

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Investasi merupakan salah satu bentuk kerja sama yang lazim dilakukan antara pelaku usaha dan masyarakat sebagai konsumen atau investor individu. Investasi juga dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat baik secara individu, kelompok, maupun negara yang memerlukan adanya investasi. Konsep investasi adalah menempatkan dana pada masa sekarang, jangka waktu tertentu, dan guna mendapatkan manfaat (balas jasa atau keuntungan) di kemudian hari.¹

Seiring dengan laju pertumbuhan ekonomi yang dirasakan masyarakat ditunjukkan dengan peningkatan pendapatan, peningkatan kebutuhan sarana prasarana, serta penurunan usia produktif masyarakat yang diiringi keinginan manusia yang tidak terbatas, maka semakin banyak masyarakat yang menyadari pentingnya mengumpulkan dan mengembangkan kekayaan untuk kebutuhan masa depan. Pelaksanaan investasi menjadi suatu hal yang dapat dilakukan Masyarakat,² pada praktiknya, banyak perusahaan mengembangkan skema investasi berbasis kepemilikan, termasuk sektor pariwisata dan properti, guna menghimpun dana dari masyarakat.

¹ Amalia Nuril Hidayati, "Investasi: Analisis dan Relevansinya dengan Ekonomi Islam," terdapat dalam <https://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia/article/view/598>, diakses tanggal 4 Juni 2025;

² Amalia Nuril Hidayati, "Investasi: Analisis dan Relevansinya dengan Ekonomi Islam," terdapat dalam <https://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia/article/view/598>, diakses tanggal 4 Juni 2025;

Perkembangan dunia investasi di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir. Tidak hanya dalam sektor keuangan atau saham, namun juga merambah ke sektor properti dan pariwisata. Salah satu bentuk inovasi dalam investasi adalah skema perikatan kepemilikan investasi, di mana konsumen diberikan kesempatan untuk berinvestasi dalam suatu proyek usaha dengan imbal hasil tertentu dan bentuk keterikatan hukum tertentu. Data terkini menunjukkan bahwa Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) berhasil mempertahankan posisinya sebagai salah satu kota paling populer di Indonesia untuk investasi properti. Menurut laporan DPD *Real Estate* Indonesia (REI) DIY, penjualan properti di wilayah ini meningkat 10% dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Harga properti di pinggiran Jogja sudah relatif tinggi dibandingkan kota lain, minat investor dari luar daerah telah menarik DIY sebagai kota pelajar dengan prospek investasi jangka panjang yang menarik.³

Perkembangan sektor pariwisata juga menjadi salah satu keunggulan kompetitif DIY yang turut mendorong permintaan tanah dan properti secara signifikan. Yogyakarta sebagai destinasi wisata unggulan, perkembangan sektor pariwisata mendorong permintaan tanah terutama di kawasan wisata seperti Sleman, Bantul, dan Gunungkidul. Hal ini menciptakan peluang investasi yang beragam, mulai dari properti komersial hingga akomodasi wisata yang dapat memberikan return investasi yang menarik. Kenaikan permintaan hunian akibat meningkatnya jumlah

³ <https://ekbis.harianjogja.com/read/2024/07/24/502/1182466/penjualan-properti-di-diy-semester-i-di-bawah-target> diakses pada 4 Juni 2025;

pendatang, baik mahasiswa maupun pekerja menyebabkan harga tanah di sekitar kampus UGM, UNY, UII, dan UAD terus mengalami peningkatan.⁴

Ilham Muhammad sebagai Dewan Pengurus Daerah (DPD) *Real Estate* Indonesia DIY mengatakan bahwa pada tahun 2024 penjualan properti mengalami penurunan sekitar 10 persen dibandingkan dengan tahun 2023, salah satu faktor yang mempengaruhi penurunan tersebut adalah adanya tahun politik. Beliau juga mengatakan bahwa tantangan besar yang akan dihadapi industri properti kedepan, yaitu masalah perizinan. Perizinan merupakan faktor penting dalam proses penyerapan pasar properti. DIY banyak ditemukan kasus penyalahgunaan tanah kas desa (TKD) dalam industri properti.⁵

