

PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING AKIBAT

WANPRESTASI

SKRIPSI



Oleh :

SHINTA ANGGUN LARASATI

NIM : 1811111046

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING AKIBAT
WANPRESTASI**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai
Gelara Sarjana Hukum**

Oleh :

SHINTA ANGGUN LARASATI

NIM : 1811111046

Pembimbing

Dr. Sugiharto, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada Tanggal 29 Maret 2022

Dan telah diterima / dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum

Tim Penguji :

1. Dr. Karim, S.H., M.H
2. Dr. Sugiharto, S.H., M.Hum
3. MA. Razak, S.H., M.H
4. Wahyu Tris Haryadi, S.H., M.H

Mengesahkan:

Dekan,

(Dr. Karim, S.H., M.H)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Shinta Anggun Larasati
Tempat / Tgl Lahir : Surabaya, 16 Agustus 2000
NIM : 1811111046
Arah Minat : Hukum Perdata
Alamat : Jl.Bungurasih Barat No.44, Waru-Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi saya dengan judul: **PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING AKIBAT WANPRESTASI** dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh / memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut didepan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 29 Maret 2022

Penulis

SHINTA ANGGUN LARASATI

NIM : 1811111046

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan pembatalan perikatan jual beli tanah kavling serta akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perauran perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan studi dokumen (document study approach). Pendekatan studi dokumen dilakukan dengan cara pengumpulan data secara tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian dimaksudkan untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan menggunakan studi dokumen dan analisis bahan hukum dengan cara berpikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa ada beberapa alasan pembatalan perjanjian jual beli tanah kavling, salah satunya karena wanprestasi. Dikatakan telah wanprestasi karena tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pengembalian uang pembelian tanah kavling.

Akibat hukum dari pembatalan perikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan perikatan jual beli tanah, yaitu penggantian biaya (*kosten*), ganti rugi (*schaden*) dan bunga (*interesten*) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Gugatan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) dimana disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan. Keputusan hakim yang menyatakan tergugat telah wanprestasi karena tidak adanya itikad baik untuk melakukan pengembalian uang pembelian tanah kavling kepada penggugat.

Kata kunci : Perikatan Jual Beli, Pembatalan, Wanprestasi

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the reasons for the cancellation of the sale and purchase of land plots and the consequences of the cancellation of the engagement due to default. This research uses a statutory approach, a conceptual approach, and a document study approach. The document study approach is carried out by collecting data indirectly aimed at the research subject in order to obtain information related to the object of research intended to obtain data or information related to the problem under study. Legal materials include primary and secondary legal materials. The collection technique uses document studies and analysis of legal materials by means of deductive thinking.

Based on the results of the study, it can be concluded that there are several reasons for the cancellation of the sale and purchase agreement of land plots, one of which is due to default. It is said to have been in default because it did not show good faith to refund the purchase of the land plot.

The legal consequences of cancelling a sale and purchase agreement made before a notary are compensation, cancellation of the agreement, and cancellation accompanied by compensation. There are lawsuits for compensation for all costs including interest from parties who feel aggrieved by the cancellation of the land sale and purchase agreement, namely reimbursement of costs (*kosten*), compensation (*schaden*) and interest (*interesten*) due to non-fulfillment of an engagement. Lawsuits can be filed in court (litigation) after previously being preceded by a warning (*somatie*) which was submitted by the party who felt aggrieved. The judge's decision that the defendant was in default due to the lack of good faith to return the land purchase money to the plaintiff.

Keywords : Sale and Purchase Agreement, Cancellation, Default

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING AKIBAT WANPRESTASI” dengan tepat waktu. Skripsi ini diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum. Penulis menyadari dalam skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Demi terwujudnya penyelesaian dan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak yang dengan ikhlas memberikan bimbingan, arahan, motivasi, dan doa sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Secara khusus pengajuan skripsi ini merupakan langkah awal bagi penulis untuk syarat kelulusan strata 1 dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum, dan secara umum semoga skripsi ini suatu saat dapat bermanfaat bagi civitas akademik dan pakar hukum serta menjadi bahan masukan dalam dunia pendidikan. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam pembuatan skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan, maka dari itu kritik dan saran yang membangun merupakan hal yang sangat penting bagi penulis, yang kemudian dapat memperbaiki dan menjadi lebih baik.

Pada kesempatan ini penulis dengan kerendahan hati dan rasa hormat mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis

dalam hal penyusunan skripsi dengan memberikan masukan dan kritikan sehingga terselesaikan skripsi ini, kepada yang terhormat :

1. Bapak Brigjen Pol. (Purn.) Drs. Edy Prawoto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Bapak Dr. Karim, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Ibu Vera Rimbawani Sushanty, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya
4. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya
5. Para tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya
6. Bapak Dr. Sugiharto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa sabar dan tulus dalam memberikan bimbingan serta masukan kepada penyusun dalam penulisan skripsi ini.
7. Segenap Dosen dan staf administrasi yang telah memberikan bekal ilmu bermanfaat selama beberapa tahun kepada penyusun.
8. Kedua orang tua dan segenap keluarga yang selalu support dan turut membantu baik moril maupun materiil selama studi hingga selesai skripsi ini.

9. Sahabat-sahabat terkasih Anandien Ayu, Rebecca Abighail, Nurul Maghfiroh, Muh. Alief, Dita Cipta Afrilian G.N, Beltsa Belladilone.
10. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Tahun 2018 yang telah senantiasa berjalan bersama menempuh pendidikan dalam suka maupun duka.
11. Dan berbagai pihak lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, yang telah banyak membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis berharap semoga bantuan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa agar selalu dilimpahkan kebaikan, kesehatan, kesejahteraan dan rezeki yang melimpah. Demikian yang dapat penulis sampaikan. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam skripsi ini, karena kesempurnaan hanya milik Allah dan kekurangan milik Makhluk-Nya.

Surabaya, 14 Maret 2022

Penulis

SHINTA ANGGUN LARASATI

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Manfaat Praktis	5
1.4.2 Manfaat Teoritis	5
1.5. Kajian Pustaka / Kerangka Teori.....	6
1.5.1. Teori Perjanjian.....	6
1.5.2. Teori Jual Beli.....	7
1.5.3. Teori Wanprestasi.....	7
1.6. Metode Penelitian	8
1.6.1 Jenis Penelitian	9

1.6.2 Tipe Penelitian	9
1.6.3 Pendekatan Masalah.....	9
1.6.4 Sumber Bahan Hukum	11
1.6.5 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.6.6 Pengolahan dan Analisis Sumber Bahan Hukum	13
1.7. Sistematika Penulisan	13
BAB II ALASAN PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING.....	15
2.1. Perjanjian	15
2.2. Jual Beli	20
2.3. Pembagian Benda Menurut KUH Perdata	22
2.4. Alasan Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling	27
BAB III AKIBAT PEMBATALAN PERIKATAN KARENA WANPRESTASI	45
3.1. Pembatalan Perjanjian	45
3.2. Wanprestasi.....	52
3.3. Akibat Pembatalan Perikatan Karena Wanprestasi	55
BAB IV PENUTUP	61
4.1. Kesimpulan	61
4.1.1. ALASAN PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING.....	62
4.1.2. AKIBAT PEMBATALAN PERIKATAN KARENA WANPRESTASI	63
4.2. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA.....	65

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang Masalah

Pada saat ini perkembangan arus globalisasi ekonomi di bidang jasa sangat berkembang dengan pesat sehingga masyarakat semakin banyak yang mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya dan akhirnya menimbulkan suatu perjanjian. Secara hukum perjanjian dituangkan dalam buku ketiga tentang perikatan. Pengertian perjanjian tercantum pada Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa "suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih". Sumber terpenting dalam perikatan adalah perjanjian. Perikatan lahir dari perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak karena perjanjian tersebut dibuat berdasarkan persetujuan dan kesepakatan serta kehendak para pihak, sedangkan perikatan lahir karena undang-undang yang dimaksud demikian bahwa perikatan pada hakikatnya timbul karena telah diatur oleh undang-undang itu sendiri. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi daripada perjanjian tersebut dimana sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak. Isi perjanjian yakni dimana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya sedangkan pihak lainnya mengakui atau berjanji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak.¹

¹ Salim, *teknik pembuatan akta perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017) hal. 266.

