asas ini terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang mana pasal ini mengatur bahwa persyaratan sahnya suatu perjanjian memiliki 4 syarat yang harus terpenuhi yakni: terdapat kata kesepakatan, semua pihak yang membuat perjanjian memiliki kecakapan secara hukum, adanya penyebab yang halal dan hal-hal tertentu. Tetapi kata kesepakatan ini dapat dibatalkan untuk hukum jika ditemukan adanya pelanggaran ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdata yakni adanya paksaan, kekhilafan, serta penipuan.

Perjanjian memiliki 2 klasifikasi berdasarkan hukum perjanjian yakni : perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Maka *business contract* ini digolongkan sebagai perjanjian bernama apabila kerja sama bisnis tersebut berkaitan dengan perjanjian yang terdapat pada KUHPerdata berupa perjanjian jual-beli, perjanjian pinjam-meminjam, serta perjanjian sewa-menyewa. Namun apabila jenis *business contract* tersebut tidak diatur jenisnya secara spesifik di dalam KUHPerdata maka *business contract* dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama, seperti perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli dapat berupa barang ataupun jasa, termasuk perjanjian jual beli rumah. KUHPerdata mengatur asas-asas pada perjanjian, yakni:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini ditetapkan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang artinya adalah perjanjian tersebut diberlakukan seperti undang-undang secara sah untuk mereka yang telah membuat perjanjian, karena itu para pihak bebas untuk menetapkan apakah para pihak hendak membuat atau tidaknya perjanjian yang dimaksud, dengan siapa perjanjian diadakan, isi perjanjian ditentukan, syarat serta pelaksanaan dan bentuk-bentuk yang secara lisan ataupun tulisan.

b. Asas konsensualisme

Asas peraturannya terdapat pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yang artinya adalah persyaratan perjanjian tersebut sah jika adanya kata sepakat dan tidak adanya pihak yang keberatan dengan klausula perjanjian yang dimaksud. Maka dari itu, perjanjian ini secara general tidak dilaksanakan secara formal namun dengan adanya kesepakatan yang mencerminkan kehendak para pihak untuk terikat pada substansi perjanjian yang dimaksud.

c. Asas pacta sunt servanda

Asas ini guna menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian, karena asas ini akan diberlakukan secara preventif dan represif, yakni para pihak wajib mematuhi isi perjanjian selayaknya undang-undang sebagai upaya preventif agar tidak terjadinya wanprestasi, sedangkan represif, asas ini dapat digunakan oleh hakim untuk menginterpretasikan isu hukum bahwasanya sudah terdapat kesepakatan yang dilakukan para pihak dengan khusus yang tercermin pada perjanjian sebagai undang-undang yang terikat, berdasarkan aturan pada Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga tidak adanya pihak yang berhak untuk mengintervensi substansi dari perjanjian yang dibuat tersebut.¹⁵

d. Asas itikad baik

Aturan dari asas ini terdapat pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yakni dengan penuh itikad baik perlu kedua pihak lakukan saat membuat perjanjian, dari segi pelaksanaan dan substansi kontrak dijalankan dengan kepercayaan dan keyakinan diantara para pihak. Itikad baik ini dapat dikategorikan menjadi 2 jenis yakni itikad baik mutlak dan nisbi. Para pihak yang memiliki itikad baik nisbi dapat dilihat dari sikap dan tingkah lakunya sedangkan pada itikad baik secara mutlak dapat dinilai dari keadilan dan akal sehat yang dapat diukur secara objektif dan dengan penilaian yang tidak memihak.