Kasus aktual yang terjadi adalah model investasi yang ditawarkan oleh PT Jogja Eco Wisata. Perusahaan yang dimiliki dan dipimpin oleh Robinson ini mengembangkan kawasan wisata dengan konsep ekowisata terpadu di atas tanah kas desa. Perjanjian kepemilikan investasi yang ditawarkan PT Jogja Eco Wisata memuat klausul mengenai hak atas unit properti, pembagian hasil, jangka waktu pelaksanaan dan penyerahan bangunan, serta ketentuan terkait keterlambatan pembayaran. PT Jogja Eco Wisata menawarkan skema kepemilikan investasi kepada konsumen yaitu SB yang secara hukum dituangkan dalam bentuk perjanjian. Namun, dalam pelaksanaannya tanah kas desa tersebut memang telah mendapatkan perizinan resmi dari Gubernur DIY, tetapi perizinan tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya. Konsumen berinisial SB kemudian menjadi salah

⁴ <https://jogjaproperti.net/news/harga-tanah-di-jogja-tahun-2025-tren-prediksi/> diakses pada 4 Juni 2025;

⁵ <https://rejogja.republika.co.id/berita/ruqa4a399/pemda-diy-ungkap-penyebab-maraknya-penyalahgunaan-tanah-desa> diakses pada 6 Juli 2025;

satu korban penyalahgunaan tanah kas desa oleh PT Jogja Eco Wisata, karena dijanjikan perpanjangan sewa tanah kas desa oleh kontraktor hingga 60 tahun dan diyakinkan bahwa perusahaan telah mengantongi izin atas tanah tersebut.⁶

PT Jogja Eco Wisata yang berada di jalan Degolan, Candibinangun, Pakem semula dirancang sebagai kawasan terintegrasi antara villa, toko hingga pantai buatan yang status hak guna bangunannya selama 20 tahun. Paguyuban korban Jogja Eco Wisata yang berinisial AR sempat menanyakan terkait status TKD tersebut, namun pihak Jogja Eco Wisata meyakinkan ke korban bahwa legalitasnya sudah aman. Pihak Jogja Eco Wisata mengaku ada sejumlah pejabat aparat penegak hukum yang ikut berinvestasi. AR juga di sodorkan surat perjanjian investasi (SPI) di hadapan notaris. SPI tersebut berisi banyak Pasal, salah satunya tentang hak dan kewajiban investor setelah mengantongi izin hingga ketentuan saat terjadi *force majeure*. SPI tersebut menyatakan bahwa, Robinson dan rekannya telah menerima berbagai izin untuk pembangunan Jogja Eco Wisata. Izin tersebut berupa izin pemanfaatan TKD dari gubernur pada Juli 2012 selama 20 tahun, izin lokasi TKD dari bupati Sleman, dan izin kapling pengembangan resort dari BPN Sleman dan IMB dari Pemkab Sleman.⁷

Robinson sebagai pengembang proyek wisata PT Jogja Eco Wisata dan perumahan di Candibinangun kini sedang menghadapi masalah hukum terkait dugaan mafia tanah kas desa dan penyalahgunaan izin pemanfaatan tanah kas desa di Sleman, Yogyakarta. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan

⁶ <https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/09/05/235320878/korban-mafia-tanah-kas-desadi-sleman-mengadu-ke-pemerintah-diy> diakses pada 5 Juni 2025;

⁷ <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/05/19/512/1135748/cerita-korban-mafia-tanah-kas-desaberharap-welas-asih-ngarso-dalem> diakses pada 6 Juli 2025;

dan kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut, mengingat tidak semua bentuk perikatan memiliki dasar hukum yang kuat dalam hukum positif Indonesia, terutama apabila tidak memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.⁸

Perjanjian sangatlah penting meskipun banyak masyarakat pada umumnya belum sepenuhnya memahami arti pentingnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan di samping sumber-sumber lainnya. Suatu perjanjian dinamakan persetujuan karena para pihak sepakat untuk melakukan sesuatu, sehingga timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi agar tercipta perjanjian yang sempurna, baik secara lisan maupun tertulis.⁹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak melarang perjanjian lisan, sehingga masyarakat Indonesia masih banyak yang menggunakannya. Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau lisan pada umumnya cenderung dianggap lebih lemah karena lebih sulit dibuktikan dan mudah disangkal dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya jelas serta disertai tanda tangan para pihak sebagai bukti kesepakatan. Kenyataannya, perjanjian tertulis pun tetap dapat