Disimpulkan bahwa dalam Pasal 1338 KUHPdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bersangkutan diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuat seperti suatu undang-undang.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata disebutkan bahwa diperlukan empat syarat untuk sahny suatu perjanjian, yakni 1.) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2.) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3.) Suatu hal tertentu; 4.) Suatu sebab yang halal. Dalam hal syarat subjektif, apabila tidak dipenuhi maka berakibat pada perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan. Jika dalam hal syarat objektif apabila tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Salah satu perbuatan hukum yang terjadi di dalam masyarakat adalah jual beli tanah. Perikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Perjanjian perikatan jual beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli dalam bertransaksi dan dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli karena perjanjian perikatan jual beli tersebut belum mengalihkan hak atas tanah sepenuhnya serta lemahnya kekuatan hukum yang mengikat.

Abdulkadir Muhammad, menuliskan dalam bukunya "Hukum Perdata Indonesia" bahwa wanprestasi memiliki makna tidak memenuhi kewajiban

yang telah disetujui dalam perikatan.² Terdapat empat kategori wanprestasi (lalaiannya) salah satu pihak dalam perjanjian, diantaranya : 1.) Tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2.) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti yang dijanjikan; 3.) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu; 4.) Melaksanakan sesuatu yang dilarang untuk dilakukan dalam suatu perjanjian.³ Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Berbagai hal dapat ditemukan dalam kondisi tertentu yang mengakibatkan suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁴

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, pada dasarnya wanprestasi merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian akan tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya wanprestasi tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli tanah. Ada beberapa penyebab wanprestasi yang berimbas pada batalnya suatu perjanjian, salah satunya adalah unsur yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak terkait tidak juga diberikan akta jual beli tanpa kejelasan mengingat telah dilakukan pembelian tanah kavling dan terbayar lunas. Berdasarkan uraian-uraian tersebut yang telah dijelaskan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cetakan ke-5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 241.

³ Subekti, *op. cit.*, hal. 45.

⁴ Supriadi, *etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hal.12.

lebih lanjut tentang hal tersebut ke dalam suatu penulisan skripsi dengan judul "Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Akibat Wanprestasi (Studi Dokumen)".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini, sebagai berikut :

1. Apa alasan pembatalan perikatan jual beli tanah kavling ?
2. Bagaimana akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi ?

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan umum dalam penelitian dan penulisan proposal skripsi ini sesuai dan merujuk pada rumusan masalah di atas maka penulis menuangkan penjelasan tujuan dari penelitian ini, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui alasan pembatalan perikatan jual beli tanah kavling
2. Untuk mengetahui akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi

1.3.2 Tujuan Khusus

Selain tujuan umum seperti yang telah dijelaskan di atas, adapun tujuan khusus dari penelitian ini tidak lain sebagai persyaratan akademik. Penelitian ini ditujukan untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Surabaya.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan bahkan dalam dunia pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung, diantaranya :

1.4.1 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait dalam bidang pertanahan dan kenotariatan, baik dari pihak pejabat notaris maupun pihak non pejabat notaris atau pertanahan. Untuk kedua belah pihak, penelitian bermanfaat untuk menggambarkan secara nyata mengenai akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi.

Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan yang lebih luas bagi penulis, khususnya di bidang hukum perdata. Bagi masyarakat, untuk memberikan informasi dan masukan tentang perjanjian perikatan jual beli tanah. Selain itu, penelitian juga bermanfaat bagi para praktisi hukum sehingga diharapkan mampu ke depannya untuk membenahi sistem hukum kenotariatan dan pertanahan, khususnya mengenai wanprestasi terhadap pembatalan perikatan jual beli tanah kavling.

1.4.2 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah dan melengkapi literatur pengetahuan umum, khususnya masalah pembatalan perikatan jual beli tanah kavling akibat wanprestasi sehingga bermanfaat bagi mahasiswa

fakultas hukum dan civitas akademika Universitas Bhayangkara Surabaya yang ingin mendalami masalah pembatalan perikatan jual beli tanah kavling akibat wanprestasi serta bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Selain itu juga dijadikan sebagai pijakan dan referensi pada penelitian selanjutnya serta menjadi bahan kajian lebih lanjut.

1.5. Kajian Pustaka / Kerangka Teori

1.5.1. Teori Perjanjian

Menurut pandangan Sudikno Mertokusumo dikatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat menimbulkan akibat hukum. Dimaksudkan disini ialah kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut untuk menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.⁵

Selain itu R. Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian yakni suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98.

⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Intermasal, 2002), h. 5.

1.5.2. Teori Jual Beli

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak setuju untuk menyerahkan barang dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang disepakati kedua belah pihak.⁷

Menurut Volmar yang dikutip oleh Suryodiningrat, jual beli adalah dimana penjual (verkopen) mengikatkan diri kepada pihak lain, yakni pembeli (loper) untuk memindah tangankan suatu barang dengan menerima pembayaran dari orang terakhir dalam jumlah tertentu dan berupa uang.⁸

R. Subekti mendefinisikan jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbal balik yang mana pihak satu (si penjual) berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lain (si pembeli) berjanji membayar harga dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan atas hak milik tersebut.⁹

1.5.3. Teori Wanprestasi

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.¹⁰

⁷ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

⁸ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, (Tarsito, Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.

⁹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang lain dapat menuntut pembatalan perjanjian.¹¹

1.6. Metode Penelitian

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mengungkapkan kebenaran, secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Sistematis artinya menggunakan sistem tertentu, metodologis artinya menggunakan metode atau cara tertentu dan konsisten berarti tidak ada hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu.¹²

Penelitian ini sangat diperlukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan. Untuk mengumpulkan bahan-bahan di dalam penyusunan skripsi ini dipergunakan suatu cara atau metode, sebagai berikut :

¹¹ M. Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.

¹² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti , 2004) h. 2

1.6.1 Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain. Dalam penelitian ini digunakan adalah KUHPerdata dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia serta bahan undang-undang pendukung lainnya.

1.6.2 Tipe Penelitian

Untuk penelitian hukum yang bersifat normatif ini, maka penulis akan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum positif, dalam hal ini adalah bahan hukum tertulis. Bahan hukum tertulis yang dimaksud adalah KUHPerdata dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia serta bahan undang-undang pendukung lainnya.

1.6.3 Pendekatan Masalah

Untuk diketahui bahwa dalam kepustakaan ilmu hukum pendekatan masalah ditentukan dan dibatasi oleh tradisi keilmuan yang dikembangkan.¹³ Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan pustaka hukum (lazim disebut data sekunder). Pendekatan dalam penelitian hukum normative (dogmatik) diantaranya adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan

¹³ J.J Bruggink, , Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi / Tesis*, Al-muktabah, Sidoarjo, 2017, h. 36

konseptual (conceptual approach), dan pendekatan studi dokumen (document studi approach).¹⁴

Melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dilakukan pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berlaku untuk direfleksikan dan diargumentasi secara teoritik berdasarkan konsep-konsep dasar hukum. Dengan pendekatan studi dokumen atau biasa disebut dengan kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data secara tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian dimaksudkan untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Melengkapi pendekatan tersebut di atas dapat pula dimanaaatkan kajian bidang ilmu non hukum. Bukanlah sebagai kegiatan ilmiah yang berupaya menjelaskan kenyataan hukum (legal realities). Disiplin ilmu-ilmu non yuridis yang tampaknya relevan membantu memberikan eksplanasi tentang permasalahan hukum yang diteliti dengan arti bahwa penggunaan perspektif disiplin ilmu-ilmu non hukum hanyalah sebagai sarana pendukung mengembangkan analisis.¹⁵

¹⁴ D.H.M. Meuwissen, , Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, *Ibid*, h. 37.

¹⁵ Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, , *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi / Tesis*, Al-muktabah, Sidoarjo, 2017, h. 37.

