

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan kehidupan manusia dewasa ini demikian pesatnya, kemajuan di bidang ilmu pengetahuan dan teknologi telah merambah ke seluruh penjuru dunia, globalisasi yang melanda berbagai belahan bumi telah menembus berbagai ruang dan dimensi. Hubungan antara manusia yang satu dengan lainnya semakin kompleks dan beragam. Dunia bisnis juga melaju dengan pesat, baik yang berskala nasional, bilateral, maupun internasional. Berkembangnya pasar mengakibatkan transaksi-transaksi bisnis juga semakin berkembang, transaksi tersebut umumnya dituangkan dalam suatu dokumen kontrak atau surat perjanjian. Bisnis apapun hampir tidak bisa dilepaskan dari keberadaan suatu kontrak, dimana ada bisnis di situ ada kontrak.¹

Bahkan menurut *Sir Henry Maine* dalam teorinya yang terkenal perihal perkembangan hukum dari status ke kontrak sejalan dengan perkembangan masyarakat yang sederhana ke masyarakat yang modern dan kompleks. Hubungan hukum yang didasarkan pada status warga-warga masyarakat yang masih sederhana berangsur-angsur akan hilang apabila masyarakat tadi berkembang menjadi masyarakat yang modern dan kompleks, hubungan-hubungan hukum didasarkan pada sistem-sistem hak dan kewajiban yang didasarkan pada kontrak yang secara sukarela dibuat dan dilakukan oleh para pihak. Dengan demikian dalam dunia hukum (khususnya hukum bisnis), hampir dapat dipastikan bahwa abad mendatang akan merupakan abad kontrak. Untuk menunjang kegiatan-kegiatan bisnis atau transaksi-transaksi dagang yang semakin modern dan mengglobal tersebut, peranan hukum kontrak sangat diperlukan.²

Kontrak yang dibuat pun semakin berkembang, klausul-klausul yang dimuat dalam kontrak tersebut disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan transaksi. Terdapat keterkaitan yang erat antara perluasan pasar dengan kebebasan berkontrak, pihak yang lebih memiliki kekuatan pasar mempunyai *bargaining position* yang lebih tinggi untuk memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah. Salah satu asas yang paling menonjol dalam penyusunan kontrak adalah asas kebebasan berkontrak, yang merupakan asas universal dan dianut oleh hukum perjanjian di hampir seluruh negara di dunia pada saat ini. Dalam pustaka-pustaka yang berbahasa Inggris, asas ini dituangkan dengan berbagai istilah, antara lain *Freedom of Contract*, *Liberty of Contract*, atau *Party Autonomy*, di negara *common law* dikenal dengan istilah *laissez faire* yang merupakan salah satu asas yang sangat terkenal di dalam hukum kontrak.³

¹ <https://siddiq87.wordpress.com/tag/hukum-perjanjian/>, Diakses Pada Tanggal 20 Oktober 2015.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

Surat perjanjian merupakan sesuatu yang tidak bisa dipisahkan dalam hubungan kehidupan sehari-hari. Sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi dan saling membutuhkan satu sama lainnya, manusia memerlukan kerjasama baik secara tertulis maupun nontertulis (lisan). Banyak hal-hal yang akan mengikatkan satu pihak dengan pihak lain ketika hendak melakukan jual beli tanah dan bangunan, ketika hendak berbisnis, ketika hendak membeli barang-barang modal, barang-barang konsumsi dan lainnya. Untuk ukuran kecil mungkin tidak masalah kalau tidak menggunakan surat perjanjian atau bukti, akan tetapi untuk urusan yang berukuran besar dan jangka waktu lama apalagi yang menyangkut hidup orang banyak maka membuat sebuah surat perjanjian adalah pilihan yang sangat bijak.⁴

Sudah semestinya setiap orang yang mau berhubungan hukum dengan orang lain atau kelompok lain harus diawali dengan perjanjian atau kontrak. Perjanjian tersebut berfungsi untuk mengikat kedua belah pihak baik atas nama dirinya sendiri maupun atas nama suatu institusi atau badan usaha tempat seseorang bekerja agar tidak terjerat masalah hukum di kemudian hari. Ketentuan peraturan perundang-undangan sendiri menjamin setiap orang dapat dengan bebas mengadakan perjanjian dengan orang lain sepanjang tidak menyalahi undang-undang, ketertiban umum, dan norma-norma kesusilaan.⁵

Surat perjanjian dapat digunakan sebagai bukti hubungan hukum melalui sebuah akta. Akta sendiri adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2, antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*Otentik*).

Akta di bawah tangan (*onderhands*) adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.⁶

⁴ Elshabrina, *Kumpulan Surat Kontrak & Pendirian Usaha Paling Dicari*, Cemerlan Publishing, Jakarta, 2013, Hlm. 5.

⁵ L & J Law Firm, *Contoh-contoh Perjanjian Praktis Sehari-hari*, Rama Pustaka, Jakarta, 2012, Hlm. iii.

⁶ <http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>, Diakses Pada Tanggal 2 Nopember 2015.

Sedangkan Akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.⁷

Pada dasarnya perjanjian harus dilaksanakan dengan dasar itikad baik dan rasa kepercayaan satu sama lain yang saling mengikatkan diri yang merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian ini untuk mencapai satu sisi tujuan hukum, yaitu sisi keadilan mencapai sisi kepastian hukum.⁸ Dalam praktik kehidupan masyarakat pada umumnya, norma-norma yang berlaku dan larangan sering sekali dilanggar. Pelanggaran yang terjadi dikemudian hari dipengaruhi oleh faktor lingkungan, perekonomian yang sangat lemah maupun karakter manusia yang mempunyai itikad buruk. Dengan kemajuan teknologi dewasa ini, pola kehidupan masyarakat akan terpengaruh dan berkembang secara pesat, sehingga dampak negatif yang muncul sangat mempengaruhi kondisi dan tatanan kehidupan setiap individu. Jika terjadi adanya pihak yang merasa dirugikan maka timbul sengketa atau perselisihan para pihak mengadakan kontrak karena tidak terpenuhi prestasi, maka menimbulkan dampak negatif yang sangat merugikan bagi masing-masing pihak tersebut.

Pelanggaran terhadap perjanjian dapat terjadi disebabkan adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak yang

⁷ *Ibid.*

⁸ Soejonio Dirdjosisworo, *Misteri Dibalik Kontrak Bermasalah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2002, Hlm. 10.

mengadakan perjanjian, maka dapat disepakati penyelesaiannya melalui jalur musyawarah mufakat dan bilamana tidak membawakan hasil dari penyelesaian musyawarah mufakat, maka dapat ditempuh melalui jalur hukum di pengadilan.⁹

Surat perjanjian harus dibuat berdasarkan kesepakatan bersama sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian didalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu pemenuhan syarat subjektif dan syarat objektif yang bertujuan untuk melaksanakan prestasi agar tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Namun adakalanya kedudukan dari kedua belah pihak dalam bernegosiasi tidak seimbang, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak yaitu pihak yang tergolong lemah, hal ini terjadi karena terdapat standar kontrak atau yang sering disebut perjanjian baku yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah.

Ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut :¹⁰

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisinya (ekonominya) kuat.
2. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi dalam perjanjian tersebut.
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuk tertentu (tertulis).

⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata Buku III*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 72.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Adhya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 1.

5. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.

Seperti halnya dalam pokok perkara maupun pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 364/Pdt.G/2013/PN.MDN. yang merupakan studi kasus dalam penulisan skripsi ini dimana penggugat telah menandatangani surat perjanjian baku jual beli rumah dibawah tangan pada tanggal 27 April 2010 dimana pada waktu itu tergugat menyerahkan uangnya untuk penggugat pinjam sejumlah RM7500 + Rp.9.500.000,- sehingga jumlah keseluruhannya setelah dikurskan ke rupiah menjadi Rp.30.300.000,- (tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah). Setelah uang tersebut penggugat terima maka penggugat pun disuruh oleh tergugat untuk menandatangani selebar kertas yang menurut tergugat sebagai bukti surat pinjam meminjam. Oleh karena penggugat sedang dalam keadaan sakit dan tergugat adalah adik kandung penggugat, maka tanpa curiga dan tidak membacanya lagi maka penggugat menandatangani.

Setelah penggugat mendapatkan fotokopinya, maka penggugat memperhatikan isi surat perjanjian tersebut yang ternyata surat tersebut merupakan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tertanggal 27 April 2010 dan ternyata yang dibeli tergugat dalam surat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah rumah penggugat saja, sedangkan tanahnya tidak ikut dibeli tergugat dan yang menandatangani selain penggugat dan tergugat adalah saksi yaitu Marlina, M. Zaid, Rohani dan Nursina sedangkan Lurah maupun Kepala Lingkungan setempat tidak ikut menandatangani dengan harga sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).

Hal tersebut diatas merupakan itikad buruk dari tergugat melalui surat perjanjian baku dibawah tangan yang disusunnya dengan tujuan ingin menguasai rumah penggugat yang telah penggugat peroleh dari ibu kandung penggugat yaitu ibu Rohani dengan cara mengganti ruginya berdasarkan akta penglepasan hak atas tanah dengan ganti rugi No.14 tertanggal 18 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati.SH, notaris di Medan. Disini terlihat jelas tergugat telah menentukan sendiri isi klausul perjanjian baku dibawah tangan tanpa sepengetahuan penggugat dalam bentuk formulir kontrak secara sepihak disaat penggugat sedang dalam keadaan sakit dan penggugat dalam kondisi ekonomi yang lemah.

Hal ini lah yang menarik perhatian penulis untuk dapat meneliti lebih lanjut dalam studi tersebut dengan judul ***“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BATALNYA SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN”***.

1.2. Identifikasi Masalah

Adapun identifikasi masalah mengenai penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Penyebab batalnya perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
2. Kedudukan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
3. Dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
4. Bagaimana akibat batalnya perjanjian jual beli rumah di bawah tangan bagi para pihak.
5. Hal-hal mengapa dilakukannya rekonsvansi oleh tergugat.

1.3. Pembatasan Masalah

Adapun pembatasan masalah di dalam penulis skripsi ini yang bertujuan agar tidak terjadinya perluasan masalah-masalah yang akan di bahas yaitu membahas :

1. Mengenai apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
2. Bagaimana akibat batalnya perjanjian jual beli rumah di bawah tangan bagi para pihak.

1.4. Perumusan Masalah

Adapun yang menjadi perumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual-beli rumah dibawah tangan ?
2. Bagaimana akibat batalnya perjanjian jual beli rumah di bawah tangan bagi para pihak ?

1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum bagi para pihak terhadap pokok perkara batalnya perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.

1.5.2. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah pengetahuan penulis secara teoritis di bidang hukum perdata mengenai apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan dan bagaimana akibat hukum bagi para pihak terhadap pokok perkara batalnya perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.
2. Untuk memberikan kegunaan secara praktis bagi para pihak yang terkait khususnya bagi mahasiswa, akademisi, serta masyarakat pada umumnya dalam hal untuk mengetahui secara jelas apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual beli rumah dibawah tangan dan bagaimana akibat hukum bagi para pihak terhadap pokok perkara batalnya perjanjian jual beli rumah dibawah tangan.

