

**KESESUAIAN PUTUSAN HAKIM DILIHAT BERDASARKAN SYARAT  
PERJANJIAN****Janice Vianney**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: [janice.205190018@stu.untar.ac.id](mailto:janice.205190018@stu.untar.ac.id))**Gunawan Djajaputra**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: [gunawand@fh.untar.ac.id](mailto:gunawand@fh.untar.ac.id))**Abstrak**

*Sebagai negara hukum maka segala perilaku dan tingkah laku masyarakat diatur secara hukum dan hukum memiliki kedudukan tertinggi dalam negara. Adanya pembentukan peraturan tertulis tersebut bertujuan untuk mengatur perilaku masyarakat agar terciptanya ketertiban serta kepastian hukum, dimana diharapkan tidak terjadinya pelanggaran hak dan kewajiban yang dimiliki oleh setiap orang. Istilah mengenai subjek hukum berasal dari Bahasa Belanda recht subject yang secara umum diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, yakni manusia dan badan hukum. Dalam kegiatan bermasyarakat, orang (person) maupun badan hukum (recht person) sebagai subjek hukum tidak jarang bersinggungan dengan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Tujuan dilakukannya perjanjian adalah guna memenuhi kebutuhan maupun memperoleh keuntungan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa tujuan dari sebuah perjanjian terdapat dalam isi perjanjian itu sendiri. Suatu perjanjian baru dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.*

**Kata Kunci:** negara hukum, perjanjian, tujuan perjanjian, syarat sah perjanjian.

**Abstract**

*As a rule of law, all behavior and behavior of society is regulated by law and law has the highest position in the state. The formation of these written regulations aims to regulate people's behavior in order to create order and legal certainty, where it is hoped that there will be no violation of the rights and obligations of everyone. The term regarding legal subjects comes from the Dutch language recht subject which is generally interpreted as supporting rights and obligations, namely humans and legal entities. In social activities, people (person) and legal entity (recht person) as legal subjects often intersect with agreements. It can be concluded that base on Article 1313 of the Civil Code, "An agreement is an act by which one person or more binds himself to one or more other people". The purpose of the agreement is to meet the needs and gain profit. Based on the research results, it can be concluded that the purpose of an agreement is contained in the contents of the agreement itself. A new agreement can be said to be a valid agreement if it fulfills the requirements for the validity of the agreement set forth in Article 1320 of the Civil Code.*

**Keywords:** rule of law, agreement, the purpose of agreement, the legal terms of agreement.

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Berdasarkan UUD NRI 1945, Indonesia dikatakan sebagai negara hukum yang demokrasi serta negara demokrasi yang berlandaskan hukum dimana kedua hal tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Sebagai negara hukum sudah dapat dipastikan bahwa segala perilaku dan tingkah laku masyarakat diatur secara hukum dan hukum memiliki kedudukan tertinggi dalam negara. Pada negara hukum, aturan yang ada mengacu pada peraturan perundang-undangan sebagai suatu aturan tertulis yang dibuat oleh badan legislatif yakni Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Adanya pembentukan peraturan tertulis tersebut bertujuan untuk mengatur perilaku masyarakat agar terciptanya ketertiban serta kepastian hukum, dimana diharapkan tidak terjadinya pelanggaran hak dan kewajiban yang dimiliki oleh setiap orang. Selain itu juga bertujuan untuk menghindari terjadinya pergesekan di masyarakat serta untuk mewujudkan keadilan di masyarakat.

Istilah mengenai subjek hukum berasal dari Bahasa Belanda *recht subject* yang dapat diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, yakni manusia dan badan hukum.<sup>1</sup> Orang (*person*) merupakan subjek hukum, maka dari itu dapat dikatakan bahwa subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban dalam hukum. Menurut Subekti, “dalam hukum, orang (*person*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum”.<sup>2</sup> Seseorang dapat dikatakan sebagai subjek hukum sejak orang tersebut dilahirkan dan akan berakhir pada saat meninggal. Subekti juga mengatakan “disamping orang (*person*),

---

<sup>1</sup> Dr. Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2015), 40.

