

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Teknologi informasi dan komunikasi telah mengubah perilaku masyarakat dan peradaban manusia secara global. Di samping itu, perkembangan teknologi informasi telah menyebabkan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*) dan menyebabkan perubahan social yang secara signifikan berlangsung demikian cepat. Teknologi informasi saat ini menjadi pedang bermata dua, karena selain memberikan kontribusi bagi peningkatan kesejahteraan, kemajuan dan peradaban manusia, sekaligus menjadi sarana efektif perbuatan melawan hukum.<sup>1</sup>

Perkembangan teknologi informasi begitu pesat. Sebut saja perkembangan telepon seluler dan internet, keberadaannya memberikan pengaruh bagi berbagai aspek kehidupan dalam masyarakat . Baik kehidupan secara individu , sosial maupun yang terkait dengan dunia usaha. Selain mempermudah dan mempercepat proses komunikasi dan informasi, teknologi informasi juga dimanfaatkan dalam kegiatan usaha. Banyak alat komunikasi dan informasi juga dimanfaatkan dalam kegiatan usaha, seperti penggunaan telepon, fax, sms, email, website, instagram, twitter, facebook dan lain-lain. Sehingga munculah istilah “*e-commerce*”. *E-commerce (electronic commerce)* adalah proses transaksi

---

<sup>1</sup>Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hal. 1

jual beli dengan menggunakan alat elektronik, seperti telepon dan internet.<sup>2</sup>

Jual beli melalui online dilakukan dengan cara pembeli yang ingin membeli barang harus melihat dengan teliti barang atau benda yang akan dibeli setelah ia yakin dengan barang tersebut pembeli harus melakukan transaksi secara elektronik (transfer) terlebih dahulu baru kemudian barang akan dikirim. Semua transaksi jual beli melalui internet tanpa ada tatap muka antara penjual dan pembeli tersebut. Namun jika jual beli yang dilakukan adalah obyek seperti bidang tanah atau pekarangan maka perjanjian tersebut tidak hanya dilakukan sampai pada perjanjian elektronik saja akan tetapi perlu memerlukan perjanjian tertulis yang dibuat oleh PPAT dan dihadiri kedua pihak tersebut untuk menjadi saksi.

Proses kegiatan jual beli adalah transaksi antara pihak penjual yang menjual properti kepada pembeli sebagai pengguna properti tersebut. Penjualan adalah ilmu dan seni yang mempengaruhi pribadi yang dilakukan oleh penjual untuk mengajak orang lain agar bersedia membeli barang atau jasa yang ditawarkan.<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli akan berjalan lancar apabila kedua pihak antara penjual dan pembeli memenuhi kewajibannya. Dalam pasal 1313 KUHPerdata Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

---

<sup>2</sup> Siti Maryama, *Penerapan E-Commerce dalam Meningkatkan Daya Saing Usaha*, Jurnal Liquidity, hal.73

<sup>3</sup>Basu Swastha, *Asas-asas Marketing*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal. 8

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya.<sup>4</sup> Sebagaimana umumnya, perjanjian merupakan suatu asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk melakukan suatu perjanjian apapun yang dibuat oleh kedua pihak tersebut. Dalam perjanjian ada suatu asas kebebasan berkontrak atau membuat suatu perjanjian yang berisi apapun, maka dari itu suatu perjanjian akan menjadi berbeda apabila perjanjian tersebut dilakukan dengan ruang lingkup yang lebih luas. Jual beli dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak.

Jual beli terhadap barang tidak bergerak karena sifatnya secara tunai, kemungkinan terjadinya penyimpangan sangat kecil karena pembeli baru akan menyerahkan sejumlah kompensasi. Sementara jual beli yang dilakukan terhadap benda tidak bergerak karena sifatnya secara kredit tentunya membutuhkan suatu perjanjian dimana isi perjanjian seharusnya tidak merugikan masing-masing pihak. Setelah melakukan perjanjian melalui online maka para pihak selanjutnya harus melakukan transaksi secara offline atau bertemu secara langsung.