1.6.4 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a.) Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum utama yang dapat memberikan keterangan secara langsung berkaitan dengan permasalahan penelitian yang berupa peraturan perundang-undangan secara hierarki dan putusan pengadilan. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini adalah KUHPerdara dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia serta bahan undang-undang pendukung lainnya

b.) Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum tambahan yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini biasanya diperoleh dari laporan-laporan peneliti terdahulu. Sumber hukum bisa berupa buku teks, jurnal hukum, pendapat para pakar, hasil penelitian para pakar, dan bahan informasi lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian.

c.) Studi Dokumen :

Putusan Pengadilan Negeri Malang : Nomor 279/PDT.G/2020/PN.MLG tanggal 22 April 2021, perihal putusan pembatalan perikatan jual beli dan karena tidak melakukan pengembalian uang pembelian tanah kavling akibat adanya wanprestasi

dikarenakan terdapat suatu unsur kelalaian atau kealpaan. Sebagaimana dalam pasal 1250 paragraf (1) KUH Perdata menyatakan bahwa Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian Selviya Hanna Priscilla Manuputty; Menyatakan sah perjanjian pembatalan perikatan jual beli dan pengembalian uang antara penggugat Selviya Hanna Priscilla Manuputty dan tergugat Purnomo Hadi Susanto yang dibuat pada tanggal 19 Juni 2020 yang telah diwaarmeking oleh Notaris Anak Agung Gede Wahyu Anggara, S.H., M.Kn Notaris Kota Malang; Menyatakan tergugat Purnomo Hadi Susanto yang telah wanprestasi karena tidak melakukan pengembalian uang pembelian tanah kavling kepada penggugat Selviya Hanna Priscilla Manuputty; Menghukum tergugat Purnomo Hadi Susanto untuk mengembalikan uang penggugat Selviya Hanna Priscilla Manuputty sebesar Rp. 161.245.000,- (seratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah); Menghukum tergugat Purnomo Hadi Susanto membayar bunga atas keterlambatan pembayaran sebesar 6% per tahun sejak diajukan gugatan; dan Menghukum tergugat Purnomo Hadi Susanto untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 609.000,- (enam ratus sembilan ribu rupiah) sudah berkekuatan hukum tetap.

1.6.5 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mempermudah pembahasan, maka informasi dihimpun melalui proses bertahap. Berawal dari sumber-sumber tertulis yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan lain, Selanjutnya bahan-

bahan hukum yang telah berhasil dikumpulkan, diolah sesuai dengan keperluan untuk dijadikan bahan pembahasan dengan jalan menghimpun dan mengklasifikasikannya dalam masing-masing bab dan sub bab yang telah disusun berurutan menurut pokok permasalahan untuk kemudian dianalisis.

1.6.6 Pengolahan dan Analisis Sumber Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang sudah dikumpulkan tersebut dianalisis dengan berpedoman pada metode kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan informasi deskriptif analitis, dan terkumpul untuk kemudian menguraikan fakta yang telah ada dalam skripsi ini kemudian ditarik suatu kesimpulan dan saran dengan memanfaatkan cara berpikir deduktif yaitu menarik kesimpulan atau penalaran yang berangkat dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab dan setiap bab memiliki sub bab yang akan memberikan penjelasan relevan dengan pembahasan. Secara garis besar sistematika penulisan hukum ini terdiri dari :

BAB I PENDAHULUAN. Sebagai pengantar dalam penulisan skripsi ini. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka / kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. Bab ini berisi tentang pembahasan jawaban atas pertanyaan yang disebutkan dalam perumusan masalah yang pertama. Bab ini menjelaskan secara terperinci mengenai perjanjian, jual beli, pembagian benda menurut KUH Perdata, dan beberapa alasan pembatalan perikatan jual beli tanah kavling.

BAB III. Bab ini berisi tentang pembahasan jawaban atas pertanyaan yang disebutkan dalam perumusan masalah yang kedua. Bab ini membahas secara mendalam tentang pembatalan, wanprestasi, dan beberapa akibat pembatalan perikatan karena wanprestasi.

BAB IV PENUTUP. Bab ini merupakan akhir dari penulisan skripsi. Bab ini berisi tentang kesimpulan dari jawaban dua permasalahan yang telah diuraikan atau dipaparkan pada bab 2 dan bab 3 ini dan selanjutnya akan diberi saran yang berhubungan dengan kesimpulan yang diambil.

BAB II

ALASAN PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING

2.1. Perjanjian

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1313, dijelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan menurut Prof. Subekti, perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Pada hukum perjanjian terdapat beberapa asas di dalamnya, sebagai berikut :¹⁶

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini memiliki makna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isi dan bentuknya, sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 dan 1338 KUHPerdata.

¹⁶ Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. (Buku Kesatu. Jakarta: Sinar Grafika. 2003). Hal. 9.

2) Asas Konsensualisme

Dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat. Pernyataan tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan kehendak para pihak.

3) Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

4) Asas Itikad Baik (*Togoe Dentrow*)

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik ada dua, yakni :

1. Bersifat objektif, berarti mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
Misal, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti dengan cap semut oleh si B.
2. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.
Contoh, Si A ingin membeli motor kemudian datanglah si B (berpenampilan preman) yang ingin menjual motornya akan tetapi tanpa adanya surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli dikarenakan takut akan barang halal atau barang tidak legal.

5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat pada Pasal 1317 KUHPerdata.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut :

a. Kata sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan adanya kata sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Kata sepakat ini harus bebas dari unsur khilaf, paksaan ataupun penipuan, hal ini sesuai dengan Pasal 1321 KUH Perdata.¹⁷

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Unsur kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa artinya telah mencapai usia 21 tahun dan atau sudah menikah.

¹⁷ Subekti, *Op.cit*, hlm. 17

Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu". Pada Pasal 1330 KUHPerdara menjelaskan bahwa, terdapat 3 (tiga) golongan orang yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu : Anak yang belum dewasa; Orang yang berada di bawah pengampuan; dan Perempuan bersuami. Setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, tinggal 2 (dua) golongan yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu anak yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan (curatele).¹⁸

c. Suatu hal tertentu

Pada hakikatnya, berdasarkan Pasal 1332 KUH Perdata menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian, artinya prestasi tersebut harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dimana objek perjanjian harus tertentu, setidaknya harus dapat ditentukan guna untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1333 KUHPerdara). Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari pun dapat menjadi objek suatu perjanjian (Pasal 1334 KUHPerdara).

d. Suatu sebab yang halal

¹⁸ Djaja S. Melia, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 95

Syarat ini mempunyai dua fungsi yakni perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, apabila tidak halal maka perjanjian batal. Pengertian "sebab yang halal" ialah bukan hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi isi perjanjian itu sendiri.¹⁹ Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Adapun dua syarat yang pertama merupakan syarat subjektif, karena mengenai para pihak atau subjek yang mengadakan perjanjian, apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, hal ini akan berakibat pada perjanjian dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, artinya para pihak harus patuh pada perjanjian itu sama seperti patuh terhadap undang-undang. Bilamana terdapat pelanggaran pada perjanjian yang telah mereka buat maka dianggap sama seperti melanggar undang-undang dimana akan menimbulkan akibat hukum tertentu berupa dikenai sanksi. Jadi, barang siapa melanggar perjanjian yang telah mereka buat, maka akan diberikan hukuman sebagaimana

¹⁹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 37

ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Akibat hukum dari adanya perjanjian yakni ialah berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya akan tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang dimana dalam perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) yang diatur pada Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Selain itu, kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang telah merugikan kreditur (*actio pauliana*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1341 KUHPerdata.²⁰

2.2. Jual Beli

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu "jual dan beli". Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual atau menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli atau membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli.²¹ R. Subekti mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu benda sedangkan pihak pembeli berjanji membayar dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari bentuk perolehan atas hak milik tersebut. Jual beli

²⁰ Muhammad, Abdulkadir, *Op., Cit.*, hal. 97.

²¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 33.

merupakan peristiwa perdata yang sering dilakukan demi memperoleh hak milik atas suatu benda.²²

Dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli. KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam Buku ke III KUHPerdata tentang Perikatan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²³ Definisi yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata pada intinya unsur esensialia perjanjian jual beli didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda berkaitan dengan levering atau penyerahan sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran, keduanya merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi supaya hak masing-masing pihak terealisasi sebagai wujud konkret keuntungan yang dikejar.²⁴

²² R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 317

²⁴ Ibid. hlm 27.

