

**EFEKTIVITAS TRANSAKSI JUAL BELI BUAH DI POHON
DITINJAU DARI HUKUM PERDATA
(Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu,
Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

OLEH :

**JUNI KARO VIANTI
208400173**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 9/12/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**EFEKTIVITAS TRANSAKSI JUAL BELI BUAH DI POHON
DITINJAU DARI HUKUM PERDATA
(Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu,
Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
di Fakultas Hukum Universitas Medan Area



Oleh:

**JUNI KARO VIANTI
208400173**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah Di Pohon Ditinjau Dari
Hukum Perdata (Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan
Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang)

Nama : Juni Karo Vianti

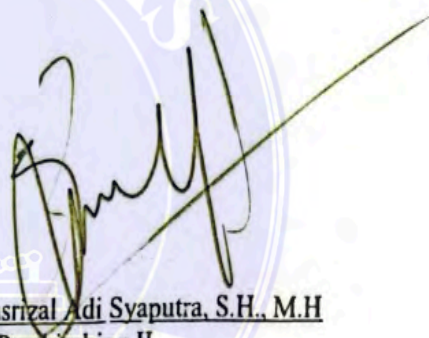
NPM : 208400173

Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh :
Komisi Pembimbing



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H
Pembimbing I



Dr. M. Yusrizal Adi Syaputra, S.H., M.H
Pembimbing II



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H
Dekan



HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Juni Karo Vianti

NPM : 208400173

Judul Skripsi : Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah Di Pohon Ditinjau Dari
Hukum Perdata (Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur
Batu, Kabupaten Deli Serdang)

Dengan ini menyatakan :

1. Bahwa skripsi yang saya tulis ini benar tidak merupakan jiplakan dari skripsi atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari skripsi yang saya buat adalah jiplakan maka segala akibat hukum yang timbul menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya tanpa ada paksaan atau tekanan dari pihak manapun.

Medan, 24 September 2024



Juni Karo Vianti
NPM. 208400173

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Juni Karo Vianti
NPM : 208400173
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)* atas karya ilmiah saya yang berjudul : Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah Di Pohon Ditinjau Dari Hukum Perdata (Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang) beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 24 September 2024


(Juni Karo Vianti)

 Dipindai dengan CamScanner

ABSTRAK

EFEKTIVITAS TRANSAKSI JUAL BELI BUAH DI POHON DITINJAU DARI HUKUM PERDATA (Studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang)

OLEH :

JUNI KARO VIANTI

208400173

Jual beli merupakan salah satu aktivitas bisnis yang sudah berlangsung cukup lama dalam masyarakat. Kegiatan jual beli akan terlaksana apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Transaksi jual beli buah-buahan yang terjadi dikalangan masyarakat Desa Durin Tunggal, dilakukan oleh kedua belah pihak ada berbagai macam bentuk. Ada yang terjadi dengan memetik buah terlebih dahulu di timbang pada saat penjualannya, ada juga yang menjualnya dengan harga perikat, menaksir atau menerka harga dari buah tersebut per pohon yang kemudian akan dipetik ketika buah sudah matang. Hal ini menimbulkan ketidak jelasan dan bisa membuat salah satu pihak mengalami kerugian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai perilaku nyata, sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami oleh setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat yang di hubungkan dengan peraturan yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli buah di pohon di Desa Durin Tunggal merupakan transaksi penjualan yang sudah dilakukan secara turun temurun serta mengikat kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Kata Kunci : Jual Beli, Perikatan, Perjanjian.

ABSTRACT

THE EFFECTIVENESS OF BUYING AND BUYING FRUIT TRANSACTIONS IN TREES REVIEWED FROM CIVIL LAW (Study: Durin Tonggal Village, Pancur Batu District, Deli Serdang Regency)

By :

JUNI KARO VIANTI 208400173

Buying and selling is a business activity that has been going on for quite a long time in society. Buying and selling activities will take place if an agreement is reached between the two parties. According to Civil Law, sale and purchase is one type of agreement/engagement contained in Book III of the Civil Code concerning Engagements. The Civil Code explains that buying and selling is an agreement, whereby one party binds himself to hand over an object and the other party pays the price that has been promised. Fruit buying and selling transactions that occur among the people of Durin Tunggal Village are carried out by both parties in various forms. There is something that happens by picking the fruit first and weighing it when selling it, there are also those who sell it at the price per bunch, estimating or guessing the price of the fruit per tree and then picking it when the fruit is ripe. This creates uncertainty and can cause one party to suffer losses. The research method used is an empirical juridical research method, namely research that examines law which is conceptualized as real behavior, as an unwritten social phenomenon, which is experienced by everyone in social life relationships which are connected to existing regulations. The research results show that the sale and purchase transaction of fruit on trees in Durin Tunggal Village is a sales transaction that has been carried out for generations and is binding on both parties making the agreement.

Keywords: Sale and Purchase, Engagement, Agreement.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Adapun judul dari skripsi saya yaitu” Efektivitas transaksi Jual Beli Buah Di atas pohon Ditinjau Dari Hukum Perdata (studi: Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang)”. Yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Stara 1 (S-1) Ilmu Hukum Pda Universitas Medan Area.

Penulis juga menhyadari bahwa berlangsungnya proses penulisan,penelitian,penyusunan hingga pada penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik itu secara langsung ataupun tidak langsung, secara khusus, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua oarang tua penulis, bapak Majuanda nainggolan dan Ibu Suriani Br Sembiring yang selalu memberikan semangat,mendoakan,menyayangi serta memberikan dukungan baik dari segi materi maupun materis sehingga penulis termotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan terima kasih banyak kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng, M. Sc, selaku rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan juga merupakan pembimbing I saya pada penulisan skripsi saya yang telah memberikan bimbingan serta masukan bagi penulis untu penulisan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Muhammad Yusrizal Adi Syahputra S.H, M.H selaku

pembimbing II penulis yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, dan masukan dalam proses penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Revi Fauzi Putra Mina S.H, M.H selaku Sekretaris didalam proses penyusunan skripsi ini yang juga senantiasa untuk memberikan masukan agar skripsi saya menjadi lebih baik.