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1963, hlm. 1;

⁹ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Ctk. Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 3;

diingkari, misalnya ketika salah satu pihak tidak mengakui tanda tangan atau merasa terpaksa serta khilaf saat menandatangani.¹⁰

Perjanjian harus didasarkan pada adanya kesepakatan antara para pihak tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Apabila terdapat unsur-unsur tersebut, maka perjanjian dapat dianggap tidak sah. Tidak diperkenankan juga membuat perjanjian yang dilarang undang-undang, bertentangan dengan kesopanan, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Adanya perjanjian, para pihak memiliki dasar hukum untuk saling mengikatkan diri dan mematuhi ketentuan yang telah disepakati. Pihak yang dirugikan pun dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya apabila terdapat pihak yang ingkar janji.¹¹

Permasalahan menjadi lebih kompleks apabila klausul-klausul dalam perjanjian tersebut tidak mencerminkan keseimbangan antara para pihak, atau bahkan berpotensi merugikan konsumen. Praktikanya, masih ditemukan ketidaksesuaian antara harapan konsumen sebagai pihak pembeli dan realisasi hak serta kewajiban yang timbul dari perjanjian yang disepakati. Di sisi lain, konsumen sering kali tidak memiliki pemahaman yang memadai terhadap hak dan kewajibannya dalam perjanjian jual beli, sehingga menimbulkan risiko hukum di kemudian hari.

Uraian permasalahan yang terjadi dalam keabsahan perjanjian jual beli hunian antara PT Jogja Eco Wisata dengan konsumen tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis mengenai syarat sah perjanjian serta apakah terdapat syarat sah yang tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut.

¹⁰ I Wayan Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 6, Universitas Pendidikan Ganesha, 2020, hlm. 118;

¹¹ <https://siplawfirm.id/syarat-sah-perjanjian/> diakses pada 8 Juni 2025;

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, adanya beberapa masalah yang dapat di rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hunian antara PT Jogja Eco Wisata dengan pembeli?
2. Bagaimana tanggung gugat konsumen terhadap PT Jogja Eco atas kerugian yang dialami pembeli?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin di peroleh pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan memahami keabsahan perjanjian jual beli hunian antara PT Jogja Eco Wisata dengan pembeli berdasarkan hukum yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan mengevaluasi bentuk tanggung jawab hukum PT Jogja Eco Wisata terhadap kerugian yang dialami oleh pembeli.

D. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian penelitian sebelumnya yang terdapat perbedaan sebagai berikut:

No.	Judul dan Penulis Penelitian	Perbedaan
1.	Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang mengandung unsur cacat kehendak oleh Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid,	karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan perjanjian jual beli tanah yang mengandung unsur cacat kehendak.

	berupa Skripsi di Universitas Islam Indonesia ¹²	Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan terhadap objeknya mengenai keabsahan jual beli tanah yang mengandung unsur cacat kehendak, sedangkan penelitian yang akan penulis teliti ialah mengenai keabsahan perjanjian jual beli hunian oleh PT Jogja Eco Wisata.
2.	Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Terjadi di Kelurahan CondongCatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman oleh Rizki Faridyan Hilmi, berupa Skripsi di Universitas Islam Indonesia ¹³	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan problem hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan terhadap objeknya mengenai problem hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman, sedangkan penelitian yang akan penulis teliti ialah mengenai keabsahan perjanjian jual beli hunian oleh PT Jogja Eco Wisata di Kelurahan Candibinangun Kabupaten Sleman.
3.	Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta oleh Fattahillah Fahmi, berupa Jurnal di Universitas Islam Indonesia ¹⁴	Karya tulis ini berbentuk Tesis yang objek penelitiannya merupakan penyalahgunaan fungsi tanah kas desa. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan terhadap objeknya mengenai penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, sedangkan penelitian yang akan diteliti oleh penulis ialah mengenai keabsahan perjanjian jual beli hunian