Unsur-unsur pokok yang terdapat pada adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak saat mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan ataupun harga belum dibayar.²⁵

2.3. Pembagian Benda Menurut KUH Perdata

Dilihat pada hukum perdata di Indonesia yang tercantum dalam Pasal 499 KUH Perdata disebutkan mengenai pengertian benda bahwa “Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Dalam ketentuan ini secara jelas menunjukkan yang dimaksud dengan benda adalah segala sesuatu yang bisa dikuasai oleh subjek hukum dengan hak milik, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud (hak) yang semuanya dapat berikan hak kepemilikan.²⁶

Kata benda yang digunakan pada Pasal 499 KUH Perdata memiliki makna lebih luas dibandingkan kata barang (*goed*). Kata benda (*zaak*) memiliki arti kata berupa barang itu sendiri dan juga mencakup hak-hak lainnya. Benda tidak berwujud merupakan bentuk dari hak tersebut sedangkan barang merupakan bentuk dari benda berwujud yang artinya dapat dirasakan oleh indra manusia. Jadi benda merupakan objek milik begitu pula dengan hak

²⁵ Prof. R. Subekti, S.H., *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan kesembilan, 1994

²⁶ Rachmadi Usman, *Loc.Cit.*

juga dapat menjadi objek milik dikarenakan pada konsep hukum yang dimaksud benda adalah yang dapat dilekatkan oleh kepemilikan.²⁷

Berdasarkan Pasal 504 KUH Perdata benda juga dapat dibedakan menjadi dua, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai ketentuan benda bergerak telah diatur dalam Pasal 509 sampai dengan pada Pasal 518 KUH Perdata sedangkan untuk benda tidak bergerak telah tercantum pada Pasal 506 hingga Pasal 508 KUH Perdata. Dikatakan oleh Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata bahwa suatu benda dapat tergolong ke dalam benda yang tidak bergerak ("onroerend") yakni pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena ditentukan oleh undang-undang. Lebih lanjut, pada sisi lain dijelaskan bahwa suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak dikarenakan sifatnya atau ditentukan undang-undang.²⁸

Di bawah ini benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi 3 kelompok, sebagai berikut :²⁹

- 1) Menurut sifatnya benda tidak bergerak menurut sifatnya ialah benda yang menurut sifatnya tidak dapat dipindah atau berpindah dari satu tempat ke tempat lain. Misal, tanah, pohon, dan rumah. Hal ini sesuai dengan Pasal 506 KUH Perdata.

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 128.

²⁸ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa

²⁹ Hasbullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Ind-Hil-Co.

2) Berdasarkan peruntukannya atau tujuan pemakaiannya

Menurut ketentuan Pasal 507 KUH Perdata menyebutkan bahwa benda tidak bergerak berdasarkan peruntukannya atau tujuan pemakaiannya adalah benda yang melekat dengan tanah atau bangunan meskipun tidak bersifat permanen dengan tujuan mengikuti tanah atau bangunan tersebut untuk waktu yang lama. Misal, pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan, perumahan beserta benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan kemudian berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam serta bahan bangunan berasal dari reruntuhan gedung jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung tersebut.

3) Berdasarkan ketentuan undang-undang

Pasal 508 KUH Perdata memuat mengenai benda berdasarkan ketentuan undang-undang. Dalam pasal ini disebutkan bahwa benda tidak bergerak ialah segala benda baik yang berwujud maupun tidak berwujud dimana oleh ketentuan undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contoh, hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, bunga tanah, bunga sepersepuluh, pajak pekan atau pasar. Di samping itu, terdapat ketentuan pada Pasal 314 KUHD menyatakan bahwa kapal-kapal berukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda tidak bergerak.

Sedangkan benda bergerak dapat dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :³⁰

1.) Berdasarkan sifatnya

Berdasarkan Pasal 509 KUH Perdata yang menyatakan bahwa benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindahkan dan berpindah dari satu tempat ke tempat lain, contohnya mobil, motor, barang perabot rumah tangga dan kapal. Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu atau yang berdiri, hal tersebut termuat dalam ketentuan Pasal 510 KUH Perdata.

2.) Berdasarkan ketentuan undang-undang

Benda bergerak berdasarkan ketentuan undang-undang ialah benda baik berwujud maupun tidak berwujud yang ditentukan sebagai benda bergerak oleh ketentuan undang-undang. Misal, dalam Pasal 511 KUH Perdata terdapat hak-hak yang melekat pada benda bergerak, seperti hak pakai hasil dan hak pakai atas benda bergerak, hak atas bunga yang diperjanjikan, penagihan atau piutang, saham atau andil dalam persekutuan dagang.

Di bawah ini penjelasan terkait mengenai arti penting perbedaan antara benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang terletak pada

³⁰ Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 6.

penguasaan (bezit), penyerahan (levering), daluwarsa (verjaring), dan pembebanan (bezwaring), sebagai berikut :

- Penguasaan (Bezit)

Dimana terhadap benda bergerak maka orang yang menguasai benda tersebut dianggap sebagai pemiliknya, Pasal 1977 KUH Perdata. Asas ini tidak berlaku bagi benda tidak bergerak, demikian halnya bagi mereka yang menguasai benda tidak bergerak karena seseorang yang menguasai benda tidak bergerak belum tentu adalah pemilik benda tersebut.

- Penyerahan (Levering)

Menurut Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (feitelijke levering). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (juridische levering). Sedangkan menurut Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata antara lain membukukannya dalam register. Dalam berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

- Daluwarsa (Verjaring)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1977 Ayat (1) KUH Perdata, terhadap benda bergerak tidak dikenal daluwarsa sebab bezit atas benda bergerak adalah sama dengan eigendom karena sejak seseorang menguasai suatu benda bergerak pada saat atau detik itu juga ia dianggap sebagai pemiliknya. Terhadap benda tidak bergerak dikenal daluwarsa karena berdasarkan Pasal 610 KUH Perdata, hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa.

- **Pembebanan (Bezwareing)**

Pasal 1150 KUH Perdata menyatakan bahwa pembebanan terhadap benda bergerak harus dilakukan dengan gadai sedangkan untuk pembebanan terhadap benda tidak bergerak harus dilakukan dengan hipotik, hal ini sesuai dengan Pasal 1162 KUH Perdata. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan untuk benda-benda bergerak juga dapat dijaminakan dengan lembaga fidusia berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

2.4. Alasan Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling

Pada hakikatnya terdapat dalam Pasal 50 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman mengatakan bahwa

haruslah memuat dasar alasan yang jelas dan rinci.³¹ Ditegaskan dalam pasal ini putusan pengadilan selain harus memuat alasan atau argumen dan dasar putusan juga meliputi pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis dalam masyarakat dimana dijadikan dasar mengadili. Hakim dalam memenuhi kewajibannya disesuaikan dengan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman diperintahkan untuk menggali nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di masyarakat. Menurut Rawls, keadilan pada dasarnya adalah keadilan yang mengutamakan kebebasan individual yang bertanggung jawab. Putusan pengadilan harus dapat memberikan keadilan atau setidaknya memberikan penyelesaian sengketa yang bermanfaat kepada para pihak.³²

Berdasarkan peraturan perundang-undangan telah disebutkan bahwa terdapat faktor-faktor yang melatarbelakangi sebagaimana dijadikan sebuah alasan untuk pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- 1) Batal karena tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil berakibat perjanjian batal demi hukum

³¹ Isnantiana, Nur Iftita hlm. 2017. *Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan*. Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam [S.1.], hlm. 41-56.

³² Akub, M.S., & B. Badar. 2012. *Wawasan Due Process of Law dalam Sistem Peradilan Pidana*. Yogyakarta: Rangkang Education, hlm. 19.

