

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Negara Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi hukum sebagai landasan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat, sehingga apabila hukum tersebut bisa tegak dan tegas maka rakyat akan merasakan, terlindungi dan merasa aman dalam kehidupan sehari-harinya. Akan tetapi sebelum hukum positif tersebut terbentuk karena kedaulatan Negara Republik Indonesia, begitu juga dengan adanya berbagai macam jenis perjanjian yang ada di Indonesia sehingga dalam hal ini perjanjian yang mengikat dan tidak bertentangan dengan undang-undang atau hukum positif dalam menjalankan transaksi atau perbuatan hukum lainnya.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah.²

Sama halnya dengan suatu perjanjian jual-beli dimana di dalamnya juga harus memenuhi unsur pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual terikat dengan mengarahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.

¹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

² A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Liberty Yogyakarta, 1985, h. 9

Jual-beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dengan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan . Jual-beli *apartemen* merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu terang dan tunai.

Dalam hukum perdata dijelaskan dalam pasal 1457 KUH Perdata, bahwa “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.

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa seorang dapat memperoleh hak dengan jalan jual-beli, dan dari peristiwa itu seseorang dapat terjadi juga bagi masyarakat modern yang melakukan jual-beli *apartemen*.

Apartemen adalah suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal. Di jaman modern ini banyak sekali minat seseorang untuk tinggal di *apartemen* lebih praktis dan juga bisa untuk menginvestasikan *apartemen* ini untuk jenjang kedepan di era globalisasi yang semakin modern.

Dengan begitu banyaknya permintaan masyarakat terhadap pembangunan ini pengelola *apartemen* terutama di Surabaya masih jauh ketinggalan dibandingkan dengan negara-negara tetangga yang sudah mengatur secara detail tentang pengelolaan dan penghunian satuan rumah susun (SRS). Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang rumah susun dan diganti dengan Undang-undang No.20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, belum mampu menjawab pengelolaan, pengawasan dan

kepenghunan rumah susun. Ketidaksiwaan pemerintah untuk mengatur pengelolaan rumah susun juga terlihat dari belum adanya peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sejak lima tahun ini diterbitkan, antara lain, dalam pasal 12, menyebutkan, ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam pasal 16 ayat (4), menyebutkan, ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah. Dalam pasal 27, menyebutkan, ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun, dan utilitas umum diatur dengan susun serta gambar uraian sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 dan pasal 26 diatur dengan peraturan Pemerintah. Dalam pasal 40 ayat (4), menyebutkan, ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

Seperti yang terjadi di Kota Surabaya, sejumlah perusahaan *property* khusus nya *apartemen Royal Park Village* di Kota Surabaya menjadi sasaran berbagai pertanyaan dan pertimbangan mengenai perjanjian yang ditawarkan oleh beberapa perusahaan *property* khusus nya pada penjualan *apartemen* yang sedang marak dikalangan masyarakat Surabaya ini. Menurut saya tindakan yang dilakukan oleh para pihak ini tidak ada kejelasan yang tetap dimata hukum yang melanggar Pasal 1339 Tentang Akibat suatu perjanjian yang berbunyi “Suatu perjanjian tidak hanya mengikatkan untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang. Pada praktiknya dilapangan, banyak perusahaan property khususnya *apartemen Royal Park Village* tidak membuat perjanjian secara Notariat dan hanya dilakukan perjanjian dibawah tangan, padahal perjanjian ini sering terjadi pada perusahaan yang menawarkan *apartemen Royal Park Village* ini dengan berbagai harga yang mengiurkan bagi para konsumen untuk tertarik membeli *apartemen Royal Park Village* tersebut, dengan hal tersebut banyak perjanjian perjanjian yang terkait mengenai prosedur untuk pembelian nya itu hanya berupa tanda jadi dan sepakat antara kedua belah pihak dengan mudah para konsumen bisa mendapatkan *apartemen Royal Park Village* yang sudah ditawarkan tersebut. Hal ini akan menimbulkan banyak permasalahan yang akan terjadi apabila suatu perjanjian yang disepakati tidak sesuai dengan perjanjian Bahwa dengan dilakukannya perjanjian jual-beli maka terjadi proses peralihan suatu hak kebendaan berupa tanah dari penjual ke pembeli. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dengan semakin banyaknya transaksi di masyarakat dibutuhkan suatu pedoman untuk membuat suatu perjanjian dibawah tangan yang praktis dan benar. Dalam perjanjian dibawah tangan ini membutuhkan orang yang kompeten yang mampu untuk membuat perjanjian yang benar dan memenuhi unsur-unsur hukum berlaku.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka penulis ingin membahas lebih dalam mengenai permasalahan tersebut dalam karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNIT APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE”**.

1.2 Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (*unit*) apartemen *Royal Park Village* ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (*unit*) apartemen *Royal Park Village* ?

1.3 Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui dan memahami kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (*unit*) apartemen *Royal Park Village*.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (*unit*) apartemen.

1.4 Manfaat Penelitian.

1. Secara Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah perkembangan ilmu hukum khususnya mengenai kedudukan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan *unit apartemen Royal Park Village*.

2. Secara Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran dan masukan bagi penjual dan pembeli *unit Apartemen Royal Park Village* untuk mengajukan penyelesaian sengketa yang harus dilakukan.

1.5 Kajian Pustaka.

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian.

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pada Pasal 1313 dimana suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu “perbuatan” yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Dengan perbuatan tersebut, para pelakunya akan terikat dalam suatu hubungan hukum dan memperoleh seperangkat hak dan kewajiban. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan hukum untuk melaksanakan “sesuatu”, yaitu perbuatan untuk memperoleh sepaket hak dan kewajiban yang

disebut “prestasi”. Prestasi tersebut meliputi perbuatan-perbuatan :

- a. Menyerahkan Sesuatu
- b. Melakukan Sesuatu
- c. Tidak Melakukan Sesuatu

Perjanjian melibatkan setidaknya dua orang atau dua pihak yang saling memberikan kesempatan mereka, yang biasanya disebut para pihak. Para pihak ini berdiri saling berseberangan karena mereka mengemban dua kutub hak dan kewajiban yang saling bertolakan. Para pihak itu terdiri dari satu pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian dan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut.

Apabila terjadi pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian pada hak pihak lain, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan hak yang dilanggar tersebut, termasuk juga menuntut ganti rugi. Satu lagi prinsip yang juga penting dipahami adalah perjanjian termasuk dalam lapangan “hukum harta kekayaan”. Suatu perjanjian harus dapat ditentukan nilainya sebagai harta kekayaan, konsekuensinya, perikatan yang bersumber dari perjanjian akan membawa para pihak ke dalam suatu prestasi yang dapat

diukur dengan uang atau apapun ukurannya yang penting dapat dinilai.⁶

1.5.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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.

1) Kesepakatan

Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah kesepakatannya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

2) Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum

⁶ Dadang sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, Andi, 2011, h. 8

pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut Undang-Undang dinyatakan tidak cakap.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), tetapi apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan

Orang yang dianggap dibawah pengampuan adalah :

- Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya;
- Seorang dewasa yang boros (Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

c. Perempuan yang telah kawin

Menurut Pasal 1330 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain daripada itu masih ada orang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain (Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

3) Suatu hal tertentu

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal tertentu adalah :

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 Kitab Undang-Undang hukum Perdata).
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

4) Suatu sebab yang halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetap ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang,

ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁷

1.5.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian.

1. Asas kebebasan berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang-Undang.

Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Asas itikad baik

⁷ R Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Cetakan kedua, Sinar Grafika, 2011, h. 12

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Atas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif.

Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

3. Asas *pacta sun servanda*

Pacta sun servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-Undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti Undang-Undang.

Jadi dengan demikian maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan Karena

perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Maksud asas *pacta sun servanda* ini dalam suatu perjanjian, tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sun servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Kalau diperhatikan istilah perjanjian pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau juga perjanjian jenis baru, berarti disini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.

Menurut prof. Subekti, SH., bahwa :

“Tujuan asas *pacta sun servanda* adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak - haknya karena perjanjian itu berlaku seperti Undang - Udnang bagi para pihak yang membuatnya.”

4. Asas Konsensuil

Maksud dari asas konsensuil ini adalah dalam satu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang

membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya suatu perjanjian sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat itu.

Asas konsensualitas dapat kita lihat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Jadi karena dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan.

Terhadap asas konsensuil ini ada pengecualiannya, yaitu : apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk

beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Jadi pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang.⁵

1.5.1.4 Unsur - Unsur Perjanjian.

Dalam perjanjian terdapat dua hal pokok, yaitu :

- 1) Bagian inti atau pokok perjanjian;
- 2) Bagian yang bukan pokok

Bagian pokok disebut *essensilia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia*, serta *aksidentalialia*.

Essensilia merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, harus mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, bagian pokoknya harus ada harga barang yang diperjual belikan.

⁵ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, h. 18

Naturalia merupakan bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam jual beli, unsur *naturalianya* terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

Aksidentalialia merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak atau sebagai Undang - Undang yang harus dilaksanakan. Penambahan tersebut dilakukan karena tidak diatur di dalam undang-undang. Misalnya, perjanjian jual beli mobil, bukan hanya ada mesin dan karoserinya, melainkan ditambahkan harus ada AC, tape, dan variasinya.

Unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah :

- a. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian, pihak-pihak dimaksud adalah subjek perjanjian;
- b. Konsensus antar para pihak;
- c. Objek perjanjian;
- d. Tujuan dilakukannya perjanjian yang bersifat kebendaan atau harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang; dan
- e. Bentuk perjanjian yang dapat berupa lisan ataupun tulisan.

Hal-hal yang mengikat dalam perjanjian (Pasal 1338, 1339, 1347 Kitab Undang-Udnang Hukum Perdata) adalah :

- a. Isi perjanjian;
- b. Undang-Undang;

- c. Kebiasaan;
- d. Kepatutan.

Akibat perjanjian yang sah (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah :

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi yang membuatnya;
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali para pihak sepakat atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli.

Jual - beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual - beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung

⁹ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, 2014, h. 111

pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya "*sale*" saja berarti "penjualan", (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian"

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum.

Unsur-unsur pokok "*essentialia*" perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas nama barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tiga tipe macam barang yaitu : barang bergerak, dan barang yang tidak bertubuh. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Untuk barang yang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur

dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligator”, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut

pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk

membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Terkait dengan itu, perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban bahwa barang yang dijual adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat yang tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu.

Adapun kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. "Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun dalam

hal ini tidak ditetapkan dalam suatu Pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh Karena apabila tidak, umpamanya harga itu berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar menukar”.

Berdasarkan uraian diatas memang terdapat perbedaan antara jual beli dengan tukar menukar, dalam suatu perjanjian jual beli si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Namun demikian yang ditekankan dalam perjanjian jual beli ini adanya suatu pembayaran berupa uang kepemilikan barang dari penjual tersebut berpindah ke pembeli, berbeda dengan tukar menukar yang mana masing-masing pihaknya hanya saling menyerahkan atau memberikan barang secara timbal balik dan tidak ada pembayaran uang seperti jual beli.⁷

1.5.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli.

Definisi sebagaimana terpancang pada pasal 1457 BW yang inti di dalamnya berisi unsur esensialia perjanjian jual beli, lalu berikutnya disusul ketentuan yang

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT Citra Aditya Bakti, 1995, h. 1

menetapkan sejak kapan perjanjian jual beli itu lahir, tidak lain merupakan sebuah sistematika yang terangkai dengan harmonis. Unsur esensialia yang termaktub dalam pasal 1457 BW, dipakai sebagai titik tolak untuk menentukan kapan lahirnya perjanjian jual beli itu sendiri yang pada tahap analisis selanjutnya, mengakibatkan para pihak memperoleh kedudukan hukumnya masing-masing, yakni sebagai penjual dan pembeli. Gatra terbentuknya kedudukan hukum penjual dan pembeli, merupakan garis awal yang nantinya dapat dimanfaatkan sebagai titik anjak untuk menetapkan kewajiban yang memang secara konkrit terpikul dipundak masing-masing mitra yang terkait itu. Sementara kewajiban itu memang sentral keberadaannya dalam setiap perjanjian, sehingga layak kalau kemudian harus ditetapkan jenisnya dalam setiap perjanjian, sehingga layak kalau kemudian harus ditetapkan jenisnya secara pasti sesuai posisi hukum masing-masing kontraktan berdasar janji yang diikrarkan. Untuk perjanjian jual beli, apa saja kewajiban penjual, dan apa pula kewajiban pembeli, tentunya akan diatur pada bagian berikutnya secara sistematis.⁸

⁸ H.Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Kesatu, Refika Aditama, 2016, h. 33-34

1.5.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli.

a. Kewajiban Penjual

Hakikat sebuah perjanjian sebagaimana diatur oleh pasal 1233 BW, maka pihak-pihak seperikatan akhirnya memikul kewajibannya masing-masing untuk dilaksanakan sesuai kesepakatan. Pengaturan perjanjian jual beli oleh BW yang memprioritaskan kedudukan penjual, dalam menyusun norma berikutnya, masih tetap pihak penjual dijadikan fokus utama saat menentukan kewajibannya, sehingga kewajiban penjual diatur terlebih dahulu secara rinci. Ini dapat dimaklumi mengingat benda sebagai obyek transaksi adalah menjadi tanggung jawab penjual sebagai pemegang hak milik. Pemindahan hak milik yang sudah barang tentu akan banyak menimbulkan akibat hukum, harus dikawal oleh penjual dengan banyak sekali membebankan aneka kewajiban. Atribut hak milik sebagai hak kebendaan yang paling unggul, saat proses perpindahannya dari penjual kepada pembeli, oleh pembentuk undang-undang diberikan koridor yang sekiranya dapat menjamin kelancaran dan keamanannya.

Kewajiban sebagai suatu prestasi tak lain merupakan perwujudan dari janji yang diikrarkan para pihak. Intinya kewajiban itu sebenarnya dibuat lalu dipikulkan sendiri ke bahu masing-masing kontraktan secara sadar dan sengaja. Padahal sebagai insan yang bermartabat, janji itu harus dipenuhi. Berarti perjanjian itu dibuat oleh manusia-manusia bermartabat, insan yang selalu beritikad baik. Oleh sebab itu, saat diberi keleluasaan oleh hukum perjanjian lewat asas kebebasan berkontrak, sudah semestinya kebebasan itu akan dipergunakan dengan berbekal itikad baik sebagai atribut insan bermartabat.

Sedasar dengan Pasal 1474 BW di mana kewajiban utama penjual selain menyerahkan benda yang dijualnya, kewajiban utama penjual lainnya adalah menanggung benda yang menjadi obyek transaksi jual beli. Penanggungan sebagai kewajiban utama penjual atas benda yang dijualnya melingkupi hal-hal apa saja, dapat dilihat dalam Pasal 1491 BW yang pada intinya menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual demi kepentingan pembeli, adalah menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda oleh pembeli secara aman dan

tentram, dan kedua adalah menjamin benda yang bersangkutan terhadap segala cacat tersembunyi.

b. Kewajiban Pembeli

Sebagai rekan seperikatan penjual dalam proses transaksi, pihak pembeli juga memikul kewajiban sebagaimana halnya penjual. Namun kalau dibandingkan, ketentuan yang menentukan apa saja kewajiban penjual, ternyata jumlahnya relatif lebih banyak ketimbang pasal-pasal yang mengatur kewajiban pembeli. Ini dapat dipahami karena pembeli tak banyak berkait dengan perihal hak milik benda yang dijadikan obyek transaksi, selain nanti menerimanya saat penjual melakukan *levering*. Menyangkut hak milik benda memang pihak penjual yang lebih banyak terlibat, baik tentang posisi hukumnya sebagai pemegang hak milik, kewenangannya untuk mengasingkan benda yang bersangkutan, tentang *leveringnya*, varian apa yang dipergunakan untuk melaksanakan *levering* berdasar kesepakatan, jaminan apa yang harus dipikul oleh penjual saat *levering* sudah dilakukan, dan sebagainya. Sebaliknya pembeli, terkenan kewajibannya hanya terfokus pada melakukan

pembayaran harga semata. Hanya saja kewajiban pembeli itu harus lebih dulu dilakukan supaya penjual segera mendapatkan haknya, sepanjang tidak ada janji penundaan pembayaran.

Pasal 1513 BW mengutarakan dengan tegas bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga yang disepakati di tempat yang diperjanjikan. Apabila tak diperjanjikan, berdasar Pasal 1514 BW pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan dilakukan. Berlandas pada Pasal 1517 BW, bila pembeli tidak membayar harga, penjual dapat mengambil sikap seperti yang diatur oleh Pasal 1266, 1267 BW.

Menyimak Pasal 1517 BW pada dasarnya ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1478 BW. Seseorang yang menginginkan sebuah benda lalu menggunakan Perjanjian Jual Beli sebagai medianya, sesuai aturan bahwasanya guna meraih suatu hak keperdataan yang paling unggul, yaitu

Hak milik, maka orang yang bersangkutan harus berkorban lebih dahulu dengan jalan membayar harganya sesuai kesepakatan selaku kewajiban utamanya. Setelah menunaikan kewajiban

utamanya, baru pihak lain, dalam hal ini penjual, akan menyerahkan benda yang bersangkutan sebagai modus untuk memindahkan hak milik. Secara derivatif setelah hak milik benda didapatkan oleh pembeli, maka dirinya sebagai pemilik selain harus menanggung risiko atas benda kepunyaannya, seketika itu pula hukum akan memberikan perlindungan yang prima, antara lain berujud senjata gugat revindikasi yang dapat dipergunakan sebagaimana diperlukan kalau hak miliknya diganggu gugat oleh pihak lain. Di samping itu, dengan beralihnya hak milik benda ke tangan pembeli, maka sebagai pemilik akan dapat menikmati benda yang bersangkutan secara penuh dan bebas seperti yang dicanangkan oleh Pasal 570 BW. Keunggulan-keunggulan sebagai pemilik benda seperti itu, memang harus diperoleh pembeli dengan cara berkorban terlebih dahulu seperti yang diatur Pasal 1478 BW yaitu membayar harga dalam transaksi yang dilakukannya dengan pihak penjual. Melaksanakan kewajiban utama dulu dengan membayar harga, setelah itu imbalan memperoleh hak milik sebagai hak kebendaan yang paling

unggul segera didapatkan beserta segala derivasinya. Pola pengaturan norma Perjanjian Jual Beli seperti itu merupakan sebuah rakitan undang-undang yang teramat akuntabel, sehingga perjanjian yang paling banyak dilakukan oleh setiap anggota masyarakat dalam kesehariannya, menjadi lancar, aman, dan nyaman.

Sesuai dengan Pasal 1514 BW, bila tidak ditentukan lain, cara pembayaran yang wajib dilakukan oleh pembeli, juga relatif mudah yaitu di tempat di mana penyerahan benda dilakukan. Seketika membayar harga, maka secara serta merta hak milik benda diperoleh pembeli setelah penjual melakukan penyerahan sebagai salah satu kewajiban utamanya. Mekanisme pengaturan BW tersebut amat bersesuaian dengan tuntutan efisiensi dalam dunia bisnis. Tak urung, transaksi jual beli yang mendominasi perbuatan hukum anggota masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup demi meningkatkan kehidupan yang lebih sejahtera, relatif mudah serta lancar dilaksanakan. Mobilitas benda sebagai kelengkapan utama kehidupan insan, lajunya menjadi sangat lancar tanpa ada aral yang menghalanginya. Lewat Perjanjian Jual Beli, pemasaran dan peredaran benda berotasi dengan

seksama dalam mengikuti irama tinggi rendahnya permintaan dan penawaran. Ritme transaksi jual beli dalam kehidupan bangsa manapun, selalu tergelar dengan tatanan rapi dan seksama. Pertukaran kewajiban pembeli dan penjual dalam bingkai perjanjian, secara universal kadar kelainannya tidak banyak, karena aktifitas keseharian manusia sebagai anggota masyarakat pada dasarnya memang tak jauh selisih bedanya. Oleh sebab itu, Perjanjian Jual Beli sebagai sebuah lembaga hukum, pasti dikenal dan diatur dalam sistem hukum negara manapun. Pengaturannya pun juga banyak menunjukkan kesamaan, mengingat unsur esensialnya sebagai karakter khusus, yakni benda dan harga, selalu dijadikan patokan utama saat merakit norma-normanya. Sistem-sistem hukum negara manapun tak pernah melewatkan perhatiannya untuk mengatur transaksi jual beli.⁹

1.5.3 Tinjauan Tentang Perjanjian Dibawah Tangan.

1.5.3.1 Pengertian Perjanjian Dibawah Tangan.

Perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi, dan bukan dihadapan notaris atau pejabat resmi lainnya.

⁹ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 81

Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui perjanjian dibawah tangan.

Perjanjian yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.

Dalam pasal 1874 KUH Perdata berbunyi “Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal sipembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada

orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukukan dihadapan pegawai tadi.

Terdapat juga dalam pasal 1875 KHU Perdata yang berbunyi “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada ,mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.¹⁰

1.5.3.2 Perbedaan Antara Akta Autentik dengan Akta di Bawah Tangan.

Perbedaan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut.

- A. Akta autentik (Pasal 1868 KUH Perdata):
 - a) Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang;

¹⁰ Soeroso, *Op.cit*, hlm. 53

- b) Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
 - c) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya;
 - d) Kalau kebenarannya telah disangkal, maka si penyangkal memiliki kewajiban harus membuktikan ketidakbersamaannya.
- B. Adapun akta dibawah tangan sebagai berikut:
- a) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas;
 - b) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang bekepentingan;
 - c) Apabila diakui oleh penandatanganan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik;
 - d) Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukt yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).¹¹

¹¹ *ibid*, hlm. 9

1.6 Metode Penelitian.

1.6.1 Jenis dan Tipe Penelitian.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu menggunakan pendekatan kasus disertai dengan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, atau penelitian perpustakaan (studi dokumen).¹² Metode penelitian normatif ini dilakukan dengan cara menarik asas hukum yang ada pada hukum positif tertulis dan dilakukan penelitian terhadap penelitian dasar sistematis hukum mengenai peristiwa hukum atau hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat dikaitkan Undang-Undang yang berlaku untuk peristiwa hukum tersebut kemudian dilakukan taraf sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bahan-bahan kepustakaan untuk mencari informasi dan membuat kesimpulan dalam permasalahan yang diteliti.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif yang bersifat pemaparan atau mendeskripsikan secara sistematis dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum di tempat tertentu dan pada saat tertentu terjadi dalam masyarakat.¹³ Jadi dalam penelitian ini

¹² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, h. 13

¹³ Bambang Sunggono, *Metodeologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013, h. 35

menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dan tipe penelitian menggunakan penelitian hukum deskriptif.

1.6.2 Sumber Bahan Hukum.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder yakni data yang diperoleh dari sumber-sumber bahan hukum maupun perundang-undangan.¹⁴ Data sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri atas :

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas (mempunyai kekuatan mengikat secara umum) terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam hal ini penulis menggunakan :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).
2. Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

b. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat memperjelas bahan hukum primer.¹⁵ Dalam hal ini penulis menggunakan :

1. Buku-buku ilmu hukum.
2. Jurnal ilmu hukum.
3. Laporan penelitian ilmu hokum.

¹⁴*Ibid.*, h.185

¹⁵*Ibid.*, h.185

4. Internet dan bahan yang terkait dengan permasalahan yang di bahas.
 5. Wawancara.
- c. Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam hal ini penulis menggunakan :

1. Kamus (hukum).
2. Ensiklopedia.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data.

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam suatu penelitian normatif ini, penulis menggunakan metode antara lain :

1. Studi Kepustakaan.

Studi kepustakaan merupakan pengkajian informasi tertulis tentang hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif baik berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, surat kabar, internet dan beberapa literatur lain yang berkaitan dengan penelitian penulis.

2. Wawancara

Wawancara yang dimaksud adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian penting

dalam suatu penelitian hukum terutama dalam penelitian hukum normatif.

1.6.4 Metode Analisis Data.

Pengolahan data dalam penelitian hukum normatif lebih menekankan pada langkah-langkah spekulatif, teoritis dan analisis normatif kualitatif.¹⁶ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif analisis artinya memaparkan data sekunder, yang telah diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun studi dokumen, untuk kemudian disusun, di jabarkan, dan dilakukan interpretasi untuk memperoleh jawaban dan kesimpulan terkait permasalahan yang dibahas dalam laporan penelitian ini.

1.6.5 Waktu Penelitian.

Waktu penelitian ini adalah dua bulan, dimulai dari bulan agustus 2017 sampai oktober 2017. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan agustus 2017 pada minggu keempat, yang meliputi tahap persiapan penelitian yaitu pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan, penelitian, penulisan penelitian.

1.6.6 Sistematika Penulisan.

Skripsi ini merupakan satu kesatuan pemikiran secara utuh dimulai dari pendahuluan sampai dengan penutup, agar dapat diperoleh hasil yang tepat dan terarah. Skripsi ini disusun secara sistematis

¹⁶ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, Jakarta, Rineka Cipta, 2003, h. 3

menjadi empat bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Secara lebih jelas dan terperinci akan diuraikan sebagai berikut.

Bab pertama, menjelaskan tentang pendahuluan berisi uraian atau gambaran mengenai topik yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam bab pertama di bagi menjadi beberapa sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka menjelaskan tentang dasar hukum dan teori-teori untuk mendukung pembahasan dalam skripsi ini, metodologi yuridis normatif, sistematika penulisan, lokasi penelitian, serta waktu dalam penyusunan skripsi ini.

Bab kedua, membahas tentang kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) *apartemen Royal Park Village*. Terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama membahas mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) *apartemen Royal Park Village*. Sub bab kedua membahas mengenai analisis kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) *apartemen Royal Park Village*.

Bab ketiga, membahas tentang penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) *apartemen Royal Park Village*. Terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama membahas mengenai bentuk – bentuk wanprestasi dalam

perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) apartemen *Royal Park Village*. Sub bab kedua membahas mengenai upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas pembelian satu (unit) *apartemen Royal Park Village*.

Bab keempat, berisikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh serta memberikan saran terhadap hasil penelitian yang didapat bermanfaat terhadap perkembangan karya ilmiah dibidang hukum khususnya tentang perjanjian jual beli dibawah tangan.