¹² Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid, Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak, (*Skripsi Mahasiswa UII Yogyakarta, 2024*);

¹³ Rizki Faridyan Hilmi, Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Terjadi di Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman, (*Skripsi Mahasiswa UII Yogyakarta, 2023*);

¹⁴ Fattahillah Fahmi, Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, (*Jurnal Lex Renaissance No. 2, Juli 2016*);

		oleh PT Jogja Eco Wisata di Kelurahan Candibinangun Kabupaten Sleman.
4.	Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Satuan Ruko Dengan PT. Shapir Yogya Super Mall oleh Ganis Noer Fadha Kusumandari, berupa Skripsi di Universitas Islam Indonesia ¹⁵	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan perjanjian antara pembeli satuan ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan pada objek tersebut, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis mengenai perjanjian jual beli hunian antara PT. Jogja Eco Wisata dengan Konsumen.
5.	Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perusahaan Pembiayaan Konsumen (Studi Di PT. FIF Kota Yogyakarta) oleh Rida Cholidhatus Syakdia, berupa Skripsi di Universitas Islam Indonesia ¹⁶	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan perjanjian baku oleh PT.FIF Kota Yogyakarta, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis mengenai perjanjian jual beli hunian oleh PT. Jogja Eco Wisata.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perjanjian Dalam Hukum Perdata

Perjanjian atau *Verbintenis* merupakan suatu hubungan hukum mengenai kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, di mana satu pihak memiliki hak untuk memperoleh prestasi dan pada saat yang sama pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Banyak ahli yang juga mengartikan *verbintenis* sebagai perikatan, dalam istilah lain, perjanjian sering disebut sebagai *overeenkomst*, yaitu suatu peristiwa ketika seseorang berjanji

¹⁵ Ganis Noer Fadha Kusumandari, Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Satuan Ruko Dengan PT. Shapir Yogya Super Mall, (*Skripsi Mahasiswa UII Yogyakarta, 2018*);

¹⁶ Rida Cholidhatus Syakdia, Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perusahaan Pembiayaan Konsumen (Studi Di PT. FIF Kota Yogyakarta), (*Skripsi Mahasiswa UII Yogyakarta, 2018*)

kepada orang lain atau ketika dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu tindakan tertentu.

Definisi Perjanjian Menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷ Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang didasari pada kesepakatan untuk menimbulkan konsekuensi hukum.¹⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dapat di definisikan sebagai ikatan hukum antara dua orang yang setuju untuk melakukan sesuatu. Salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut hak tersebut dari pihak lain, dan pihak yang lain diwajibkan untuk melaksanakan hak tersebut, dengan konsekuensi sanksi yang akan dihasilkan dari pelanggaran tersebut.¹⁹ Pengertian perjanjian sebagaimana Pasal 1313 KUHPerdato adalah sebagai bentuk perbuatan yang menimbulkan efek hukum, namun hanya saja tidak ditegaskan sebagai bentuk perbuatan hukum.²⁰

¹⁷ Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian di Indonesia", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 3 Vol. 2, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022, hlm. 182;

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. 8, Ctk. Kesatu, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 91;

¹⁹ Zulhamdi dan Husnaini, "Aspek Hukum Perjanjian dalam Aktivitas Bisnis", *Jurnal Sharia Economic Law*, Edisi No. 1 Vol. 1, Institut Agama Islam Negri Lhokseumawe, 2022, hlm. 78;

²⁰ Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian di Indonesia", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 3 Vol. 2, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022, hlm. 185;

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota mengatakan, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik.²¹ Asas iktikad baik dalam hukum perjanjian Indonesia hanya berlaku untuk pelaksanaan perjanjian, seolah-olah hukum perdata belum mengakui iktikad baik pada tahap pra-kontrak. Sebagai perbandingan, pihak yang mengalami kerugian pada tahap pra-perjanjian atau perundingan juga berhak atas perlindungan hak-haknya menurut teori perjanjian modern. Oleh karena itu, pelanggaran kontrak atau janji pra-perjanjian akan memiliki konsekuensi hukum.²²

langkah penting yang harus dilakukan saat membuat suatu perjanjian agar tidak cacat hukum. Jika salah satu syarat tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan batal secara hukum. Sangat penting bagi masyarakat untuk memperhatikan persyaratan yang tercantum sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota, yang dijelaskan sebagai berikut:²³

