



## **Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Akibat Tidak Adanya Kesepakatan dari Pihak Penjual**

### ***Legal Analysis of The Validity of A Sales and Purchase Agreement Due to The Absence of Agreement from The Seller***

**Muslihuddin<sup>1</sup>, Nabila<sup>2</sup>, Nadya Azzahra<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

Email : [denmuslihudien@gmail.com](mailto:denmuslihudien@gmail.com)

---

#### Article Info

##### Article history:

Received : 15-06-2026

Revised : 17-06-2026

Accepted : 19-06-2026

Published : 21-06-2026

#### Abstract

*A sale and purchase agreement is one of the most common forms of agreements carried out in society. In its implementation, an agreement must fulfill the legal requirements as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), one of which is the existence of mutual consent between the parties. This study aims to analyze the legal validity of a sale and purchase agreement in the absence of consent from the seller and the legal consequences arising from such condition. The research method used is normative legal research with statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the absence of consent from the seller causes the subjective requirement of a valid agreement to remain unfulfilled. Consequently, the agreement may be subject to cancellation because it contains defects of consent and does not comply with the principle of consensualism in contract law. Therefore, a sale and purchase agreement can only be considered legally valid if there is free and voluntary consent from both parties without coercion.*

**Keywords:** *Validity of Agreement, Sale and Purchase, Consent, Civil Law.*

---

#### **Abstrak**

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), salah satunya adalah adanya kesepakatan para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli apabila tidak terdapat kesepakatan dari pihak penjual serta akibat hukum yang ditimbulkan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak adanya kesepakatan dari pihak penjual menyebabkan unsur subjektif dalam syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Akibatnya, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan karena mengandung cacat kehendak dan tidak memenuhi asas konsensualisme dalam hukum perjanjian. Dengan demikian, suatu perjanjian jual beli hanya dapat dianggap sah apabila terdapat persetujuan yang bebas dan tanpa paksaan dari kedua belah pihak

**Kata Kunci :** Keabsahan Perjanjian, Jual Beli, Kesepakatan, Hukum Perdata

#### **PENDAHULUAN**

Perjanjian merupakan bagian penting dalam kehidupan masyarakat karena hampir seluruh aktivitas ekonomi dan sosial melibatkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dilakukan adalah perjanjian jual beli. Dalam hukum Indonesia,



ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa unsur utama dalam jual beli adalah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Kesepakatan menjadi syarat fundamental dalam suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Tanpa adanya kesepakatan, suatu perjanjian tidak dapat dianggap memenuhi syarat sah perjanjian. Dalam praktiknya sering terjadi perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan penuh dari salah satu pihak, khususnya pihak penjual. Hal ini dapat terjadi karena adanya pemalsuan tanda tangan, penipuan, paksaan, atau tindakan pihak lain yang mengatasnamakan penjual tanpa kuasa yang sah.

Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan hukum mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa kesepakatan penjual serta akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis untuk mengetahui apakah perjanjian tersebut dapat dianggap sah menurut hukum perdata Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dalam penelitian yang berjudul "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Akibat Tidak Adanya Kesepakatan dari Pihak Penjual"..

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

Perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam praktik kehidupan sehari-hari, hampir seluruh aktivitas manusia yang berkaitan dengan kepentingan ekonomi maupun sosial tidak dapat dipisahkan dari adanya perjanjian. Perjanjian digunakan sebagai sarana hukum untuk mengatur hak dan kewajiban antara para pihak agar tercipta kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan terhadap kepentingan masing-masing pihak.

Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Meskipun demikian, banyak ahli hukum berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata masih memiliki kelemahan karena dianggap terlalu luas dan tidak menggambarkan unsur kesepakatan secara jelas. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pengertian ini lebih menekankan adanya hubungan timbal balik berupa hak dan kewajiban antara para pihak.



Selain itu, Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari pendapat tersebut terlihat bahwa unsur utama dalam suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan yang melahirkan hubungan hukum yang mengikat para pihak.

Pada dasarnya, suatu perjanjian lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Prinsip ini dikenal dengan asas konsensualisme. Dalam hukum perdata Indonesia, asas konsensualisme memiliki arti bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak memerlukan bentuk formal tertentu, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian telah dianggap sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan unsur yang sangat penting dalam hukum perjanjian karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Kesepakatan dapat diartikan sebagai persesuaian kehendak antara dua pihak atau lebih mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Dengan adanya kesepakatan, para pihak menyatakan kehendaknya untuk saling mengikatkan diri dan melaksanakan hak serta kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Kesepakatan termasuk ke dalam syarat subjektif karena berkaitan dengan kehendak para pihak yang membuat perjanjian. Apabila unsur kesepakatan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Kesepakatan lahir pada saat para pihak mencapai persesuaian kehendak mengenai objek dan isi perjanjian. Persesuaian kehendak tersebut dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, kesepakatan biasanya diawali dengan adanya penawaran (offer) dari satu pihak dan penerimaan (acceptance) dari pihak lainnya. Setelah penawaran diterima, maka perjanjian dianggap telah terjadi.

Kesepakatan harus diberikan secara bebas tanpa adanya tekanan atau pengaruh yang melanggar hukum. Oleh karena itu, KUHPerdata mengenal adanya cacat kehendak yang dapat menyebabkan kesepakatan menjadi tidak sah. Cacat kehendak tersebut meliputi:

#### 1. Kekhilafan (Dwaling)

Kekhilafan adalah keadaan di mana seseorang memberikan persetujuan karena adanya kesalahan atau kekeliruan mengenai hal pokok dalam perjanjian. Misalnya, seseorang membeli barang yang dikira asli, padahal ternyata palsu.

#### 2. Paksaan (Dwang)

Paksaan terjadi apabila seseorang memberikan persetujuan karena adanya ancaman atau tekanan dari pihak lain. Persetujuan yang diberikan dalam keadaan terpaksa dianggap tidak lahir dari kehendak bebas.

#### 3. Penipuan (Bedrog)

Penipuan adalah tindakan sengaja dari salah satu pihak untuk memberikan keterangan palsu atau menyembunyikan fakta tertentu agar pihak lain bersedia membuat perjanjian. Selain cacat kehendak tersebut, kesepakatan juga harus dilakukan oleh pihak yang benar-benar memiliki kewenangan atas objek yang diperjanjikan. Dalam perjanjian jual beli, misalnya, pihak penjual harus benar-benar memberikan persetujuan atas penjualan barang miliknya. Apabila



transaksi dilakukan tanpa persetujuan penjual, maka unsur kesepakatan tidak terpenuhi sehingga perjanjian menjadi cacat hukum.

Kesepakatan dalam perjanjian berkaitan erat dengan asas konsensualisme. Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah lahir dan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan demikian, kesepakatan menjadi inti utama dalam terbentuknya suatu perjanjian.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini berfokus pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, asas hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli akibat tidak adanya kesepakatan dari pihak penjual.

Penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum mengenai syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya terkait unsur kesepakatan dalam perjanjian jual beli

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Akibat Tidak Adanya Kesepakatan dari Pihak Penjual**

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa unsur utama dalam jual beli adalah adanya persetujuan atau kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Kesepakatan merupakan salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kesepakatan tersebut harus lahir dari kehendak bebas para pihak tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Dengan demikian, apabila salah satu pihak tidak memberikan persetujuan, maka unsur kesepakatan dalam perjanjian tidak terpenuhi.

Dalam praktiknya, sering ditemukan kasus jual beli yang dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pihak penjual. Misalnya, adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli, penjualan objek oleh pihak yang tidak memiliki kuasa, atau tindakan pihak lain yang mengatasnamakan pemilik barang tanpa izin yang sah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tidak terdapat kehendak bebas dari pihak penjual untuk melakukan perjanjian jual beli.

Tidak adanya kesepakatan dari pihak penjual menyebabkan syarat subjektif dalam perjanjian menjadi tidak terpenuhi. Menurut ketentuan hukum perdata, tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*). Artinya, perjanjian tersebut tetap dianggap ada sebelum adanya putusan pengadilan yang menyatakan batal.

Selain itu, keadaan tersebut juga bertentangan dengan asas konsensualisme yang menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Jika salah



satu pihak tidak pernah menyatakan persetujuannya, maka hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tersebut menjadi cacat hukum.

Dalam beberapa putusan pengadilan, hakim sering kali menyatakan batal atau tidak sah suatu perjanjian jual beli apabila terbukti adanya pemalsuan tanda tangan atau tidak adanya persetujuan dari pemilik objek jual beli. Hal ini dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan dan menjaga kepastian hukum dalam masyarakat.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keabsahan perjanjian jual beli sangat bergantung pada terpenuhinya unsur kesepakatan dari para pihak. Tanpa adanya persetujuan dari pihak penjual, maka perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

## 2. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanpa Persetujuan Pihak Penjual

Tidak adanya kesepakatan dari pihak penjual dalam perjanjian jual beli menimbulkan berbagai akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Akibat hukum tersebut berkaitan dengan keabsahan perjanjian, perlindungan hak pihak yang dirugikan, serta pertanggungjawaban pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Akibat hukum pertama adalah perjanjian dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan. Karena unsur kesepakatan sebagai syarat subjektif tidak terpenuhi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Apabila pengadilan mengabulkan gugatan tersebut, maka perjanjian dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Akibat hukum kedua adalah para pihak wajib mengembalikan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*). Dalam hal objek jual beli telah diserahkan atau pembayaran telah dilakukan, maka masing-masing pihak wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya. Tujuan pengembalian tersebut adalah untuk memulihkan keadaan para pihak seperti sebelum perjanjian dilakukan.

Akibat hukum ketiga adalah pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Ganti rugi dapat diajukan apabila perjanjian tersebut menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi pihak tertentu. Misalnya, pemilik sah objek jual beli mengalami kerugian karena hak miliknya dialihkan tanpa persetujuan.

Selain menimbulkan akibat hukum perdata, perjanjian jual beli tanpa persetujuan penjual juga dapat menimbulkan akibat hukum pidana apabila terdapat unsur pemalsuan, penipuan, atau penggunaan dokumen palsu. Pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Dalam praktik pertanahan, jual beli tanah tanpa persetujuan pemilik yang sah juga dapat menyebabkan batalnya Akta Jual Beli (AJB) dan pembatalan sertifikat hak atas tanah apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses peralihannya. Oleh karena itu, pejabat yang berwenang seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berhati-hati dalam memastikan identitas dan persetujuan para pihak sebelum membuat akta.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa tidak adanya kesepakatan dari pihak penjual menyebabkan perjanjian jual beli menjadi cacat hukum dan menimbulkan berbagai



konsekuensi hukum baik secara perdata maupun pidana. Oleh sebab itu, unsur kesepakatan harus benar-benar dipenuhi agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak para pihak dalam perjanjian jual beli.

## **KESIMPULAN**

1. Perjanjian jual beli tanpa adanya kesepakatan dari pihak penjual tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya unsur kesepakatan para pihak.
2. Akibat hukum dari perjanjian tersebut adalah perjanjian dapat dibatalkan, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, dan akta jual beli dapat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).