Pada perjanjian yang termasuk ke dalam perjanjian formal, tidak terpenuhi ketentuan hukum yang relevan mengenai bentuk atau format perjanjian, metode pembuatan perjanjian, atau cara untuk mengesahkan perjanjian, sebagaimana sesuai dengan peraturan perundang-undangan, mengakibatkan perjanjian formal batal demi hukum. Salah satu pakar hukum mengartikan perjanjian formil sebagai suatu perjanjian dimana bukan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak saja melainkan juga secara hukum diperlukan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar sah demi hukum perjanjian tersebut. Mengenai formalitas tertentu itu seperti bentuk format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta otentik disini adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan memuat tentang adanya peristiwa yang menjadi dasar adanya hak atau perikatan dan mengikat bagi pembuatnya ataupun bagi pihak ketiga sedangkan yang dimaksud akta di bawah tangan adalah akta yang pembuatannya dilaksanakan sendiri oleh para pihak atau tanpa adanya campur tangan dari pejabat.³³

2) Batal karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian

Batalnya suatu perjanjian berkaitan dengan persoalan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian yang terdiri dari empat syarat yaitu pertama adanya kesepakatan kedua belah pihak, kedua adanya kecakapan untuk

³³ Ibid

melakukan perbuatan hukum, ketiga adanya objek tertentu, dan keempat adanya kausa yang halal. Pernyataan tersebut di atas telah sesuai berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata,

Subekti mengemukakan pendapatnya bahwa keempat syarat tersebut nantinya akan dibagi ke dalam dua kategori, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua termasuk syarat subjektif, jika tidak terpenuhinya salah satu atau kedua unsur tersebut berakibat pada perjanjian dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak sedangkan perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak. Untuk syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif dalam perjanjian, konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya maka dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta bahkan perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal sehingga tidak terdapat dasar bagi para pihak yang bersangkutan untuk saling menuntut di depan hakim atau sering disebut null dan void.³⁴

3) Batal karena terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian bersyarat

Perikatan bersyarat merupakan salah satu bentuk perikatan yang dikenal dalam masyarakat. Dalam KUHPERdata sendiri perikatan bersyarat

³⁴ Subekti, *Loc. Cit*, hlm. 22.

didefinisikan sebagai perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Perikatan dengan syarat ini dibedakan menjadi dua, yakni perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Perikatan dengan syarat tangguh yakni menangguhkan lahirnya perikatan hingga syarat yang dimaksud terjadi. Sedangkan perikatan dengan syarat batal, perikatan yang sudah lahir justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Dalam prakteknya syarat batal ini sering dicantumkan dalam klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak.

Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian (terminasi) dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutus perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh para pihak. Pengenyampingan Pasal 1266 KUHPdata juga sangat sering dicantumkan dalam perjanjian untuk mengatur pemutusan perjanjian.

Pengenyampingan Pasal ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak.

Pengenyampingan Pasal 1266 ini sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi diantara para ahli hukum maupun praktisi. Dalam hal ini Pasal 1266 KUHPdata harus secara tegas dikesampingkan, beberapa alasan yang mendukung pendapat ini misalnya Pasal 1338 ayat 1 yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya, sehingga pengesampingan Pasal 1266 KUHPdata ini harus ditaati oleh para pihak, ditambah lagi bahwa jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi para pelaku bisnis. Disamping penentuan pemutusan tidak lewat pengadilan, biasanya ditentukan juga pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian, bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut.³⁵ Pemberian peringatan seperti ini sejalan dengan Pasal 1238 KUHPdata: “Si

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 2001, hlm. 93.

berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.“ Beberapa Praktisi maupun Ahli Hukum lain menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian tetapi harus dimintakan kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak debitur wanprestasi maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdata, hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cedera janji.

Sedangkan pendapat yang menyebutkan bahwa pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan, akan menjadi masalah jika hal tersebut dimanfaatkan oleh debitur untuk menunda pembayaran kredit atau melaksanakan kewajibannya, karena proses melalui pengadilan membutuhkan biaya yang mahal dan waktu yang tidak sebentar. Oleh karena hal-hal di atas, diperlukan pertimbangan dari kasus perkasus dan pihak yang membuat perjanjian dalam hal memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim.

- 4) Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan Undang-Undang

Pembatalan perjanjian oleh pihak tertentu didasarkan pada undang-undang yang telah diatur dengan jelas menyatakan hal tersebut. Dimaksudkan, terdapat norma hukum dalam sebuah undang-undang yang menyatakan bahwa lembaga atau pejabat publik tertentu berdasarkan undang-undang tersebut berwenang untuk membatalkan perjanjian tertentu. Hal ini tertuang dalam Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) menegaskan bahwa “Lembaga Penjamin Simpanan dapat melakukan penyelesaian penanganan bank gagal dengan menggunakan kewenangan, seperti meninjau, membatalkan, mengakhiri dan/atau mengganti setiap kontrak yang mengikat bank gagal dan diselamatkan dengan adanya pihak ketiga yang telah merugikan bank”.³⁶

5) Pembatalan perjanjian secara sepihak

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendak untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut Undang-undang, maka berlaku sebagai Undang-

³⁶ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.cit*, hlm 59.

undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) KUHPdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Dari Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Menurut Pasal 1266 KUHPdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah 1.) perjanjian bersifat timbal balik; 2.) harus ada wanprestasi; dan 3.) harus dengan putusan hakim.

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari

perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.³⁷

Ada beberapa hal yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (repudiation, anticipatory) adalah pernyataan mengenai ketidakseediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi anticipatory yang berbeda dengan repudiasi biasa (ordinary) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.³⁸

Akibat dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut; dan di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian.³⁹

³⁷ Abdul kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, tahun 1992 hlm.103.

³⁸ Munir Fuady, *OP. Cit*, hlm. 105

³⁹ Munir Fuady, *Loc. Cit*.

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu :⁴⁰

1) Repudiasi secara tegas. Maksudnya pihak yang menyatakan repudiasi menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melakukan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.

2) Repudiasi secara inklusif. Di samping secara tegas-tegas, maka tindakan repudiasi dapat juga dilakukan tidak secara tegas, tetapi secara inklusif. Maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan perjanjian.

Kriteria utama terhadap adanya repudiasi inklusif adalah bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas (*reasonably clear*) bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.

6) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action pauliana*

Actio Pauliana adalah tuntutan kreditur kepada debitur di hadapan pengadilan agar pengadilan membatalkan perbuatan debitur yang tidak wajib dan merugikan kreditur. *Actio pauliana* merupakan akibat dari Pasal 1131 KUH Perdata. Di bawah ini beberapa persyaratan melakukan *actio pauliana*, antara lain :

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 107

- a. Perbuatan dalam Pasal 1341 KUH Perdata adalah perbuatan hukum
- b. Bukan perbuatan hukum yang diwajibkan. Misalnya, pemenuhan perikatan wajar atau alami, melunasi utang yang belum waktunya harus dibayar atau tidak dapat ditagih.
- c. Hanya kreditur yang dirugikan yang berhak mengajukan pembatalan
- d. Pembatalan yang tidak diwajibkan itu menimbulkan kerugian bagi kreditur
- e. Debitur dan pihak ketiga harus mengetahui bahwa perbuatannya merugikan kreditur, kecuali pada perbuatan cuma-cuma cukuplah pengetahuan itu ada pada pihak debitur. Dalam hal ini kreditur yang harus membuktikan kesalahan debitur.⁴¹

Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa “Sebuah persetujuan hanya berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian. Persetujuan tidak dapat diberikan dengan mengorbankan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat menguntungkan pihak ketiga terkecuali sehubungan dengan hal-hal tertentu yang telah diatur dalam pasal 1317”. Secara terperinci telah dijelaskan dan diuraikan di dalam pasal 1341 KUHPerdata mengenai pembatalan oleh pihak ketiga berdasarkan *actio paulina*. Pada pasal ini disebutkan bahwa “(1) Namun, setiap kreditur dapat menuntut batalnya suatu perbuatan debitur, dengan cara apa pun atas kerugian kreditur dan kepada siapa debitur lalai bertindak, karena mengetahui bahwa tindakan itu merugikan kreditur. (2) Hak-hak pihak ketiga dengan itikad baik terhadap barang-barang yang dijadikan objek dari kegiatan ilegal harus dihormati. (3) Untuk meminta pembatalan suatu perbuatan yang dilakukan hanya oleh debitur, kreditur hanya perlu menunjukkan bahwa pada waktu

⁴¹ Handri Raharjo, S.H., *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, Cetakan pertama, 2009

melakukan perbuatan itu, debitur mengetahui bahwa dengan berbuat demikian telah merugikan kreditur, baik yang diberi tahu maupun tidak”.⁴²

7) Batal karena adanya wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi.⁴³

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam :⁴⁴

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni :⁴⁵

⁴² *Ibid*, hlm 58.

⁴³ Subekti, Op. Cit, hlm 45.