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kata “sepakat” tidak boleh dikarenakan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut, adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 BW), adanya penipuan yang

²¹ Afif Khalid, “Analisis Iktikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian”, *Jurnal Legal Reasoning*, Edisi No. 2 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2023, hlm. 112;

²² Deviana Yuanitasari dan Hazar Kusmayanti, “Pengembangan Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Asas Iktikad Baik Pada Tahap Kontraktual”, *Acta Diurnal*, Edisi No. 2 Vol. 3, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, 2020, hlm. 293;

²³ Hanan Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 4, 2017, hlm. 69;

tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 BW). Perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan yaitu, apabila para pihak mampu membuat suatu perjanjian. Kata “mampu” adalah para pihak yang telah dewasa, tidak di bawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam Undang-Undang dilarang membuat suatu perjanjian. Pasal 1330 KUHPerdara menentukan seseorang yang tidak cakap untuk membuat perikatan antara lain:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal Tertentu

Perjanjian selalu menentukan jenis objek yang diperjanjikan, apabila tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 BW menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 BW barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi objek perjanjian kecuali jika dilarang oleh Undang-Undang secara tegas.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Syarat-syarat tersebut, syarat pertama dan kedua mengenai kecakapan dan kesepakatan dianggap sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai hal-hal dan alasan yang sah dianggap sebagai syarat objektif. Akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁴

Orang yang membuat suatu perjanjian juga harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Sebagaimana Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :²⁵

1. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.

²⁴ I Wayan Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 6, Universitas Pendidikan Ganesha, 2020, hlm. 119;

²⁵ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum adalah mereka yang tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Sebagaimana Pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

4. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Objek yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus

mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

5. Adanya sebab yang halal

Di dalam Undang-Undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (orzaak, causa). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan Undang- Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

2. Tanggung Gugat

Pertanggungjawaban adalah ide atau teori yang digunakan untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab atas tindakan yang melanggar hukum atau melanggar kontrak. Terdapat Dua jenis tanggung jawab dalam hukum perdata, yaitu tanggung jawab wanprestasi dan tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab akibat wanprestasi berasal dari hubungan antara individu, sedangkan tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum berasal dari tindakan individu yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain.²⁶ Menurut Pasal 1365 Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang bertentangan

²⁶ Alfianto, "Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Edisi No. 6 Vol. 4, 2024, hlm. 5;

dengan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Seseorang akan bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh tindakan tersebut. Tidak hanya pemahaman yang mendalam tentang dasar hukum, teori yang mendasari, dan filosofi hukum yang mendasar, tetapi tindakan melawan hukum juga berdampak besar pada hubungan antar individu dan Masyarakat.²⁷

Perbuatan melanggar hukum, harus memenuhi unsur-unsur berikut:²⁸

1. Ada perbuatan melanggar hukumnya;
2. Ada kesalahannya;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan timbal balik antara unsur 1, 2 dan 3.

Secara teoritis, terdapat lima syarat yang harus dipenuhi agar tuntutan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum dapat diterima:, antara lain:²⁹

1. Harus terdapat adanya perbuatan

Pasal 1365 KUHPerdara dijelaskan bahwa istilah "perbuatan" mengacu pada tindakan yang dilakukan secara aktif. Hal ini menarik perhatian karena Pasal 1366 KUHPerdara mengaitkan "perbuatan" dengan "kelalaian" atau "kurang hati-hati". Pasal 1365 KUH Perdata menangani tindakan yang dilakukan secara aktif, sementara Pasal 1366 KUHPerdara menangani tindakan yang dilakukan secara pasif, seperti

²⁷ Gisni Halipah, dkk, "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteskk Hukum Pedata", *Jurnal Serambi Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 16, Universitas Linggaabuana PGRI Sukabumi,2023, hlm. 140;

²⁸ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 273;

²⁹ Ayup Suran Ningsih dan Harum Puspa Wardhani, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi", *Jurnal The Procusetor Law Riview*, Edisi No.1 Vol. 2, Universitas Negri Semarang, 2024, hlm. 37-43;

tidak melakukan apa pun atau membiarkan sesuatu terjadi tanpa campur tangan. Dalam interpretasi kontemporer, pasal 1365 KUHPerdara telah mencakup konsep melanggar hukum yang dihasilkan dari tindakan aktif maupun pasif.

2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum

Konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang secara luas dan tidak hanya mencakup pelanggaran langsung terhadap Undang-Undang, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak orang lain, pelanggaran terhadap kewajiban hukum pelaku, pelanggaran moral, atau pelanggaran terhadap norma sosial atau etika yang berlaku di masyarakat yang berkaitan dengan seseorang.

3. Terdapat kesalahan

Syarat kesalahan digunakan untuk menunjukkan jika seseorang yang melakukan pelanggaran hukum hanya akan bertanggung jawab atas kerugian yang dihasilkan apabila perilaku yang menyebabkan pelanggaran tersebut disertai dengan konsekuensi yang timbul sebagai akibat dari pelanggaran tersebut. Pitlo mengatakan bahwa elemen kesalahan (*schuld*) terdiri dari kealpaan dan kesengajaan. Komponen kesalahan ini biasanya disebut sebagai kesalahan. Konteks kesengajaan, seseorang dianggap sudah memenuhi syarat jika, saat melakukan tindakan atau melalaikan kewajiban, dia menyadari bahwa akibat merugikan yang mungkin atau pasti akan timbul dari tindakannya. Hal

ini berlaku bahkan jika seseorang sudah menyadari hal ini dan tetap melakukan tindakan atau mengabaikan kewajibannya.

4. Terdapat kerugian

Kerugian mengacu pada konsekuensi negatif yang disebabkan oleh tindakan yang bertentangan dengan hukum. Penetapan ganti rugi akibat wanprestasi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata hampir sama dengan penetapan ganti rugi akibat wanprestasi dalam beberapa hal. Pasal 1243 KUHPerdata mengatur ketentuan mengenai penggantian kerugian yang harus dibayarkan karena perbuatan melawan hukum. Ketentuan yang sama berlaku untuk ganti rugi akibat wanprestasi ketika menetapkan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum.

5. Terdapat adanya hubungan sebab akibat

Teori kausalitas berlaku bukan hanya dalam hukum pidana tetapi juga dalam hukum perdata. Dalam hukum pidana, teori ini digunakan untuk menetapkan pertanggungjawaban terhadap hasil atau konsekuensi tertentu dari suatu tindakan. Dalam hukum perdata, teori ini digunakan untuk menilai apakah ada hubungan yang jelas antara tindakan yang melanggar hukum dan kerugian yang timbul sebagai hasil dari tindakan tersebut.

Wanprestasi dalam hukum perdata terjadi ketika debitur gagal melaksanakan suatu prestasi, baik karena kesalahan yang disengaja, kelalaian, atau kealpaan, atau karena keadaan memaksa, yaitu sesuatu yang terjadi di luar

kemampuan debitur.³⁰ Menurut R. Subekti, "wanprestasi" adalah kelalaian atau kealpaan, yang dapat datang dalam empat bentuk: antara lain:³¹

1. Gagal melakukan apa yang dijanjikan.
2. Memenuhi perjanjian, tetapi tidak seperti yang dijanjikan.
3. Menyelesaikan tindakan yang dijanjikan, tetapi setelah waktu yang disepakati.
4. Melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilakukan menurut perjanjian.