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), 19-21.

badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan tersebut memiliki kekayaan sendiri, ikut dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim”.<sup>3</sup>

Orang (*person*) dalam hal biologis disamakan dengan manusia atau individu, karena manusia memiliki hak-hak subjektif serta kewenangan hukum. Sedangkan badan hukum merupakan kumpulan dari orang-orang yang memiliki tujuan tertentu, harta, kekayaan, serta hak dan juga kewajiban.<sup>4</sup> Berdasarkan hukum modern, setiap orang diakui sebagai manusia pribadi. Maka dari itu, setiap manusia diakui sebagai subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Selain manusia sebagai pembawa hak, juga terdapat badan hukum yang dapat memiliki kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan pengurusnya, dapat digugat dan menggugat di muka hakim.<sup>5</sup> Badan hukum terdiri dari orang-orang yang memiliki tujuan yang sama, maka dapat disimpulkan bahwa badan hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut: “(1) mempunyai perkumpulan; (2) mempunyai tujuan tertentu; (3) mempunyai harta kekayaan; (4) mempunyai hak dan kewajiban; dan (5) mempunyai hak untuk menggugat dan digugat.”<sup>6</sup>

Dalam kegiatan bermasyarakat, orang (*person*) maupun badan hukum (*recht person*) sebagai subjek hukum tidak jarang bersinggungan dengan perjanjian. Tujuan dilakukannya perjanjian adalah guna memenuhi kebutuhan maupun memperoleh keuntungan. Salah satu contoh perjanjian yang cukup sering terjadi adalah dalam kegiatan jual beli. Dalam transaksi jual beli, akan timbul hak dan

---

<sup>3</sup> *Ibid*, 21.

<sup>4</sup> *Opcit*, 12.

<sup>5</sup> *Opcit*, 45.

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen dalam Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 26.

keajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>7</sup> Dalam Buku III KUH Perdata, dalam sebuah perjanjian diterapkan sistem terbuka (*open system*), yang berarti bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, maupun bentuk kontraknya baik secara tertulis maupun lisan.<sup>8</sup>

Dalam perjanjian jual beli juga tidak jarang ditemuinya kendala dalam proses pemenuhan perjanjian tersebut. Salah satu contohnya dapat dilihat dalam perjanjian jual beli tanah dimana tanah tersebut diperjual belikan kembali tanpa sepengetahuan pembeli pertama. Hal tersebut merugikan pembeli pertama karena pembeli pertama belum memiliki sertifikat atas tanah perjanjian tersebut, sedangkan pembeli kedua sudah memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Apabila dilihat berdasarkan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, seharusnya AJB dan sertifikat yang dimiliki oleh pembeli kedua tidak sah, hal tersebut karena sebelumnya telah terjadi perjanjian jual beli dengan pembeli pertama.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan sebelumnya pada bagian latar belakang, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penulisan ini adalah Bagaimana Kesesuaian Putusan Hakim Apabila Dilihat Dari Syarat Perjanjian?

## **II. Pembahasan**

### **A. Pengertian Perjanjian**

---

<sup>7</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, 2-3

<sup>8</sup> Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)*, Jurnal Ilmu Pelangi Vol. 05, No. 01, 2012, 1. diakses tanggal 6 Desember 2022.

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada Buku III KUH Perdata, Perikatan (*verbinten*) memiliki arti yang lebih luas dari perjanjian, dimana yang dimaksud dengan perikatan adalah “Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta beda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu”. Perbuatan yang terdapat dalam perikatan merupakan suatu kewajiban bagi salah satu pihak namun juga sebagai hak bagi pihak lain yang didasarkan pada perjanjian tersebut.<sup>9</sup> Seperti yang telah disebutkan pada bagian latar belakang sebelumnya, bahwa Buku III KUH Perdata menganut asas “kebebasan” dalam pembuatan sebuah perjanjian. Asas kebebasan ini dapat dilihat dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berdasarkan penjelasan pada pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam membuat perjanjian, setiap orang memiliki kebebasan untuk mengatur hal-hal apa saja yang akan diatur dalam perjanjian tersebut dengan catatan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Untuk mengatur segala hal yang berhubungan dengan perjanjian, maka dibutuhkan hukum yang kemudian disebut sebagai hukum perjanjian. Menurut Lawrence M. Friedman, hukum kontrak adalah “Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian

---

<sup>9</sup> I Wayan Agus Wijayantera, *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha Vol 6 No. 1 (Februari 2020), 117, diakses tanggal 13 Desember 2022.

tertentu.”<sup>10</sup> Sedangkan menurut Salim, H.S., hukum kontrak merupakan “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian adalah “adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, kata sepakat, dan akibat hukum.” Maka, suatu kesepakatan yang berupa perjanjian maupun kontrak pada dasarnya mengikat sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dimana “kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya”.<sup>11</sup>

## B. Tujuan Diadakannya Perjanjian

Asas hukum memiliki peran dalam terwujudnya tujuan dalam sebuah perjanjian. Asas hukum merupakan dasar terluas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa “asas hukum dapat diartikan sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, karena melalui asas-asas hukum tersebut pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum”. Maka asas hukum dapat dikatakan sebagai sumber untuk menjaga tata hukum dengan nilai-nilai moral, etis, dan sosial masyarakatnya.<sup>12</sup>

Tujuan yang ingin dicapai dari sebuah perjanjian sudah tentu terdapat dalam isi perjanjian itu sendiri. Maka dari itu meskipun dalam menentukan isi dari perjanjian para pihak didasari dengan asas kebebasan berkontrak, isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan

---

<sup>10</sup> Lawrence W Friedman, *American Law an Introduction*, ed. Wisnu Basuki, (Jakarta: Tatanusa, 2001), 196.

<sup>11</sup> Niru Anita Sinaga, *Pernanan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum Vol. 7, 111. diakses tanggal 6 Desember 2022.

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Peranan dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional*, dalam Seminar dan Lokakarya *Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta, 2000), diakses pada 13 Desember 2022.

ketertiban umum, kesusilaan, serta hal-hal yang dilarang oleh Undang-Undang. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat menempuh jalur hukum untuk mendapatkan ganti rugi bahkan pemulihan lain yang dimungkinkan oleh hukum.<sup>13</sup> Para pihak yang melakukan perjanjian biasanya berlandaskan pada tujuan atau maksud tertentu yang telah disepakati bersama sebelumnya yakni dalam bentuk janji antara para pihak yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.

Patrick S. Atiyah memiliki pandangan mengenai tiga tujuan dasar dari perjanjian, yakni:

1. “Memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya;
2. Mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar; dan
3. *To prevent certain kinds of harm.*”<sup>14</sup>

Selain tiga tujuan tersebut, Herlien Budiono menambahkan satu tujuan lagi dari perjanjian, yakni tercapainya keseimbangan. Keseimbangan yang dimaksud disini adalah antara kepentingan sendiri dan juga kepentingan dari pihak lawan. Asas keseimbangan sendiri dapat dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi immateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. Dalam sebuah perjanjian, kepentingan individu dan masyarakat akan dijamin oleh hukum objektif secara bersamaan. Dalam perjanjian terkandung maksan “janji harus ditepati” maupun “janji adalah hutang”. Maka dalam perjanjian diharapkan setiap individu akan menepati janji serta melaksanakannya.<sup>15</sup> Maka dari itu, dengan dilakukannya perjanjian diharapkan para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut dapat memenuhi kesepakatan yang

---

<sup>13</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Hukum Bisnis*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), 28.

<sup>14</sup> Herlien Budiono dan Tristam P Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), 310.

<sup>15</sup> Wacks, *A Theory of Justice*, (London: Oxford University Press, 1992), 549.

telah disetujui bersama secara seimbang serta sebagai dasar penyelesaian apabila terjadi permasalahan di masa yang akan datang.

### C. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dimana pasal tersebut berbunyi, “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”

Konsensus atau kata sepakat yang merupakan syarat pertama adalah dasar dari lahirnya suatu perjanjian. Lahirnya suatu perjanjian adalah setelah tercapainya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Kata sepakat merupakan syarat yang logis karena perjanjian terjadi antara dua orang atau lebih yang memiliki dua kehendak yang saling mengisi satu sama lain.<sup>16</sup> Dalam sebuah perjanjian, para pihak perlu memiliki keinginan yang bebas untuk mengikatkan diri serta kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan hal tersebut harus dinyatakan. Keinginan yang bebas dari para pihak berarti bahwa para pihak dalam mengadakan suatu perjanjian tidak dipengaruhi oleh paksaan, penipuan, serta kekhilafan. Apabila terjadi ketiga hal tersebut dalam proses terjadinya suatu perjanjian, maka perjanjian antara para pihak tersebut dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang tidak sah.<sup>17</sup> Terdapat keadaan dimana consensus tidak perlu ditaati oleh salah satu pihak dalam perjanjian, hal tersebut apabila dalam proses tercapainya kata sepakat, salah satu pihak

---

<sup>16</sup> Rosdalina Bukido, *Urgensi Perjanjian Dalam Lalu Lintas Hubungan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, Vol 6 No. 1 (2008), 5, diakses tanggal 13 Desember 2022.

<sup>17</sup> *Opcit*, 135.

menggunakan paksaan ataupun penipuan.<sup>18</sup> Apabila membahas mengenai kecakapan, para pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak bagi dirinya sendiri. Dapat dikatakan sebagai pihak yang cakap, karena hukum memiliki kriteria bagi mereka yang dianggap tidak cakap hukum. Mereka yang tidak cakap hukum diantaranya adalah mereka yang masih di bawah umur, mereka yang berada di bawah pengawasan, serta para perempuan yang telah menikah.

Mengenai suatu hal tertentu, barang maupun objek yang dimaksud dalam perjanjian harus merupakan hal yang jelas. Syarat ini bertujuan untuk menetapkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pasal 1333 KUH Perdata juga menentukan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Istilah barang yang dimaksud tidak hanya barang dalam arti sempit tetapi juga barang yang memiliki arti yang lebih luas. Maka dari itu objek dalam perjanjian tidak hanya sebatas benda tetapi juga bisa berupa jasa. Syarat sah yang terakhir yakni kausa yang halal. Kausa merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda “*Oorzaak*” yang berarti “sebab”. Namun kata tersebut juga dapat diartikan sebagai “tujuan”, yakni apa yang dikehendaki oleh para pihak dengan mengadakan perjanjian tersebut. Maka dapat dikatakan bahwa kausa dapat berarti isi dari perjanjian itu sendiri.<sup>19</sup> Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, apabila suatu perjanjian tidak memiliki kausa yang halal, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan. Kausa yang tidak diperbolehkan dalam suatu perjanjian adalah hal-hal yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.

---

<sup>18</sup> Cheren Shintia Pantow, Djefry W. Lumintang, dan Anastasya E. Gerungan, *Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Dagang Antar Perusahaan menurut Hukum Perdata*, *Lex Privatum*, Vol. VIII No. 2 (Agustus 2020), 9, diakses tanggal 13 Desember 2022.

<sup>19</sup> *Ibid*, 137.

Perjanjian dinyatakan lahir pada saat telah tercapainya kesepakatan antara para pihak. Maka dari itu para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus menyatakan kehendak serta kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, “perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku bagi Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal tersebut berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah yakni yang tidak melawan Undang-Undang, mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian pada umumnya tidak dapat ditarik kembali kecuali terdapat kesepakatan antara para pihak maupun berdasarkan adanya alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang.<sup>20</sup> Pasal 1338 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Hal tersebut berarti bahwa kepatutan dan keadilan merupakan hal yang tidak boleh ditentang dalam melaksanakan suatu perjanjian.

#### **D. Kesesuaian Putusan Hakim Dengan Syarat Perjanjian**

Dalam proses terjadinya suatu perjanjian, tidak jarang ditemukan adanya kendala dalam proses terpenuhinya perjanjian tersebut. Salah satu contohnya terjadi dalam kasus pada Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg. Pada kasus tersebut telah terjadi kesepakatan antara Pembeli pertama dengan penjual mengenai perjanjian jual beli objek perkara dengan luas 470 M2. Proses pembayaran objek tersebut dilakukan secara cicilan, maka pada saat pembayaran tersebut belum lunas para pihak sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk menjamin hak-hak para pihak. Namun sampai pada pembeli pertama telah melakukan pelunasan pembayaran, penjual masih belum dapat mempersiapkan dokumen untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kemudian tanpa sepengetahuan pembeli pertama, penjual menjual kembali objek perjanjian tersebut kepada pembeli

---

<sup>20</sup> *Ibid*, 139.

kedua tanpa pengetahuan pembeli pertama. Namun pembeli kedua telah memiliki Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Penjual tersebut telah diputus secara pidana dan dinyatakan terbukti bersalah melakukan pidana oleh Pengadilan Negeri Serang dalam Putusan Pidana No. 807/Pid.B/2018/PN Srg.

Pada tahap gugatan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan perbuatan Penjual yang menjual kembali objek perkara kepada Pembeli Kedua merupakan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pembeli pertama dan kemudian menyatakan bahwa tanah seluas 470 meter persegi yang menjadi objek perkara merupakan hak milik yang sah milik Pembeli pertama maka dari itu Pembeli pertama berhak untuk mendaftarkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah seluas 470 meter persegi tersebut. Pada tingkat Banding, putusan Majelis Hakim menguatkan Putusan sebelumnya Namun pada tahap Kasasi, Majelis Hakim membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Banten dan menyatakan bahwa sertifikat tanah yang dimiliki oleh Pembeli Kedua adalah sah karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pembeli pertama dan penjual belum memindahkan hak kepemilikan atas objek tanah tersebut. Pada tahap Peninjauan Kembali, Majelis Hakim menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pembeli pertama.

Putusan hakim pada tingkat Kasasi yang menyatakan bahwa sertifikat tanah yang dimiliki oleh Pembeli Kedua adalah sah karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pembeli pertama dan penjual belum memindahkan hak kepemilikan atas objek tanah tersebut. Apabila dilihat mengenai kekuatan surat yang dimiliki oleh kedua belah pihak, memang PPJB yang dimiliki oleh pembeli pertama belum memindahkan hak dari penjual ke pembeli pertama, sedangkan AJB dan Sertifikat yang dimiliki oleh pembeli kedua sudah memindahkan hak



dari penjual ke pembeli kedua. Namun perbuatan yang dilakukan oleh penjual merupakan hal yang tidak dapat dibenarkan. Hal tersebut karena penjual telah melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan pembeli pertama atas objek tanah tersebut. Dalam hal ini juga dapat dilihat bahwa pembeli pertama telah memenuhi perjanjian dengan cara mengangsur secara teratur pelunasan pembayaran atas objek tanah tersebut. Bahkan pembeli pertama melakukan itikad baik karena pembayaran yang dilakukan oleh pembeli pertama telah melebihi jumlah harga yang disepakati di awal, hal tersebut karena terdapat peningkatan harga serta biaya pengurusan tanah setiap tahunnya. Atas kenaikan harga pengurusan tanah tersebut, pembeli pertama tetap melakukan pembayaran tersebut.

Perjanjian yang terjadi antara pembeli kedua dengan penjual merupakan perjanjian yang tidak sah. Karena sebelum perjanjian tersebut terjadi, penjual telah melakukan perjanjian dengan pembeli pertama mengenai objek yang sama. Dimana perjanjian yang terjadi antara pembeli pertama dengan penjual sudah bersifat mengikat bagi keduanya. Perjanjian tersebut juga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian segera setelah para pihak mencapai kata sepakat atau konsensus.<sup>21</sup> Perbuatan yang dilakukan oleh Penjual atas tanah objek perkara tersebut juga telah diputus secara pidana dan dinyatakan terbukti bersalah melakukan pidana oleh Pengadilan Negeri Serang dalam Putusan Pidana No. 807/Pid.B/2018/PN Srg. Putusan tersebut seharusnya menguatkan pendapat hakim bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penjual adalah perbuatan yang tidak benar. Maka dari itu, seharusnya Putusan Hakim pada tingkat Kasasi tidak membatalkan putusan hakim pada tingkat pertama dan tingkat banding yang

---

<sup>21</sup> Dhira Utara Umar, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*, Lex Privatum Vol. 8 No. 1 Tahun 2020, 39. diakses tanggal 13 Desember 2022

menyatakan bahwa objek tanah tersebut merupakan sah milik pembeli pertama.

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerduta, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Tujuan yang ingin dicapai dari sebuah perjanjian sudah tentu terdapat dalam isi perjanjian itu sendiri. Para pihak yang melakukan perjanjian biasanya berlandaskan pada tujuan atau maksud tertentu yang telah disepakati bersama sebelumnya yakni dalam bentuk janji antara para pihak yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Suatu perjanjian baru dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kasus pada Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg, merupakan salah satu contoh adanya perjanjian yang tidak berjalan dengan lancar. Perjanjian yang terjadi antara pembeli kedua dengan penjual merupakan perjanjian yang tidak sah. Karena sebelum perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli kedua, penjual telah melakukan perjanjian dengan pembeli pertama mengenai objek yang sama. Hal tersebut karena antara penjual dan pembeli pertama telah terjadi perjanjian terlebih dahulu sebelumnya. Kemudian perbuatan yang dilakukan oleh penjual sudah terbukti bersalah melakukan tindak pidana. Maka dari itu, seharusnya putusan hakim tidak menyatakan bahwa Akta yang dimiliki oleh pembeli kedua adalah sah.

#### **B. Saran**

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini, maka saran yang dapat diberikan adalah bahwa Majelis Hakim dalam menangani kasus mengenai perjanjian menjadikan syarat-syarat dalam perjanjian sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dalam memutus perkara yang sedang ditangani. Meskipun apabila dilihat berdasarkan sah-nya surat yang dimiliki para pihak, akta yang dimiliki oleh pembeli kedua lebih kuat tetapi pembeli pertama merupakan pihak yang terlebih dahulu mengadakan kesepakatan dengan pembeli. Selain itu, pembeli pertama juga telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran atas objek tanah tersebut. Bagi pihak penjual, diharapkan untuk menaati kesepakatan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sebelumnya. Apabila para pihak menaati segala kesepakatan yang terkandung di dalam perjanjian, maka tujuan awal diadakannya perjanjian tersebut akan dapat terwujud dengan baik.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

Budiono, Herlien dan Tristam P Moeliono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Dirdjosisworo, Soedjono. *Hukum Bisnis*. Bandung: Mandar Maju, 2003.

Friedman, Lawrence W. *American Law an Introduction*, ed. Wisnu Basuki. Jakarta: Tatanusa, 2001.

Masjochoen, Sri Soedewi dalam Salin HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Tutik, Dr. Titik Triwulan, S.H., M.H. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2015.

Wacks. *A Theory of Justice*. London: Oxford University Press, 1992.

**Internet**

Bukido, Rosdalina, “Urgensi Perjanjian Dalam Lalu Lintas Hubungan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah*, Vol 6 No. 1 (2008), Diakses tanggal 13 Desember 2022.

Gumanti, Retna, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata)”, *Jurnal Ilmu Pelangi* Vol. 05, No. 01, (2012), Diakses tanggal 13 Desember 2022.

Larasati, Fadhila Restyana dan Bakri, Mochammad. “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, *Jurnal Kosntitusi* Vol. 15 No. 4 (Desember 2018), Diakses tanggal 06 Desember 2022.

Pantow, Cheren Shintia, Djefry W. Lumintang, dan Anastasya E. Gerungan, “Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Dagang Antar Perusahaan menurut Hukum Perdata”, *Lex Privatum*, Vol. VIII No. 2 (Agustus 2020), Diakses tanggal 13 Desember 2022.



Rahardjo, Satjipto, “*Peranan dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional*”. dalam *Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan*. Diakses tanggal 13 Desember 2022.

Sinaga, Niru Anita. “*Pernanan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*”, *Binamulia Hukum* Vol. 7, Diakses tanggal 06 Desember 2022

Umar, Dhita Utara, “*Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*”, *Lex Privatum* Vol. 8 No. 1 (Mei 2020), Diakses tanggal 13 Desember 2022.

Wijayantera, I Wayan Agus, “*Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*”, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha* Vol 6 No. 1 (Februari 2020), Diakses tanggal 13 Desember 2022.