⁴⁴ Subekti, Loc. Cit.

⁴⁵ Djaja S. Meiliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet. 1, Nuansa Aulia, Bandung, tahun 2007, hlm. 100.

- a. Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (Pasal 1243 KUHPERDATA).
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPERDATA).
- c. Meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPERDATA).

Dari uraian di atas, terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian.

Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar. Apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam termination clause yang sudah disepakati bersama kedua pihak. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak, dalam KUHPERDATA, terdapat pengaturan pada Pasal 1266, yaitu suatu Pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-undang memandang kelalaian debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian. dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap ada suatu janji (clausula) yang berbunyi demikian "apabila kamu, debitur, lalai, maka

perjanjian ini akan batal".⁴⁶ Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian.

Pasal 1266 KUHPerdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak.

Sebenarnya, pengakhiran kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu.

Tetapi kalau salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan.

Ditinjau dari kajian teoritik sebagai pisau analisis permasalahan skripsi menggunakan landasan teori sebagai berikut :

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 50.

Teori Perjanjian

Dalam hal ini penulis menggunakan teori perjanjian menurut pandangan Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat menimbulkan akibat hukum. Dimaksudkan disini ialah kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut untuk menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.⁴⁷

Dalam hal ini penulis berpendapat mengenai teori perjanjian di atas apabila dikaitkan dengan permasalahan yang ada di Bab II pada prinsipnya perjanjian dibuat oleh para pihak sebagai dasar hubungan hukum tentang kesepakatan yang telah disetujui dimana menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak bersangkutan. Pada hakikatnya mengenai suatu kesepakatan yang telah disetujui antara kedua belah pihak memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat. Demikian dengan adanya kekuatan yang mengikat bagi para pihak bersangkutan maka dapat menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan yang telah diuraikan di atas dikatakan bahwa terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari para pihak dalam perjanjian maka bagi pihak yang telah dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98.

Teori Jual Beli

Dalam hal ini penulis menggunakan teori jual beli menurut pandangan Wirjono Prodjodikoro yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak setuju untuk menyerahkan barang dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang disepakati kedua belah pihak.⁴⁸

Dalam hal ini penulis berpendapat mengenai teori jual beli di atas apabila dikaitkan dengan permasalahan yang ada di Bab II pada prinsipnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada jual beli benda tidak bergerak, khususnya tanah dianggap telah terjadi walaupun belum diserahkan atau harga belum terbayarkan. Untuk pemindahan hak atas tanah masih diperlukan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan (*levering*). Berdasarkan pada hukum adat bahwa dalam pemindahan hak atas tanah itu sendiri bersifat terang dan tunai, terang disini artinya perbuatan hukum mengenai pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan hukum tersebut. Dimaksudkan tunai berarti bahwa mengenai pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, dikatakan tunai apabila harga dibayar secara kontan atau dibayar hanya sebagian terlebih dahulu.

Bahwa Alasan Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah telah dikaji secara teoritik sebagai berikut :

⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

Dalam perspektif Perjanjian, bahwa kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak dalam perjanjian sebagai dasar hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban yang memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuat sehingga menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan perjanjian dimana dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang merasa telah dirugikan dikarenakan adanya wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena kesalahan dari salah satu pihak, baik dikarenakan unsur kesengajaan maupun kelalaian atau keadaan memaksa (*overmacht*) yang di luar kemampuan dari salah satu pihak tersebut. Terhadap unsur kesengajaan maupun kelalaian atau keadaan memaksa (*overmacht*) yang di luar kemampuan dari salah satu pihak tersebut, dapat dikenai beberapa sanksi atau hukuman sebagaimana dipertegas dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 279/PDT.G/2020/PN.Mlg pada tanggal 22 April 2021.

Dalam perspektif Jual Beli, bahwa jual beli dalam penulisan skripsi ini lebih difokuskan terhadap benda tidak bergerak khususnya tanah sebagaimana sesuai dengan ketentuan yang berlaku dianggap telah terjadi walaupun belum diserahkan atau harga belum terbayarkan selanjutnya merupakan salah satu dari peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Pada hakikatnya, satu pihak setuju untuk menyerahkan barang dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang telah disepakati kedua belah pihak. Untuk pemindahan hak atas tanah masih diperlukan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan (*levering*).

BAB III

AKIBAT PEMBATALAN PERIKATAN KARENA WANPRESTASI

3.1. Pembatalan Perjanjian

Dalam setiap kegiatan yang bersifat kesepakatan terdapat perjanjian yang telah dibuat baik berupa bentuk perjanjian bisnis maupun bentuk perjanjian khusus atau tertentu. Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada sebuah prestasi atas perikatan tersebut. Salah satu pakar hukum Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat menimbulkan akibat hukum. Artinya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan dilakukan untuk menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.⁴⁹ Keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sahnya perjanjian yang telah tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan empat syarat yang harus terdapat pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat ini suatu perjanjian akan berlaku secara sah. Adapun terdiri dari :

- 1.) Adanya kesepakatan kedua belah pihak

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Disini yang sesuai adalah pernyataannya dikarenakan kehendak tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.⁵⁰ Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kata sepakat yang diperoleh harus bersifat bebas, artinya tanpa adanya paksaan sama sekali dari pihak manapun dan dicapai atas kemauan para pihak secara sukarela. Suatu perjanjian dikatakan mengandung cacat kehendak atau cacat kesepakatan apabila terjadi hal-hal, seperti kekhilafan atau kesesatan, paksaan, penipuan, penyalahgunaan keadaan. Cacat kehendak berarti bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar. Dalam keadaan ini dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.⁵¹

2.) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Unsur kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu". Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat

⁵⁰ Salim HS. *Op.cit.* h. 33.

⁵¹ H.R. Daeng Naja. *Op.Cit*, hlm. 86

hukum. Pasal 1330 KUHPerdata menjelaskan bahwa, terdapat 3 (tiga) golongan orang yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu : orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵²

- 1) Orang yang belum dewasa, mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Bilamana perkawinan dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa. Hal tersebut sebagaimana tercantum pada Pasal 330 KUH Perdata.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa dan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. 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. Dalam Pasal 433 KUH Perdata disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dugu, sakit otak, atau mata gelap harus di bawah pengampuan apabila ia terkadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

⁵² Djaja S. Melia, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 95

3) Orang-orang dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu, akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

3.) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian dalam artian bahwa objek dari perjanjian harus cukup jelas atau signifikan, setidaknya harus dapat ditentukan jenis perjanjiannya bertujuan untuk menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak bilamana timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1333 KUHPerdara). Begitu pula dengan benda baru akan ada di kemudian hari demikian dapat menjadi objek suatu perjanjian (Pasal 1334 KUHPerdara). Artinya prestasi yang telah disepakati dalam suatu perjanjian harus dipenuhi dalam perjanjian tersebut.

4.) Suatu sebab yang halal

Syarat ini mempunyai dua fungsi yakni perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian batal, sebabnya harus halal, apabila tidak halal maka perjanjian batal. Pengertian "sebab yang halal" ialah bukan sesuatu hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi isi perjanjian itu sendiri. Isi perjanjian

tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdota).⁵³

Akibatnya apabila tidak terpenuhi syarat sah perjanjian adalah perjanjian menjadi tidak sah. Selain itu, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan perjanjian sendiri diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata. Pada dasarnya yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah ditentukan oleh undang-undang.⁵⁴

Pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian, apabila sebagai berikut :⁵⁵

1. Perjanjian yang dibuat tidak memenuhi atau melanggar daripada syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata dimana perjanjian tersebut lahir dikarenakan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) seperti kekhilafan, paksaan, penipuan dan atau ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*) sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

⁵³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 37

⁵⁴ A. Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 10.

⁵⁵ Subektii, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 20.