5. Seluruh Dosen pengajar dan Staff Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas ilmu yang telah diberikan selama perkuliahan di Fakultas Universitas Medan Area.

6. Bapak Jakup Sembiring selaku Kepala Desa, Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang yang telah memberikan penulis untuk melakukan penelitian serta meluangkan waktu untuk diwawancarai

7. Bapak Jokowi gurusinga selaku agen buah Didesa Durin Tonggal yang telah meluangkan waktunya untuk diwawancarai oleh penulis.

8. Masyarakat Desa Durin Tonggal Yang telah Membantu penulis dalam Kuisisioner penulis.

9. Saudara saya yaitu Ners. Tamaralina Karona, S. Kep, M. KM dan Jaya Pria Karo Nainggolan dan Efrandi Hanafi Nainggolan yang selalu memberikan masukan serta dukungan kepada penulis serta dukungan lainnya.

10. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa/i Stambuk 20 penulis yang selalu ada disaat suka maupun duka bagi penulis.

11. Kepada teman yang selalu mendukung serta membantu penulis dalam suka maupun duka yaitu Martawati butar-butar, Mita Tampubolon dan Mita mediana yang selalu berusaha ada buat penulis diwaktu penulis merasa kesulitan.

12. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha dan

kuat berjuang sejauh ini, mampu menahan serta mengendalikan diri untuk tetap tegar melewati banyaknya rintangan dan tekanan dari luar yang tidak pernah pantang menyerah dan selalu berusaha kuat dalam menyelesaikan segala masalah-masalah yang datang dan tidak pernah menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik mungkin dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak memiliki kekurangan oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun Masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan Terima Kasih.

Medan, 25 Agustus 2024

Hormat Penulis

Juni Karo Vianti

20.8400.173

DAFTAR ISI

R PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK.....	v
i	
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Keaslian Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
21 Tinjauan Umum Perjanjian.....	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	11
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian.....	13
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian.....	16
2.1.4 Bentuk Dan Isi Perjanjian.....	19
2.1.5 Akibat Perjanjian.....	19
2.1.6 Hubungan Hukum dalam Perjanjian.....	21
22 Tinjauan Umum Jual Beli.....	22
2.2.1 Pengertian Jual Beli.....	22
2.2.2 Dasar Hukum Jual Beli.....	25
2.2.3 Macam-Macam Jual Beli.....	27
2.2.4 Unsur-Unsur Jual Beli.....	28
2.2.5 Transaksi Jual Beli.....	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian.....	31
3.1.1 Waktu Penelitian.....	31

3.1.2 Tempat Penelitian.....	31
32 Metodologi Penelitian.....	31
321 Jenis Penelitian.....	31
322 Jenis Data.....	32
323 Teknik Pengumpulan Data.....	33
324 Analisis Data.....	36
BAB IV PEMBAHASAN.....	37
4.1 Akibat Hukum Perdata Terhadap Transaksi Jual Beli Buah Di Pohon.....	37
4.2 Upaya Hukum Perdata Terhadap Transaksi Jual Beli Buah Di Pohon.....	42
4.21 Upaya Hukum Perdata Secara Litigasi.....	43
4.22 Upaya Hukum Perdata Secara Non Litigasi.....	45
4.3 Praktik Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata Di Indonesia.....	57
4.31 Subjek Dan Objek Perjanjian Jual Beli.....	61
4.32 Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Jual Beli	64
BAB V SIMPULAN DAND SARAN.....	69
5.1 Simpulan.....	69
5.2 Saran.....	70
DAFTAR	
PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jual beli merupakan salah satu aktivitas bisnis yang sudah berlangsung cukup lama dalam masyarakat. Kebutuhan hidup yang semakin meningkat dan jumlah masyarakat yang juga semakin banyak, membuat transaksi jual beli semakin meningkat dan semakin mendesak dari tahun ke tahun. Kegiatan jual beli akan terlaksana apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Namun demikian, tidak ada catatan yang pasti kapan awal mulanya aktivitas bisnis secara formal. Ketentuan yang jelas ada dalam masyarakat adalah jual beli telah mengalami perkembangan dari pola tradisional sampai pada pola modern. Dahulu, masyarakat melakukan aktivitas jual beli dalam bentuk tukar menukar barang dengan barang lain. Misalnya, padi ditukar dengan jagung, atau ditukar dengan garam, bawang dan lain-lain. Di daerah-daerah suku terasing atau pedalaman, praktek aktivitas bisnis seperti ini masih berlaku.¹

Transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli mewarnai situasi pasar tradisional. Transaksi tersebut berlangsung dalam intensitas waktu yang tinggi dan pertukaran pesan yang cepat. Sebab, situasi pasar tradisional tidak terhindar dari kerumunan (*crowd*) orang dalam jumlah yang relatif banyak. Di

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repositorv.uma.ac.id)9/12/24

satu sisi, para penjual dengan desakan hukum ekonomi menginginkan keuntungan yang sebesar- besarnya dari hasil penjualannya. Di sisi lain, para pembeli dengan desakan berbagai kebutuhan menginginkan pemenuhan kebutuhan semaksimal mungkin, seperti baiknya kualitas barang diimbangi

¹ Rachmad Syafei, *Ilmu Usul Fiqh*, Pustaka Setia, Bandung: 2019, hal. 283



dengan harga yang dapat dijangkau.²

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

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

Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya (syarat subyektif) sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenal obyeknya (syarat obyektif). Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum.

Jual-beli memiliki dua subyek, yaitu penjual dan pembeli, yang masing-

²Onong Uchjana Effendy, *Dinamika Komunikasi*, Remaja Rosdakarya, Bandung: 2014. hal. 21

masing mempunyai berbagai kewajiban dan berbagai hak. Maka masing-masing dalam beberapa hal tersebut merupakan pihak yang berkewajiban dan dalam hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual-beli.

Perkembangan perekonomian di negara Indonesia harus diarahkan terwujudnya kesejahteraan rakyat berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, terdapat di Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 berisi ketentuan bahwa: “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.³

Bahwa dalam pelaksanaan jual beli, sering menimbulkan berbagai persoalan atau menimbulkan suatu sengketa khususnya terhadap sengketa jual belitanah dan tak jarang yang harus diselesaikan melalui jalur peradilan guna memperoleh suatu kepastian hukum.

Berdasarkan pernyataan tersebut jelaslah bahwasanya mengarahkan kita untuk selalu menyempurnakan takaran dalam jual beli dan timbangan yang benar, dan janganlah melakukan tindakan *Gharar*. Tindakan tersebut tidaklah membawa kebaikan dalam jual beli. Jadi kita sebagai pembeli haruslah memperhatikan objek yang akan dibeli. Sedangkan kita penjual harus melakukan transaksi jual beli berdasarkan syarat dan rukun dalam jual

³ Redaksi Infra, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Dan Perubahannya*, Cetakan ke 1, 2013. hal. 52

beli.⁴

Keberagaman pola dagang dan berbagai faktor yang mendasari baik dari segi faktor intern maupun ekstern menjadikan perilaku dagang berbeda-beda, mulai dari pengambilan keuntungan, cara menawarkan barang, kejujuran tentang kualitas barang, dan lain sebagainya.⁵ Di dalam pelaksanaan perdagangan (jual beli) selain ada penjual, pembeli, juga harus sesuai dengan syarat rukun jual beli, tidak adanya unsur penipuan dan ketidakjelasan, dan adanya saling ridha atau suka sama suka.

Berdasarkan observasi mengenai jual beli buah-buahan yang terjadi dikalangan masyarakat Desa Durin Tunggal, dimana transaksi jual belinya dilakukan pada saat panen tiba. Transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak ada berbagai macam bentuk. Ada yang terjadi dengan memetik buah terlebih dahulu ditimbang pada saat penjualannya, ada juga yang menjualnya dengan harga per-ikat. Adapun transaksi jual beli buah di pohon yang terjadi di Desa Durin Tunggal yaitu buah Durian, Rambutan, Duku, Langsat. Selanjutnya ada juga transaksi yang terjadi pada saat buah masih di atas pohon dan belum dipanen sehingga belum diketahui hasilnya. Biasanya transaksi jual beli buah-buahan yang terjadi pada saat buah masih di atas pohon dan belum dipanen ini dilakukan dalam jumlah satuan pohon, misalnya satu pohon, dua pohon, tiga pohon dan seterusnya. Dengan kisaran harga 3Juta/pohon. Secara terminologi, ada beberapa ulama yang mendefinisikan jual beli. Salah satunya adalah Imam Hanafi, beliau

⁴ Qadri Maulidar, *Praktek Jual Beli Buah-Buahan Di Pohon Di Tinjau Dari Konsep Hak Milik (Studi Kasus Di Kecamatan Indrapuri, Aceh Besar)*, 2018.

⁵ Mahmud Muhammad Bahblily, *Etika Berbisnis Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Qur'an Dan As-Sunnah*, Ramadhani, Solo: 2019, hal. 16

menyatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara nilai dan manfaatnya nilainya setara dan membawa manfaat bagi masing-masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan ijab kabul atau saling memberi.⁶

Kenyataan dimasyarakat buah yang diperjualbelikan tersebut masih sangat muda, bahkan ada yang masih dalam keadaan berbunga, kemudian pihak yang bertransaksi menaksir atau menerka harga dari buah tersebut yang kemudian akan dipetik ketika buah sudah matang. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dan bisa membuat salah satu pihak mengalami kerugian. Misalkan saja buah tersebut tumbuh dengan sangat lebat sedangkan saat dilakukan transaksi jual beli pohon tersebut hanya menghasilkan buah yang lebih sedikit dari pada saat akan dipanen. Maka penjual akan mengalami kerugian karena jumlah yang diperkirakan dengan hasil yang dipanen jauh berbeda. Apabila buah yang telah diperkirakan harganya mengalami gagal panen atau rusak karena hama maka pembeli akan mengalami kerugian, karena harga yang telah disepakati jauh berbeda dengan hasil buah yang akan dipanen.

Proses jual beli tersebut pun termasuk kedalam kontrak buah dimana telah dijelaskan bahwa kontrak buah adalah menjual hasil pertanian sebelum tampak atau ketika masih kecil/masih hijau yang kemudian dipetik setelah buah tersebut matang. Untuk itu sistem jual beli buah di atas pohon ini

⁶ Imam Mustofa, *FIQIH MU'AMALAH Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2016, hal. 21

tidak sesuai dengan hukum perdata. Jual beli buah di atas pohon ditinjau dari Hukum perdata dalam proses jual beli ini terdapat pihak-pihak yang melakukan jual beli.⁷ Sebab sebelumnya masyarakat di Desa Durin Tunggal sebagian beragama Islam yang melarang jual beli buah di pohon karena di anggap tidak sesuai dengan syariat agama Islam.

Kegiatan jual beli buah di atas pohon merupakan salah satu tradisi budaya turun-temurun yang telah dilakukan para petani Di Desa Durin Tunggal sebagai salah satu penghasilan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang dimana kegiatan ini sudah lam diterapkan/terjadi dikalangan masyarakat setempat dan bahkan di beberapa daerah masyarakat lainnya. Kegiatan jual beli buah di atas pohon merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan kedua belah pihak yang dimana pihak petani sepakat dengan pihak lainnya dengan ketentuan harga yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan uraian dan penjabaran yang cukup komprehensif di atas, maka dalam penelitian ini Penulis ingin melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji lebih dalam mengenai **“Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah di pohon Di Tinjau dari Hukum Perdata studi: di Desa Durin Tunggal Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang”**.

12 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut dapat dirumuskan permasalahan pada skripsi ini mengenai:

⁷ Muhammad Anis Rezky Amaliah Burhani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Buah-Buahan Diatas Pohon*, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, Volume1 Nomor 3. April 2020, hal. 176.

1. Bagaimana akibat hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon?
2. Bagaimana upaya hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon?
3. Bagaimana praktik jual beli dalam perpektif hukum perdata di Indonesia?

13 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian di atas maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon ?
2. Untuk mengetahui upaya hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon?
3. Untuk mengetahui praktik jual beli buah di pohon dalam perpektif hukum perdata di indonesia?

14 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari dilaksanakannya penelitian ini, yaitu:

1. Secara Teoritis

Diharapkan melalui penelitian ini nantinya dapat memberikan masukan dan kontribusi dalam hal pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan juga sebagai dasar referensi serta sumber informasi mengenai transaksi jual beli buah di pohon di tinjau dari hukum perdata.

2. Secara Praktik

Penelitian ini dapat bermanfaat secara praktis bagi:

1. Bagi Penulis

Harapan Penulis penelitian ini dapat menjadi pengetahuan baru guna menambah wawasan Penulis dalam bidang hukum keperdataan khususnya terhadap transaksi jual beli buah di pohon.

2. Bagi Masyarakat

Melalui penelitian ini diharapkan masyarakat dapat mengetahui dan memahami konsep tinjauan hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah di pohon

15 Keaslian Penelitian

Adapun penelitian lain mengenai tanggung jawab hukum atas terjadinya wanprestasi dalam pinjam meminjam uang pada koperasi unit desa yang sudah dilaksanakan oleh:

1. Rizko Armareza Satriawan, Mahasiswa Universitas Sriwijaya, dengan Nomor Induk Mahasiswa 02011381520213, meneliti tentang Analisis Jual Beli Buah Duku Secara Kontrak di Desa Gunung Megang. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas: Bagaimana pelaksanaan jual beli buah duku secara Kontrak di Desa Gunung Megang? Bagaimana akibat hukum jual beli buah duku secara Kontrak di Desa Gunung Megang?
2. Qadri Maulidar, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, dengan Nomor Induk Mahasiswa 121309875, meneliti tentang Praktik Jual Beli Buah-buahan di Pohon di Tinjau dari Konsep Hak Milik (Studi Kasus di Kecamatan Indrapuri Aceh Besar). Penelitian tersebut

mempermasalahkan dan membahas: Bagaimana praktik jual beli buah-buahan di pohon yang terjadi di kecamatan Indrapuri pada masa sekarang ini, apakah sudah sesuai dengan hukum Indonesia atau dengan aturan yang telah ditetapkan? Apa saja faktor apa yang melatarbelakangi masyarakat Indrapuri melakukan jual beli buah-buahan di pohon? Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap transaksi jual beli buah-buahan di pohon?

3. Muhammad Kamal Wijaya, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Haji Achmad Shiddiq Jember, dengan Nomor Induk Mahasiswa S20171001, meneliti tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Borongan Pohon Rambutan di Desa Panti Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas: Bagaimana pelaksanaan praktik jual beli borongan pohon rambutan di Desa Panti, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember? Bagaimana proses peralihan benda yang dijadikan obyek jual beli di Desa Panti Kecamatan Panti, Kabupaten Jember?

Berdasarkan pemaparan diatas dengan judul “Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah di pohon Di Tinjau dari Hukum Perdata (Studi di Desa Durin Tunggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang)” dengan perumusan masalah dan membahas mengenai:

- a. Bagaimana akibat hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon?
- b. Bagaimana upaya hukum perdata terhdap transaksi jual beli buah dipohon?
- c. Bagaimana praktik jual beli buah di pohon dalam perspektif hukum

perdata di Indonesia?

Berdasarkan ketiga judul diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Dimana peneliti mengkaji mengenai praktik jual beli buah di pohon dalam perspektif hukum perdata di Indonesia. Oleh karena itu penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

21 Tinjauan Umum Perjanjian

21.1 Pengertian Perjanjian

KUH Perdata perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. Di dalam kepustakaan hukum Indonesia terdapat beberapa istilah untuk menerjemahkan *verbintenist* dan *overseen-komst*, misalnya: Subekti dan Tjitrosudibio dalam Buku KUH Perdata mengemukakan istilah perikatan untuk *verbintenist* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.⁸

Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah perutusan untuk *verbintenist* dan perjanjian untuk *overeenkomst*. BW menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dari judul tersebut dapat diberikan makna bahwa kontrak dan perjanjian dimaknai dengan pengertian yang sama. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain

⁸Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Built Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*, CV Keni Media, Bandung:2016, hal. 63

Surbekti mengatakan “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut”.⁹

Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah: “Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.¹⁰

Perjanjian adalah sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang dibuat tersebut dapat berbentuk kata-kata secara lisan dan dapat pula dalam bentuk tertulis.¹¹

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹²

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri dari:

1. Ada pihak-pihak.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak.
3. Ada prestasi yang akan di laksanakan.

⁹ R. Surbekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: 2015, hal. 86

¹⁰ Sudikno, *Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta: 2018, hal. 87

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2020, hal. 4

¹² Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung: 2016, hal. 15

4. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan.
5. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.
6. Ada tujuan yang hendak di capai.

2.12 Asas-Asas Perjanjian

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah: “Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu”.¹³ Salim H.S, mengatakan hukum kontrak adalah: “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.¹⁴

Dari definisi diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian adalah: Adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, kata sepakat, akibat hukum. Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum perjanjian. Prinsip-prinsip atau asas-asas utama dianggap sebagai soko guru hukum perjanjian, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian. Satu dan lain karena sifat fundamental hal-hal tersebut, maka prinsip-prinsip utama itu dikatakan pula sebagai prinsip-prinsip dasar.¹⁵

Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum dapat diartikan sebagai

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hal. 34

¹⁴Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Gramedia, Yogyakarta: 2019, hal. 58

¹⁵Niru Anita Sinaga, *Keselarasn Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian*, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.7.1. Bandung: 2015, hal.84

suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, sebab melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakatnya.¹⁶

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasus-kasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan. Hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:¹⁷

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Kebebasan berkontrak ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

2. Asas konsensualisme (*concensualism*)

Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Peranan Dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional*, Jakarta: Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan, 2020

¹⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Graha Ilmu, Yogyakarta: 2015, hal. 9

sebuah kontrak yang sah menurut hukum.¹⁸ Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHP. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

3. Asas *pacta sunt servanda*

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat 1 BW (lama) atau Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.¹⁹

4. Asas itikad baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak

¹⁸ Herlien Budiono dan Tristam P Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2016, hal. 66

¹⁹ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung: 2017, hal. 98

dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.²⁰ Adapun suatu perjanjian dilaksanakandengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan- perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut, sehingga meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian ituterletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subjektif, tetapi itikad baik itu pun dapat diukur juga secara objektif.

5. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUHPerdara: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketigamendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317".²¹

2.13 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2014, hal. 56

²¹Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, PT Refka Aditama, Bandung: 2019, hal. 33

yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antar para pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

J. Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendaktersebut, yakni: Pertama, Secara tegas.

- 1) Dengan akte otentik.
- 2) Dengan akte di bawah tangan.

Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali ditentukan lain, undang-undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.²²

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerduta adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuran penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk

²² Retna Gumanti, ‘Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerduta), *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5.1, Jakarta: 2022, hal. 5

perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah: kecakapan untuk membuat perjanjian.

3. Suatu hal tertentu.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

4. Adanya kausa yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya

menghendaki uang.

214 Bentuk dan Isi Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Ada 3 bentuk perjanjian tertulis:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tandatanganpara pihak.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notariel.²³

Pada umumnya suatu perjanjian tidak terikat kepada bentuk-bentuk tertentu. Para pihak sering memilih bentuk perjanjian tertulis salah satu sebabnya karena memudahkan pembuktian atau merupakan bukti yang lebih kuat dari pada bentuk lisan apabila terjadi perselisihan di kemudian hari. Untuk perjanjian jenis tertentu, undang-undang mengharuskan bentuk- bentuk tertentu, apabila tidak dipenuhi akibatnya perjanjian tersebut batal. Fungsinya bukan saja sebagai alat bukti namun merupakan syarat mutlak (*bestaanwaarde*) perjanjian tersebut, contoh dalam Pasal 38 KUHD ditentukan bahwa perjanjian untuk mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta notaris.

215 Akibat Perjanjian

²³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, PT Refka Aditama, Bandung: 2019, hal. 53

Sebuah perjanjian yang dibuat secara sadar oleh para pihak yang membuat akan diikuti oleh akibat hukum yang ditimbulkan sebagai adanya perjanjian tersebut. Untuk syarat pertama dan kedua sebagaimana dituturkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata (Sepakat mengikatkan diri dan kecakapan dalam bertindak) disebut sebagai syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang melaksanakan sebuah perjanjian. Untuk syarat ketiga dan keempat (Suatu hal tertentu dan sebab yang halal) adalah disebut sebagai syarat objektif karena menyangkut barang yang dijadikan sebagai objek suatu perjanjian.²⁴

Perjanjian yang dibuat dan telah memenuhi unsur-unsur di atas dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang sah. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut mempunyai beberapa kemungkinan. Apabila suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*Vernietigbaar, voidable*). Artinya adalah salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal sendirinya demi hukum (*Null and void*). Artinya perjanjian ini sejak semula dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu para pihak tidak memiliki dasar untuk saling menuntut.²⁵

²⁴ Mohamad Rokib Qomarudin, *Tinjauan Hukum Islam Dan Perdata Terhadap Jual Beli Sistem Mystery Box Di Situs WWW.BUKALAPAK.COM*, Bandung: 2019, hal. 79

²⁵ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2015, hal. 19

2.16 Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara suka rela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi keduanya.

Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut, artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak, dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian.

Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain, untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan (proses). Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula.

Hal ini tidak menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya

sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah, yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak penerima jasa atau pemberi jasa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan). Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi itu dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

22 Tinjauan Umum Jual Beli

221 Pengertian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepadapenjual.

Menurut Salim H.S., S.H., M.S., Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya a subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga

dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul- klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata atau biasa disebut unsur *naturalia*. Persesuaian antara kehendak dan pernyataan dalam Jual beli barang harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :²⁶

1. Benda bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

2. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya

²⁶ T Syahfitri, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata, Jurnal Hukum DasSollen*, Bandung: 2018, hal. 13

dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

3. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.²⁷

222 Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum 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. Menurut pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.

²⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, : PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2017, hal. 12

Pengertian perjanjian berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mendatangkan banyak ketidakpuasan di kalangan para ahli Hukum. Abdulkadir Muhammad menyebutkan ada kelemahan-kelemahan dari ketentuan dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Hanya menyangkut satu pihak. Jika dilihat rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, maka kata kerja “mengikatkan” mempunyai sifat hanya dapat dari satu pihak saja. Seharusnya rumusan itu adalah saling mengikatkan diri sehingga ada konsensus para pihak.
- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus karena pengertian “perbuatan” termasuk tindakan melaksanakan pekerjaan tanpa kuasa yang tidak mengandung konsensus antar para pihak. Seharusnya digunakan kata “persetujuan”.
- c. Pengertian “perjanjian” dalam pasal tersebut mempunyai arti yang terlalu luas karena dapat juga mencakup pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum perdata. Padahal “perjanjian” yang dimaksud oleh Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya perjanjian yang bersifat kebendaan.
- d. Perumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengadakan perjanjian itu.²⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung: 2018, hal. 78

persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.

Menurut R. Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut: “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan antara duaorang yang membuatnya, dan terbentuknya berupa satu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”. Sedangkan J. Satrio mengatakan perjanjian sebagai hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, di mana ada satu pihak, serta ada hak pihak lain dan ada kewajiban.²⁹

223 Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi hukum, yaitu dari segi objek jual beli dan dari segi pelaku jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek ada 3 (tiga) macam, yaitu:³⁰

- a. Jual beli yang tidak kelihatan, yaitu pada waktu melakukan akadjual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian. Yaitu jual beli Salam (pesanan). Salam adalah jual beli yang tidak tunai(kontan),

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya*, Citra Aditya Bakti Bandung: 2015, hal. 24

³⁰ Afibatus Afida dan M. Taufiq Zamzami, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Menggunakan Potongan Harga (Diskon) Dengan Berjangka Waktu Di Pusat Perbelanjaan Ramayana Kota Salatiga*, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 04 (2020), hal. 8.

pada awalnya meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya adalah perjanjian sesuatu yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa-masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

- c. Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat, yaitu jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang tidak tentu (*gharar*) akibatnya dapat menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.³¹

224 Unsur-Unsur Jual Beli

Unsur dalam jual beli mengacu pada ketentuan atau kesepakatan yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli. Dalam Jual beli ini melibatkan kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, untuk mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi. Unsur-unsur penting dalam jual beli meliputi:

- a. Adanya penjual: Penjual adalah pihak yang menawarkan barang untuk dijual.
- b. Adanya pembeli: Pembeli adalah pihak yang mengakui untuk membeli barang yang dijual.
- c. Adanya barang: Barang yang menjadi objek transaksi harus ada dan harus dapat diidentifikasi.
- d. Adanya ijab qabul: Ijab qabul mencakup kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi antara penjual dan pembeli.

³¹ Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta: 2022, hal. 75

Unsur dalam jual beli memastikan bahwa kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi, sehingga proses jual beli berlangsung dengan baik dan tanpa kesulitan. Adapun Unsur-unsur dalam jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) meliputi:

- a. Adanya kesepakatan mengenai barang dan harga antara penjual dan pembeli.
- b. Terdapat objek jual beli yang jelas dan dapat diidentifikasi.
- c. Kedua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kemampuan atau kecakapan hukum yang memadai.
- d. Adanya keabsahan dan kejelasan objek jual beli, termasuk hak milik dan kondisi barang yang dijual.
- e. Terdapat proses peralihan hak atas barang yang dijual terjadi dengan jelas dan segera.

Dalam transaksi jual beli, keberadaan dari unsur-unsur ini memastikan prosesnya berjalan secara lancar. Jika persyaratan-persyaratan tersebut tidak terpenuhi maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sah menurut hukum perdata.

225 Transaksi Jual Beli

Transaksi jual beli melibatkan perjanjian antara satu atau lebih orang yang mengikatkan diri kepada satu atau lebih orang lainnya. Didalam pasal tidak memberikan batasan yang jelas, karena disatu sisi terlalu luas dan disisi lain kurang lengkap. Istilah “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena seakan-akan semua perbuatan

termasuk didalamnya.

Definisi pelaksanaan transaksi jual beli juga diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Keberadaan syarat sahnya dalam suatu perjanjian menentukan apakah apakah transaksi jual beli tersebut sah atau tidak



BAB III

METODE PENELITIAN

31 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan pada seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret Tahun 2024.

Tabel 1. Kegiatan Skripsi

No	Uraian Kegiatan	September 2023				Oktober 2023				November 2023				Desember 2023				Januari 2024				Februari 2024				Maret 2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul																												
2	Seminar Proposal																												
3	Seminar Hasil																												
4	Sidang Meja Hijau																												

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Desa Durin Tunggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia.

32 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu jenis penelitian yang dipilih oleh penulis dalam penelitian ini adalah

penelitian yuridis-empiris. Menurut Abdulkadir. M, penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata, sebagai gejala social yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat yang dihubungkan dengan peraturan yang ada.³²

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan konseptual dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Ruang lingkup pendekatan penelitian ini terhadap asas-asas hukum, perbandingan hukum, dan penelitian hukum.

3.2.2 Jenis Data

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum yuridis empiris, maka bahan hukum penelitian yang digunakan yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menyatakan bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk membuat suatu ketetapan.³³ Bahan hukum primer dapat berupa:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

³² Abdulkadir. M, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung: 2014, hal. 54

³³ Yulianto, Achmad Mukti Fajar, and Nur Dewata, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Pustaka Pelajar, Yogyakarta:2020), hal. 157

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa:

- 1) Buku-buku Hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 2) Jurnal-jurnal Hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 3) Hasil Penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 4) Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 5) Internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan penunjang yang memberi petunjuk dan penjabaran terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier berupa:

- 1) Kamus Hukum.
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia.

323 Teknik Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian dapat terpecahkan.

Pada penelitian ini jenis data yang dikumpulkan dibagi ke dalam dua

jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses tanya jawab antara penulis dengan subjek penelitian. Menurut Moleong, wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu. Wawancara juga merupakan teknik yang dapat digunakan oleh penulis untuk mengumpulkan data pendahuluan maupun pendalaman informasi pada saat penelitian dilaksanakan.³⁴

b. Kuesioner atau angket

Metode angket disebut juga sebagai metode kuesioner atau dalam Bahasa Inggris disebut *questionnaire* (daftar pertanyaan). Metode angket merupakan serangkaian atau daftar pertanyaan yang di susun secara sistematis, kemudian dikirim untuk diisi oleh responden. Setelah diisi, angket dikirim kembali atau dikembalikan kepada petugas atau peneliti.³⁵

Kuesioner dalam penelitian ini diberikan kepada masyarakat. Saat melakukan penelitian, peneliti membagikan angket ke masyarakat untuk diisi dan dikembalikan ke peneliti. Kuesioner yang dipakai disini adalah model tertutup karena jawaban telah

³⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung: 2014, hal. 316

³⁵ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Kencana, Jakarta: 2016, hal.123

disediakan dan pengukurannya menggunakan skala likert.

Skala likert adalah digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial. Sebelum membuat daftar pertanyaan terlebih dahulu dibuat kisi-kisi instrument dengan menjabarkan variabel menjadi sub variabel yang akan diukur, hal ini digunakan sebagai patokan untuk Menyusun instrument yang berupa pertanyaan atau pernyataan instrumen yang menggunakan skala likert mempunyai gradasi dari sangat negatif sampai sangat positif dengan 5 (lima) alternatif jawaban, dengan jawaban masing-masing berikut;

SS : Sangat Setuju

S : Setuju

N : Ragu-ragu

TS : Tidak Setuju

STS : Sangat Tidak Setuju

Dengan menggunakan skala likert masing-masing instrumen jawaban memiliki nilai sebagai berikut:

SS 5

S 4

N 3

TS 2

STS 1

2. Data Sekunder

a. Studi Dokumentasi

Untuk mendapatkan data sekunder dalam penelitian ini maka dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

324 Analisi Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan pengamatan terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu menggunakan sifat deskriptif analisis, dimana penulis dalam menganalisis dan mengkaji berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang telah penulis lakukan. Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data secara tertulis maupun lisan yang dinyatakan oleh responden serta juga melalui tingkah laku yang nyata, yang kemudian diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Berdasarkan data-data yang telah diperoleh tersebut, kemudian selanjutnya dianalisis dan diidentifikasi sesuai dengan kriteria yang ditetapkan berdasarkan urutan permasalahan yang ada. Selanjutnya, data tersebut dijadikan rujukan dalam rangka memahami atau mendapatkan pengertian yang mendalam dan menyeluruh untuk pemecahan masalah dengan menarik kesimpulan. Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dengan 2 metode yaitu dengan metode deduktif dan induktif.



BAB V
SIMPULAN DAN SARAN

51 Simpulan

1. Akibat hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon menimbulkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Akibat hukum terjadi ketika salah satu pihak tidak melakukan kewajiban sehingga menimbulkan akibat hukum. Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu :
 - a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
 - b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
 - c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum)
2. Upaya hukum perdata terhadap transaksi jual beli buah dipohon yaitu

dapat menempuh dua model atau upaya hukum dalam menyelesaikan suatu sengketa yaitu secara litigasi yang merupakan upaya hukum untuk menyelesaikan konflik melalui sistem peradilan, dan non litigasi yang merupakan upaya hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

3. Praktik jual beli dalam perspektif hukum perdata di Indonesia berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi, sebelum ada praktik jual beli wajib kedua belah pihak mengikat diri terlebih dahulu sehingga melahirkan suatu perjanjian bagi kedua belah pihak. Pasal 1320 menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian yang sah diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sesuatu hal tertentu, dan suatu sebab yang hal. Dengan demikian akan menimbulkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli yang sah.

52 Saran

1. Akibat hukum yang timbul karena transaksi jual beli buah di pohon yang mana perjanjian kedua belah pihak melakukan perjanjian secara lisan dalam pembuktian hukum masih kurang kuat, sebaiknya ada payung hukum untuk melindungi hak-hak kedua belah pihak.
2. Sebaiknya upaya hukum perdata dalam hal transaksi jual beli buah di pohon secara lisan dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual

beli harus memberikan perlindungan hukum.

3. Praktik jual beli dalam perspektif hukum perdata di Indonesia secara eksplisit sudah diatur, namun perjanjian secara lisan tidak serta merta melindungi pihak yang melakukan praktik perjanjian jual beli.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir. M. (2014). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Alumni
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung: PT. Alumni
- Abdulkadir Muhammad. (2020). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni
- Achmad Busro. (2015). *Hukum Perikatan*. Semarang: Oetama
- Ahmad Miru. (2017). *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja GrafindoPersada.
- Amriani, Nurnaningsih. (2016). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: CV Budi Utama
- Anita Kamilah. (2016). *Bangun Guna Serah (Built Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*. Bandung: CV Keni Media
- Azim Hamidi. (2016). *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*. Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media.

- Budiman N.P.D Sinaga. (2015). *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Burhan Bungin. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana.
- Evi Ariyani. (2021). *Hukum Perjanjian: Implementasi dalam Kontrak Karya*. Salatiga: STAIN Salatiga Press.
- Gatot Soemartono. (2016). *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Gunawan Wijaya dan Achmad Yani. (2020). *Hukum Arbitrase*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Yahya. (2018). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hasanuddin Rahman. (2023). *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono dan Tristam P Moeliono. (2016). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia..* Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Huala Adolf. (2016). *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Ida Bagus Wyasa Putra. (2020). *Aspek-aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Imam Mustofa. (2016). *FIQIH MU'AMALAH Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu. (2017). *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung: Refika Aditama.
- J. Satrio. (2015). *Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti Bandung.
- Mahmud Muhammad Bahblily. (2019). *Etika Berbisnis Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Qur'an Dan As-Sunnah*. Solo: Ramadhani.
- Marwan Mas. (2023). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.

- Mohamad Rokib Qomarudin. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Dan Perdata Terhadap Jual Beli Sistem Mystery Box Di Situs WWW.BUKALAPAK.COM*, Bandung: CV Budi Utama
- Munir Fuady. (2017). *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Onong Uchjana Effendy. (2014). *Dinamika Komunikasi*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Priyatna Abdurrasyid. (2022). *Arbitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneka.
- Qadri Maulidar. (2018). *Praktek Jual Beli Buah-Buahan Di Pohon Di Tinjau Dari Konsep Hak Milik (Studi Kasus Di Kecamatan Indrapuri, Aceh Besar)*.
- Rachmad Syafei. (2019). *Ilmu Usul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ridwan Khairandy. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UI Press.
- R. Soeroso. (2021). *Perjanjian Dibawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Surbekti. (2015). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Salim H.S. (2017). *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. (2020). *Peranan Dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional*, Jakarta: Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan.
- Soedjono Dirdjosisworo. (2022). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi.
- Sudikno. (2018). *Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty. Suhendi.
- (2022). *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Wirjono Prodjodikoro. (2014). *Azas-Azas Hukum Perdata*. Jakarta:

PT.Raja Grafindo Persada.

Yulianto, Achmad Mukti Fajar, and Nur Dewata. (2020). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

B. Jurnal

Afibatus Afida dan M. Taufiq Zamzami. (2020). *Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktik JualBeli Menggunakan Potongan Harga (Diskon) Dengan Berjangka Waktu Di Pusat Perbelanjaan Ramayana Kota Salatiga*, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 04

Muhammad Anis Rezky Amaliah Burhani. (2020). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Buah-Buahan Diatas Pohon*, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, Volume1 Nomor 3.

Niru Anita Sinaga. (2015). *Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian*, Bandung: *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.7.

Retna Gumanti. (2022). *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdato)*. Jakarta: *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5

T Syahfitri. (2018). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Bandung: *Jurnal Hukum DasSollen*. Vol. 5

C. Peraturan Perundang-Undangan

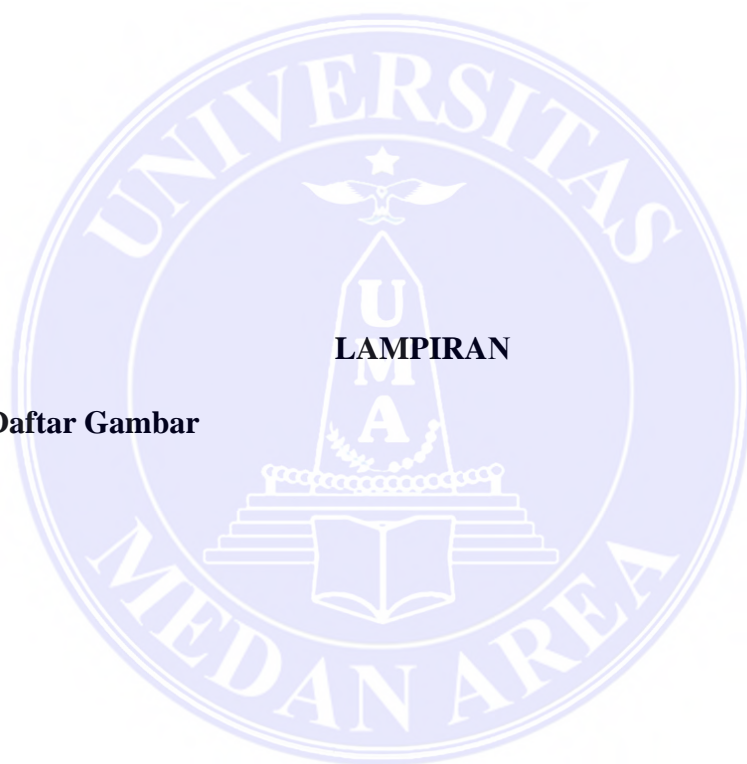
Kitab Undang-Undang Hukup Perdata (KUHPerdato)

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa

D. Wawancara

Wawancara Dengan Bapak Jokowi Gurusinga Selaku Agen Kontrak Buah Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu, Kamis, 3 Mei 2024, Pukul 10:00 WIB

Wawancara Dengan Bapak Sujali Selaku Petani Kontrak Buah Di Atas Pohon Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu, Kamis, 3 Mei 2024, Pukul 17:00 WIB.



A. Daftar Gambar

1. Dokumentasi Pelaksanaan Penelitian atau Riset dan Wawancara di Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang.

Gambar 1.1 Foto Bersama Dengan Aparat Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang





Gambar 1.2 Foto Bersama Agen Kontrak Buah Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu.



Gambar 1.3 Foto Bersama Para Petani Dan Pengambilan Kosioner Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu



Gambar 1.4 Foto Bersama Para Petani Dan Pengambilan Kosioner Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu



Gambar 1.5 Foto Bersama Para Petani Dan Pengambilan Kosioner Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu



Gambar 1.6 Foto Bersama Para Petani Dan Pengambilan Kosioner Di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu

2 Surat Selesai Pelaksanaan Penelitian atau Riset dan Wawancara di
Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli
Serdang

**PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG
KECAMATAN PANCUR BATU
DESA DURIN TONGGAL**
JL. PANCUR BATU – DELI TUA. KODE POS 20353

No : 400/ 271 / DT/SK/V/2024. Kepada Yth:
Sifat : Penting. Ka.Dekan
Lamp : - Universitas Medan Area
Perihal : Penyelesaian Riset. di
Medan.

Kepala Desa Durin Tonggal, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : JUNI KARO VIANTI.
NIM : 208400173.
Fakultas : Hukum.
Bidang : Hukum Keperdataan.

Sesuai dengan Surat Dari Universitas Medan Area Fakultas Hukum Nomor 563/FH/01-10/III/2024 Perihal Permohonan Izin Melakukan Riset di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang dengan Judul “Efektivitas Transaksi Jual Beli Buah Dipohon Ditinjau dari Hukum Perdata” dan diterangkan bahwa Benar nama tersebut diatas benar Telah Melaksanakan dan melakukan Riset di Desa Durin Tonggal Kecamatan Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang dan kini telah selesai.

Demikian disampaikan atas perhatiannya dan kerja sama yang baik diaturkan terima kasih.

Durin Tonggal, 13 Mei 2024.
A.n Kepala Desa Durin Tonggal
Sekretaris Desa

ALTANTA TARIGAN, SH