Dalam hukum perdata, tanggung gugat untuk wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak lain;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan di depan hakim; dan
5. Paksaan untuk pemenuhan perjanjian, baik dengan atau tanpa ganti rugi.³²

Salah satu pihak dapat melakukan pelanggaran kontrak jika tidak memenuhi kewajibannya, misalnya, jika penjual tidak mengirimkan barang setelah menerima pembayaran atau jika pembeli tidak membayar harga penuh untuk barang tersebut, itu akan dianggap sebagai pelanggaran kontrak. Wanprestasi

³⁰ Riedel Timothy Runtuuwu, dkk, "Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Lex Privatum*, Edisi No. 1 Vol. 10, 2022, hlm. 240;

³¹ Alfianto, "Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Edisi No. 6 Vol. 4, 2024, hlm. 496;

³² Riedel Timothy Runtuuwu, dkk, "Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Lex Privatum*, Edisi No. 1 Vol. 10, 2022, hlm. 241;

ditinjau dari sudut pandang kewajiban, yang berarti bahwa ketika seseorang tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya, itu dapat dianggap sebagai wanprestasi. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi selain biaya tambahan dan bunga, sebagaimana dinyatakan dengan jelas dalam Pasal 1243 KUHPerdara/B.W.³³

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro mengemukakan bahwa penelitian hukum normatif yang juga biasa disebut penelitian hukum yang doctrinal biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.³⁵ Jenis penelitian ini dipergunakan untuk mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan problem keabsahan perjanjian jual beli hunian dengan disertai literatur-literatur kepustakaan.

³³ Alfianto, "Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Edisi No. 6 Vol. 4, 2024, hlm. 496;

³⁴ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 13-14;

³⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Edisi. 1, Ctk. Kedua, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 56;

2. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan perbandingan, dan pendekatan konseptual.³⁶ Pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan Undang-Undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Berikut penjelasan mengenai masing-masing pendekatan yang peneliti gunakan:³⁷

1. Pendekatan Perundang-undangan

Metode ini diterapkan dengan memeriksa semua peraturan dan peraturan yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas

2. Pendekatan Kasus

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Pendekatan Konseptual

Metode ini berbeda dari teori dan perspektif yang berkembang dalam ilmu hukum. Peneliti memilih pendekatan penelitian ini untuk menjawab isu-isu hukum, dan kompatibilitas pendekatan dengan isu hukum adalah faktor utama dalam memilih pendekatan.

³⁶ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Ctk. Kesatu, Alfabeta, Jakarta, 2017, hlm. 51;

³⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Kesatu, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 56-57;

3. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan sumber data yang diperoleh dari data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer atau bahan hukum utama adalah bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis yang terdiri atas :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Akta Perjanjian Jual Beli Hunian antara Konsumen dengan PT. Jogja Eco Wisata disertai legalitas notaris
- 3) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- 5) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memiliki fungsi membahas atau menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, buku-buku literatur, jurnal, laporan hasil penelitian, internet, kamus, doktrin, dokumen-dokumen, infografis, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.³⁸

c. Bahan Hukum Tersier

³⁸ Muhaimin, *Op Cit*, hlm. 60;

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Umum Bahasa Indonesia, Kamus Inggris-Indonesia, dan Ensiklopedia.³⁹

4. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian dokumen selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu: metode analisis data dengan cara menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen (*documentary study*). Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji buku-buku literatur, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis maupun elektronik.⁴⁰

³⁹ *Ibid*, hlm. 62;

⁴⁰ Milya Sari, "Penelitian Kepustakaan (library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA", *Jurnal Natural Science*, Edisi No. 1 Vol. 6, 2020, hlm. 43;

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, serta metode penelitian hukum.

2. BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DALAM KUH PERDATA DAN TANGGUNG GUGAT

Merupakan bab yang mana menyajikan penjelasan mengenai perjanjian dalam KUHPerdata, tanggung gugat serta teori-teori mengenai penelitian yang bersumber dari peraturan perundang-undangan atau literatur terkait dengan permasalahan yang disajikan dalam skripsi.

3. BAB III ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI UNIT HUNIAN ANTARA PT JOGJA ECO WISATA DENGAN PEMBELI

Bab ini menjelaskan hasil dari apa yang ada pada rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian transaksi jual beli unit hunian antara PT Jogja Eco Wisata dengan Konsumen
2. Bagaimana tanggung gugat konsumen terhadap PT Jogja Eco Wisata atas kerugian yang dialami konsumen

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini, serta juga disampaikan saran yang berkaitan dengan analisis keabsahan perjanjian jual beli unit hunian yang dibuat antara PT Jogja Eco Wisata dengan konsumen.