2. Perjanjian yang mana dibuat tidak memenuhi atau melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana telah diatur pada Pasal 1320 Ayat (3) dan (4) KUH Perdata yaitu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai sebab yang menimbulkan suatu kejadian dimana tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sehingga berakibat pada perjanjian batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata dikatakan bahwa syarat batal adalah syarat yang bilamana dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kepada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Berdasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdata ditentukan tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian, diantaranya :⁵⁶

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik

Dimana para pihak saling memperjanjikan memberikan prestasi yang terkait satu sama lain, tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya. Dasar pembenaran dari syarat batal adalah kepatutan karena terutama dalam perjanjian timbal balik adanya prestasi yang satu dikaitkan dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Oleh karena itu, jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar

⁵⁶ P.N.H. Simanjutak, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, h.347.

perjanjian dibatalkan. Namun, pihak lawan tersebut tidak berhak mengajukan pembatalan jika ia sendiri telah wanprestasi.

2. Adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak

Wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dicantumkan dalam suatu perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain melakukan wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

3. Penuntutan pembatalan harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Disini hakim juga memiliki kewenangan lain, seperti menolak tuntutan pembatalan apabila wanprestasi yang dilakukan relatif kecil dibandingkan dengan prestasi yang sesungguhnya.

Bahwa ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yang pada dasarnya dapat diselesaikan secara litigasi maupun non litigasi, sebagai berikut :

- 1) Penyelesaian sengketa secara litigasi yakni ialah proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau persidangan. Penyelesaian sengketa ini diawali dengan pengajuan gugatan kepada pengadilan negeri dan diakhiri dengan putusan hakim yang bersifat mengikat. Berkaitan dengan pembatalan perjanjian ada dua cara yaitu pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat membuat gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim

agar perjanjian tersebut dibatalkan. Kedua, dengan cara pembelaan yakni menunggu sampai ia digugat atau sebagai tergugat melalui gugatan Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan bukti-bukti surat maupun kwitansi, fakta-fakta persidangan dan keterangan-keterangan saksi selama menjalani proses persidangan maka hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutus perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian tersebut. Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun.⁵⁷

- 2) Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan cara-cara yang berada di luar pengadilan atau menggunakan bentuk penyelesaian melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, yaitu arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaga alternatif penyelesaian sengketa dibagi menjadi beberapa jenis, antara lain konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi.

3.2. Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban sebagaimana telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan lahir dari suatu perjanjian maupun perikatan timbul karena undang-undang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPPerdata mengenai wanprestasi

⁵⁷ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis & Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011.), h. 46-48

yang menyatakan bahwa "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Jadi dapat disimpulkan, pengertian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana menunjukkan pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi, ingkar janji dan/atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melakukan apa yang telah dijanjikan atau karena tidak melakukan sesuatu sesuai dengan kesepakatan.⁵⁸ Salah satu dari pakar hukum bernama Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang lain dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁵⁹

Lebih spesifiknya dapat dikatakan terjadi wanprestasi apabila telah memenuhi unsur-unsur di bawah ini tanpa terkecuali, diantaranya 1.) Perjanjian yang sah oleh para pihak; 2.) Terdapat kesalahan, baik kelalaian atau kesengajaan yang dilakukan oleh salah satu pihak (debitur); 3.) Terdapat kerugian yang dialami oleh salah satu pihak (kreditur); dan 4.) Adanya sanksi

⁵⁸ Salim Hs, 2003. "*Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 98

⁵⁹ M. Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.

yang berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara jika masalah dibawa sampai ke pengadilan.

Seorang debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi maka harus memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti syarat materil dan syarat formil. Syarat materil, mencakup adanya bentuk kesengajaan berupa a) Kesengajaan merupakan sesuatu hal yang ingin dilakukan seseorang dengan kehendak dan diketahui pelakunya serta dilakukan dengan cara yang merugikan pihak lain. b) Kelalaian ialah sesuatu hal yang dilakukan ketika seseorang yang wajib berprestasi seharusnya mengetahui atau patut mencurigai bahwa tindakan atau sikapnya akan menyebabkan kerugian. Adapun yang dimaksud dengan syarat formil yakni terdapat peringatan (somasi) karena kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur terlebih dahulu harus ditetapkan secara resmi, artinya dengan memberitahu debitur, bahwa kreditur menginginkan pembayaran segera atau dalam jangka waktu pendek. Somasi adalah sebuah peringatan dengan menyertakan surat panggilan secara tertulis dari kreditur berupa suatu akta kepada debitur dan harus disertai dengan sanksi, denda maupun hukuman yang dijatuhkan atau diterapkan dalam hal apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Sebagaimana diketahui terdapat empat macam bentuk dari wanprestasi, sebagai berikut : 1.) Wanprestasi dikarenakan tidak memenuhi prestasi sama sekali oleh debitur, artinya suatu keadaan dimana ketika seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan prestasi sehingga menyebabkan kerugian bagi kreditur; 2.) Wanprestasi disebabkan oleh

keterlambatan dalam memenuhi prestasi, merupakan keadaan dimana seorang debitur melaksanakan prestasinya akan tetapi terlambat atau tidak tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak; 3.) Wanprestasi disebabkan dari adanya ketidak sempurnaan dalam memenuhi prestasi, merupakan keadaan dimana seorang debitur memenuhi prestasinya namun tidak sempurna, tidak baik, atau tidak sesuai dengan awal kesepakatan; 4.) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian, artinya suatu keadaan dimana seorang debitur melakukan suatu hal yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

3.3. Akibat Pembatalan Perikatan Karena Wanprestasi

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPdata. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian.

a) Bagi Pihak Yang Merasa Telah Dirugikan

Ditinjau dari Pasal 1267 KUHPdata, kreditur ataupun pihak yang dirugikan dapat menuntut beberapa hal kepada debitur, diantaranya pemenuhan perikatan; pemenuhan perikatan disertai ganti rugi; menuntut ganti kerugian; pembatalan persetujuan timbal balik; dan pembatalan disertai ganti rugi.

b) Bagi Pihak Yang Telah Melakukan Wanprestasi

1.) Kewajiban membayar ganti rugi

Tercantum dengan jelas dalam Pasal 1243 KUHPdata ini yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”. Seorang debitur dapat dikatakan lalai, apabila ia terlambat lewat waktu yang telah disepakati atau tidak dipenuhi kewajibannya seperti yang diperjanjikan dengan adanya suatu surat perintah atau sejenis somasi, hal ini sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdata.

Ketentuan hukum terkait mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 1246 KUHPdata, meliputi tiga jenis, diantaranya biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran ataupun ongkos yang telah dikeluarkan secara nyata oleh kreditur; Rugi adalah semua akibat negatif yang menimpa kreditur akibat kelalaian dari debitur maupun kerugian yang tampak nyata didapat dan diperoleh pada saat diadakan perikatan tersebut sebagai akibat ingkar janji; dan Bunga adalah keuntungan yang telah diharapkan atau diperhitungkan sebelumnya namun tidak diperoleh kreditur.

Sesuai dengan yang telah diatur oleh undang-undang mengenai pembatasan ganti rugi, artinya kerugian yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur, sebagai berikut : Pertama, jika kerugian dapat diduga pada

saat perjanjian dibuat, maka debitur diharuskan hanya membayar ganti kerugian yang telah disepakati saat dibuat perjanjian sesuai pada Pasal 1247 KUHPerdara; Kedua, jika kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi, bahwa jika tidak dipenuhinya perjanjian dikarenakan oleh tipu daya debitur, maka pembayaran ganti kerugian disesuaikan dengan kerugian yang diderita oleh kreditur sesuai dalam Pasal 1248 KUHPerdara; dan Ketiga, apabila berdasarkan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, maka hanya berlaku dalam perjanjian timbal balik, yaitu tangkisan yang menyatakan bahwa debitur tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya melainkan karena kreditur sendiri terlebih dahulu melakukan wanprestasi.

2.) Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian ini tidak lain dimaksudkan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan semula dimana sebelum terjadinya perjanjian. Diterapkannya asas syarat batal yang terdapat pada Pasal 1266 KUHPerdara dikatakan bahwa jika salah satu dari pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya maka pihak lain pun tidak perlu memenuhi prestasi. Untuk terjadinya pembatalan perjanjian haruslah terpenuhi tiga syarat ini, sebagai berikut :1.) Perjanjian tersebut harus timbal balik; 2.) Terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak; 3.) Adanya keputusan hakim.

3.) Peralihan risiko

Peralihan risiko adalah keharusan atau kewajiban menanggung kerugian akibat *overmacht*. *Overmacht* merupakan suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga terjadinya sehingga ia lalai untuk apa dan dengan keadaan terpaksa yang mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya dimana menimpa barang serta menjadi objek perjanjian. Hal tersebut disebabkan karena adanya kejadian di luar kekuasaannya dan keadaan ini dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.