Saat ini kegiatan bisnis perdagangan melalui internet yang dikenal dengan istilah *Electronic Commerce* merupakan kegiatan yang saat ini banyak dilakukan oleh setiap orang. Jenis barang yang dijual juga bermacam-macam. jika barang yang dijual melalui *online* biasanya

---

<sup>4</sup>*Ibid* , hal. 2

seperti baju,sepatu, makanan itu sudah wajar dan banyak ditemui. Namun berbeda dengan penulisan proposal yang menekankan pada jual beli benda tidak bergerak karena sifatnya melalui *online*, dan obyek yang dijual disini adalah seperti yang telah dijelaskan pada pasal 506 KUHPerdata jual beli benda tidak bergerak *online* seperti buah-buah yang belum dipetik dari pohonnya, dari penjelasan tersebut bahwa jual beli melalui online tidak hanya barang bergerak saja yang dapat diperjual belikan melalui *online* tetapi barang tidak bergerak karena sifatnyapun dapat diperjual belikan melalui *online*.

Transaksi perdagangan melalui internet berbeda dengan berbelanja atau melakukan transaksi perdagangan langsung. Transaksi melalui *e-commerce* dimana pihak pembeli mengakses internet ke website, yang kemudian pihak pembeli mencari barang yang diinginkan. Apabila telah menemukan barang yang diinginkan, pembeli mengirimkan penawaran dalam halaman penjual tersebut, menelfon, atau mengirimkan pesan sigkat kepada penjual.

Kondisi tersebut dapat menimbulkan berbagai akibat hukum dengan segala konsekuensinya, antara lain bila muncul suatu perbuatan wanprestasi dari salah satu pihak dalam sebuah transaksi jual beli secara elektronik. Benda bergerak maupun benda tak bergerak konsekuensi hukumnya sama, karena sama-sama akan mengakibatkan konsekuensi dan akibat hukum dari pihak-pihak yang bersangkutan. Dari benda bergerak konsekuensinya lebih rendah dibanding benda tidak bergerak, karena jual beli

online atau melalui internet kita tidak bisa melihat langsung barang tersebut, kemungkinan kita hanya bisa melihat dari suatu gambar atau video yang dikirimkan oleh penjual. Maka benda tidak bergerak konsekuensinya lebih tinggi karena menyangkut benda yang harus masih menempel pada tanah.

Jual beli pada dasarnya adalah sebuah perjanjian yang dilakukan untuk memenuhi sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi tersebut. Maka dari itu syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang hukum Perdata dalam buku ke III bagian kedua pasal 1320 BW (KUHPerdata).

Penulisan proposal ini lebih menekankan pada perjanjian kegiatan jual beli benda tidak bergerak karena sifatnya. Perjanjian jual beli benda tak bergerak menurut sifatnya pada pasal 506. Maka proposal ini lebih menekankan pada perjanjian jual beli benda tidak bergerak karena sifatnya menurut pasal 506 KUHPerdata.

Pada dasarnya jika pembeli hendak membeli sesuatu barang, maka pembeli akan melihat benda yang akan dibeli lalu melakukan tawar menawar, namun lain halnya jual beli tidak langsung atau melalui internet kita tetap bisa tawar menawar tetapi tidak bisa melihat benda tersebut. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut menarik untuk dilakukan sebuah penelitian dengan judul: **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak Menurut Pasal 506 KUHPerdata Melalui Internet”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian jual beli benda tidak bergerak menurut pasal 506 KUHPerdara melalui internet ?
2. Apa permasalahan dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak menurut pasal 506 KUHPerdara melalui internet, dan apa solusinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perjanjian jual beli benda tidak bergerak menurut pasal 506 KUHPerdara melalui internet.
2. Untuk mengetahui permasalahan dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak menurut pasal 506 KUHPerdara melalui internet, dan apa solusinya .

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberikan berbagai macam manfaat.

1. Kegunaan teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran pembaruan hukum nasional pada umumnya, serta dapat memberikan referensi mahasiswa hukum yang bersifat akademis.

## 2. Kegunaan Praktis

Sebagai bahan masukan untuk masyarakat tentang perjanjian dan transaksi jual beli benda tidak bergerak karena sifatnya menurut pasal 506 KUHPerdara melalui internet, supaya masyarakat lebih mengetahui tentang jual beli melalui internet dan mengetahui prosedurnya.

## E. Terminologi

### Perjanjian Jual Beli Melalui Internet

1. Perjanjian, Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kat sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>5</sup>
2. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
3. Benda adalah segala yang ada dalam alam yang berwujud atau berjasad (bukan roh), zat (misalnya air, minyak).<sup>6</sup> Sedangkan benda tak bergerak adalah segala sesuatu yang ada dalam alam yang berwujud

---

<sup>5</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001, hal.161

<sup>6</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

dan benda itu tidak bisa dipindahkan karena melekat akan suatu hal seperti tanah, dan terpaku.

4. Internet adalah kegiatann bisnis yang menyangkut konsumen, manufaktur, *service providers*, dan pedagang perantara , dengan menggunakan, dengan menggunakan jaringan-jaringan komputer.<sup>7</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti atau mempelajari masalah dilihat dari segi aturan hukumnya, meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>8</sup> Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, penelitian hukum nomatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran).<sup>9</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penulisan ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu menggambarkan analitis karena hasil

---

<sup>7</sup> Niniek Suparni. Op.Cit. hal. 30

<sup>8</sup>Soejono dan H. Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hal 56.

<sup>9</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Cetakan 1, Yogyakarta, 2010, hal. 34.

penelitian ini hanya melukiskan atau menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat.<sup>10</sup> Mengenai perjanjian jual beli benda tidak bergerak melalui internet menurut pasal 506 KUHPerdara.

### 3. Sumber Bahan Hukum

Pengertian sumber data menurut Arikunto adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.<sup>11</sup> Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Data yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (data dasar), sedangkan data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.<sup>12</sup>

Data dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian.

<sup>13</sup>Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu :

Data sekunder berasal dari :

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 11

<sup>11</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal 172.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal 12.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 13

- a. Bahan hukum primer merupakan sumber bahan hukum yang diambil dari literatur hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UUITE)
- b. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari dokumen-dokumen, hasil karya ilmiah, koran, dan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai bahan hukum penunjang penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri kamus hukum maupun bacaan lain.

#### 4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi Pustaka. Karena salah satu metode yang digunakan sebagai bahan hukum penunjang penelitian dan terpenuhinya data yang dibutuhkan yaitu melalui penelitian pustaka, literatur-literatur, hasil dari penelitian, pendapat para sarjana dan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.

#### 5. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum normatif, analisis data dilakukan dengan cara sistematis terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data penelitian hukum normatif dengan cara data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu

analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan skripsi, yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Pustaka, menguraikan tentang perjanjian : pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat sah perjanjian, berakhirnya perjanjian, dasar hukum perjanjian, wanprestasi, pengertian umum jual beli : pengertian jual beli, perjanjian jual beli, kewajiban penjual dan pembeli, risiko perjanjian jual beli, pengertian umum internet : pengertian internet, pihak jual beli melalui internet, transaksi dalam internet, pengertian umum jual beli dalam hukum islam : pengertian jual beli dalam islam, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan tentang gambaran umum tentang perjanjian jual beli benda tidak bergerak (pasal 506 KUHPerdara) melalui internet dan permasalahan serta solusi

dalam perjanjian jual beli benda tidak bergerak (pasal 506 KUHPerdata) melalui internet.

Bab IV Penutup, memberikan kesimpulan dan saran.