Transaksi jual beli rumah yang direalisasikan dalam bentuk PPJB serta Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris harus mencakup asas-asas dalam KUHPerdata serta syarat sah perjanjian. Walaupun jual beli rumah tidak diatur secara spesifik di dalam KUHPerdata, namun jual beli telah diatur yakni dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Pada UNIDROIT, terdapat 12 prinsip hukum kontrak yang digunakan dan dapat dijadikan rujukan dalam pembuatan perjanjian jual beli rumah (PPJB), yaitu:

¹⁵ Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm.10

1. Prinsip kebebasan berkontrak

Kebebasan untuk menetapkan bentuk dan isi perjanjian yang terikat seperti undang-undang, ketentuan paksaan dikecualikan, sifat internasional serta tujuan setiap prinsip UNIDRIOT perlu diperhitungkan pada interpretasi kontrak;

2. Prinsip iktikad baik (*good faith*) serta transaksi jujur/wajar (*fair dealing*)

Prinsip-prinsip dasar yang mendasari semua proses perjanjian, dimulai dengan menegosiasi, membuat, melaksanakan hingga terjadinya kontrak, menekankan pada pelaksanaan perniagaan internasional serta memiliki sifat yang wajib;

3. Prinsip mengakui transaksi bisnis yang bias di Negara setempat;

4. Prinsip kesepakatan lewat menawarkan (*offer*) dan menerima (*acceptance*) ataupun lewat mengadakan (*conduct*);

5. Prinsip melarang negosiasi yang beriktikad buruk;

6. Prinsip kewajiban sebagai kerahasiaan tentang informasi yang didapat ketika bernegosiasi;

7. Prinsip melindungi pihak yang tidak kuat dari persyaratan baku;

8. Prinsip persyaratan perjanjian yang sah;

9. Prinsip bisa membatalkan perjanjian bilamana terdapat besarnya perbedaan (*gross disparity*);

10. Prinsip kontra proferentem yang menafsirkan perjanjian baku;

11. Prinsip hormat pada perjanjian saat terjadi;

12. Prinsip membebaskan kewajiban pada kondisi memaksa (*force majeure*).¹⁶

Hubungan hukum jual beli yang dilaksanakan pembeli dan penjual dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Tahapan perbuatan hukum jual beli rumah adalah berikut ini:

1. Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pembeli dan penjual melakukan PPJB yang dibuat dibawah tangan yang sesuai dengan Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995. Apabila pembeli telah menandatangani perjanjian ini maka PPJB ini sebagai alat bukti adanya hubungan hukum yang dinyatakan secara tertulis untuk jual beli dengan objek rumah. Pembubuhan tanda tangan oleh

¹⁶ Dapat dilihat pada UNIDROIT yang telah disahkan dan diratifikasi menggunakan Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2008 tentang Pengesahan Statute of The International Institute For The Unification of Private Law.

penjual dan pembeli merupakan perjanjian yang harus dipenuhi baik dari segi objek yang diperjualbelikan serta harga yang disepakati.

2. Mekanisme pembayaran objek jual beli

Mekanisme pembayaran yang atas jual beli tersebut berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli yakni:

- a. Pembayaran uang tanda jadi kepada penjual sebagaimana yang tercantum di dalam PPJB.
- b. Membayar uang muka.
- c. Membayar pelunasan harga yang ditentukan di dalam PPJB serta melunaskan pajak pembeli dan penjual ditanggung oleh pihak masing-masing sesuai yang diatur di dalam perjanjian.

3. Membuat akta jual beli di hadapan notaris.

Akta jual beli tersebut yaitu bukti dari hak kepemilikan yang dialihkan atas objek jual beli rumah tersebut. Dari perspektif perlindungan konsumen, maka adanya hak-hak pembeli sebagai konsumen yang perlu penjual penuhi sesuai yang dimaksud pada Pasal 2 UU Nomor 8 Tahun 1999.¹⁷

1. Asas manfaat

Mensyaratkan bahwasanya berbagai upaya penegakan perlindungan konsumen haruslah mampu memaksimalkan keperluan pembeli dan penjual pada umumnya;

2. Asas keadilan

Partisipasi semua masyarakat dapat dimaksimalkan serta memberi peluang terhadap pembeli serta penjual dalam mendapatkan hak dan dengan adil memenuhi kewajiban yang dimiliki;

3. Asas keseimbangan

Dengan tujuan menyeimbangkan keperluan pemerintah, dan penjual dalam artian spiritual atau material;

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen

Dengan tujuan menjamin keselamatan dan rasa aman yang diberikan terhadap pembeli dalam pemanfaatan, memakai serta penggunaan produk yang dipergunakan maupun dikonsumsi;

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2004

5. Asas kepastian hukum

Dengan tujuan supaya pembeli dan penjual tunduk pada aturan atau hukum serta mendapatkan perilaku yang adil saat pelaksanaan melindungi pembeli, dan kepastian hukum dijamin oleh negara.

Maka dari itu, keabsahan perjanjian jual beli rumah berdasarkan KUHPerdata adalah terpenuhinya setiap persyaratan kesepakatan sesuai yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata. Penjual dan pembeli juga harus melaksanakan ketentuan PPJB untuk selanjutnya mengadakan akta jual beli dengan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian. Pada Pasal 1457 KUHPerdata terdapat aturan mengenai perjanjian jual beli, maka dari itu dikategorikan sebagai perjanjian khusus.

KESIMPULAN

Perjanjian jual beli yaitu kesepakatan yang dilaksanakan pembeli serta penjual mengenai objek tertentu yakni dalam penulisan ini adalah rumah. Dalam melakukan jual beli rumah perlu diperhatikan keabsahannya menurut KUHPerdata, yakni terpenuhinya syarat perjanjian. Perjanjian jual beli dikenal dengan PPJB yang dilakukan terlebih dahulu dan kemudian membuat akta jual beli di depan notaris yang mengalihkan kewajiban dan hak pada penjual serta pembeli. Sebelum dapat dilakukan transaksi ini membutuhkan proses yakni proses balik nama, proses pembayaran pajak dan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam AJB sebelum melakukan serah terima dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Sehingga, perlu untuk teliti dan cermat saat pembuatan PPJB dan AJB sehingga tidak merugikan penjual dan pembeli. Keabsahan dapat terjadi jika perjanjian tersebut pembuatannya bukan karena terdapat unsur yang memaksa dari kalangan manapun, tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan serta kepentingan umum sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat atas kesepakatan yang diselenggarakan oleh setiap pihak sudah mengikuti unsur subjektif maupun objektif disebut sebagai pemenuhan prestasi.

Saran yang dapat diberikan pada saat proses perjanjian jual beli rumah adalah memeriksa legalitas serta mencermati setiap klausula perjanjian untuk menghindari terjadinya sengketa diantara penjual dan pembeli maupun dengan pihak ketiga di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashar Sinilele. Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah di Kota Makassar. Jurnal El- Iqtishady. Volume 1 Nomor 2 Desember 2019.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2008
- Sudikno Mertokusumo dan a.Pitlo, Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Rajagarfindo Perdasa, Jakarta
- Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermasa, Jakarta
- Niru Anita Sinaga , Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Mitra Manajemen Volume 7 Nomor 2 , 2015, hlm. 44, file:///C:/Users/HP/Downloads/534-1001-1-SM.pdf
- Manaon Damianus Sirait. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. Jurnal Analogi Hukum, 2 (2) (2020), 221–227.
- Tahi Bonar Sinambela. 2017. Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang Dibawah TANGAN (PUTUSAN MA NOMOR 967K/PDT/2016). Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
- Dr,Ramziati, S.H., M.Hum, Dr Sulaiman, S.H., M.Hum, Jumdiah, S.H., M.Hum, Kontrak Bisnis : Dalam Dinamika Teoritis Dan Praktis, (Lhokseumawe, Unimal Press, 2019)
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2007)
- Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermasa, Jakarta
- Dapat dilihat pada UNIDROIT yang telah disahkan dan diratiifikasi menggunakan Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2008 tentang Pengesahan Statute of The International Institute For The Unification of Private Law.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2004