Ditinjau dari kajian teoritik sebagai pisau analisis permasalahan skripsi menggunakan landasan teori sebagai berikut :

Teori Wanprestasi

Dalam hal ini penulis menggunakan teori wanprestasi menurut pandangan Yahya Harahap yang menyatakan bahwa wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang lain dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁶⁰

Dalam hal ini penulis berpendapat mengenai teori wanprestasi di atas apabila dikaitkan dengan permasalahan yang ada di Bab III pada prinsipnya

⁶⁰Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.

dikatakan telah terjadi wanprestasi jika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Disini wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja atau tidak sengaja. Bagi pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Sedangkan untuk pihak yang melakukan wanprestasi secara sengaja tersebut dikarenakan adanya kesalahan berupa unsur kelalaian dan kesengajaan lainnya. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan dimana dapat berupa pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi, dan bunga, pemenuhan kontrak saja bahwa kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, atau hanya menuntut penggantian kerugian saja. Selain itu, pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman seperti penggantian biaya, rugi, dan bunga sebab tidak dipenuhinya suatu perjanjian.

Dengan demikian pada dasarnya, ganti kerugian timbul karena debitur melakukan wanprestasi, pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum diadakan perjanjian, peralihan risiko

yakni kewajiban memikul kerugian bilamana terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian.

Bahwa Akibat Pembatalan Perikatan Karena Wanprestasi telah dikaji secara teoritik sebagai berikut :

Dalam perspektif Wanprestasi, bahwa dikatakan telah terjadi wanprestasi jika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana telah ditetapkan dalam perikatan. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan berupa pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi, dan bunga, pemenuhan kontrak saja bahwa kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, atau hanya menuntut penggantian kerugian saja. Selain itu, pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman seperti penggantian biaya, rugi, dan bunga sebab tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Bahwa ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yang pada dasarnya dapat diselesaikan secara litigasi melalui pengadilan atau persidangan maupun non litigasi menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa dimana ada dua macam, diantaranya arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian terdapat dua permasalahan, dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

4.1.1. ALASAN PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING

Dalam rumusan masalah pertama yang tercantum dalam Bab II ini maka dapat diberikan kesimpulan bahwa kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak dalam perjanjian sebagai dasar hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban yang memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuat sehingga menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan perjanjian dimana dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang merasa telah dirugikan dikarenakan adanya wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena kesalahan dari salah satu pihak, baik dikarenakan unsur kesengajaan maupun kelalaian atau keadaan memaksa (*overmacht*) yang di luar kemampuan dari salah satu pihak tersebut. Terhadap unsur kesengajaan maupun kelalaian atau keadaan memaksa (*overmacht*) yang di luar kemampuan dari salah satu pihak tersebut, dapat dikenai beberapa sanksi atau hukuman sebagaimana dalam putusan perkara perdata Nomor 279/PDT.G/2020/PN.Mlg pada tanggal 22 April 2021.

Bahwa jual beli dalam penulisan skripsi ini lebih difokuskan terhadap benda tidak bergerak khususnya tanah sebagaimana sesuai dengan ketentuan yang berlaku dianggap telah terjadi walaupun belum diserahkan atau harga belum terbayarkan selanjutnya merupakan salah satu dari peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Pada hakikatnya, satu

pihak setuju untuk menyerahkan barang dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang telah disepakati kedua belah pihak. Untuk pemindahan hak atas tanah masih diperlukan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan (*levering*).

4.1.2. AKIBAT PEMBATALAN PERIKATAN KARENA WANPRESTASI

Dalam rumusan masalah kedua yang tercantum dalam Bab III ini maka dapat diberikan kesimpulan bahwa dikatakan telah terjadi wanprestasi jika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana telah ditetapkan dalam perikatan. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan berupa pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi, dan bunga, pemenuhan kontrak saja bahwa kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, atau hanya menuntut penggantian kerugian saja. Selain itu, pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman seperti penggantian biaya, rugi, dan bunga sebab tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Bahwa ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yang pada dasarnya dapat diselesaikan secara litigasi melalui pengadilan atau persidangan maupun non litigasi

menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa dimana ada dua macam, diantaranya arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

4.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan dapat diberikan saran, sebagai berikut :

1. Kepada masyarakat, hendaknya setiap orang dapat menjalankan beserta memahami hak dan kewajibannya masing-masing dalam suatu bingkai perjanjian, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam bentuk wanprestasi. Diharapkan kepada seluruh masyarakat agar lebih berhati-hati dan lebih cermat dalam membuat suatu perjanjian agar tidak merasa dirugikan oleh bujuk rayu atau iming-iming oleh para pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga harus diperhatikan bahwa dalam membuat perjanjian untuk memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Kepada kalangan akademisi, perjanjian jual beli tanah lebih baik dilakukan secara tertulis dan memuat tentang penggambaran jual beli tanah tersebut seperti letak tanah, ukuran tanah, masa tenggang waktu pembayaran tanah tersebut jika tidak dibayar secara kontan, dan biaya ganti rugi yang di dapatkan jika salah satu pihak

melakukan wanprestasi. Dalam melakukan transaksi pembayaran tersebut juga di sarankan para pihak membawa saksi baik dari saksi si pemilik tanah maupun dari pembeli tanah tersebut.

3. Kepada pemerintah, hendaknya memberikan sosialisasi akan arti pentingnya pembuatan perjanjian tertulis menurut hukum. Perjanjian secara lisan sebaiknya tidak dipergunakan karena dalam hal pembuktiannya sulit karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil. Sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Literatur :

Salim, *teknik pembuatan akta perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017)
hal. 266.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cetakan ke-5,
(Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 241.

Subekti, *op. cit.*, hal. 45.

Supriadi, *etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hal.12.

- Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Intermasal, 2002), h. 5.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.
- R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, (Tarsito, Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 14.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.
- M. Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti , 2004) h. 2
- J.J Bruggink, , Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi / Tesis*, Al-muktabah, Sidoarjo, 2017, h. 36
- D.H.M. Meuwissen, , Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, *Ibid*, h. 37.
- Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, Dalam Prasetijo Rijadi dan Sri Priyati, , *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi / Tesis*, Al-muktabah, Sidoarjo, 2017, h. 37.
- Subekti, *Op.cit*, hlm. 17
- Djaja S. Melia, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 95
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 37
- Muhammad, Abdulkadir, *Op., Cit.*, hal. 97.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 33.

- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. (Buku Kesatu. Jakarta: Sinar Grafika. 2003). Hal. 9.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 317
- Ibid. hlm 27.
- Prof. R. Subekti, S.H., *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan kesembilan, 1994
- Rachmadi Usman, *Loc.Cit.*
- Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 128.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa
- Hasbullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Ind-Hil-Co.
- Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 6.
- Isnantiana, Nur Iftita hlm. 2017. *Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan*. Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam [S.1.], hlm. 41-56.
- Akub, M.S., & B. Badar. 2012. *Wawasan Due Process of Law dalam Sistem Peradilan Pidana*. Yogyakarta: Rangkang Education, hlm. 19.
- Subekti, *Loc. Cit*, hlm. 22.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 2001, hlm. 93.
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.cit*, hlm 59.
- Abdul kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, tahun 1992 hlm.103.
- Munir Fuady, *OP. Cit*, hlm. 105
- Munir Fuady, *Loc. Cit.*

Ibid, hlm. 107

Handri Raharjo, S.H., *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, Cetakan pertama, 2009

Djaja S. Meiliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet. 1, Nuansa Aulia, Bandung, tahun 2007, hlm. 100.

Ibid, hlm 58.

Subekti, Op. Cit, hlm 45.

Subekti, Loc. Cit.

Ibid., hlm. 50.

Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98.

Salim HS. *Op.cit.* h. 33.

H.R. Daeng Naja. *Op.Cit*, hlm. 86

Djaja S. Melia, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 95

R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 37

A. Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 10.

Subektii, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 20.

P.N.H. Simanjutak, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, h.347.

R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis & Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011.), h. 46-48

Salim Hs, 2003. "*Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 98

M. Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.

Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, h.60.

B. Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata