

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia ini sudah umum dikenal istilah perjanjian, mengingat banyak hal berkaitan dengan sesuatu yang berharga sehingga penting untuk membuat suatu perjanjian guna menghindari kerugian dari para pihak yang terlibat. Perjanjian sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Hukum perjanjian merupakan salah satu aspek penting dalam sistem hukum Indonesia. Secara umum, perjanjian adalah sebuah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat mereka untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan tindakan tertentu. Perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang wajib dipatuhi oleh para pihak yang terlibat sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Hukum perjanjian Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama dalam Buku III tentang perikatan, yang mencakup ketentuan mengenai pembentukan, pelaksanaan, serta pengakhiran perjanjian. Pergaulan hidup antar manusia tidak dapat dipisahkan dari pola dan mekanisme tertentu yang tumbuh dan berkembang, disepakati, dan ditetapkan sebagai pedoman hidup masyarakat. Semakin kompleks suatu masyarakat, semakin kompleks pula hal-hal yang mesti

diatur dan disepakati untuk menjaga keseimbangan hidup antarwarga masyarakat, termasuk untuk membangun masyarakat yang bersangkutan. Sehingga muncul kesepakatan-kesepakatan dan kontrak-kontrak dalam masyarakat (Lukman Santoso, 2019).

Bedasarkan kasus-kasus perjanjian yang ada, pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, salah satunya adalah kewajiban untuk mengganti kerugian. Ganti kerugian menjadi salah satu mekanisme penting dalam menegakkan keadilan bagi pihak yang dirugikan akibat pelanggaran perjanjian. Dalam konteks ini, hukum perdata Indonesia memberikan jalan untuk memperoleh ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan, melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*. Pasal ini mengatur tentang perbuatan melawan hukum dan konsekuensi dari perbuatan tersebut, termasuk kewajiban untuk memberikan ganti kerugian.

Pernyataan dari isi pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan keamanan bagi para pihak untuk menuntut haknya apabila merasa telah dirugikan didalam suatu perjanjian, yang dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini mencerminkan prinsip dasar pacta sunt

servanda, yaitu setiap perjanjian yang sah harus dihormati dan dilaksanakan. Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian sering kali menghadapi kendala, salah satunya adalah pembatalan sepihak oleh salah satu pihak. Masalah ini tidak hanya mengakibatkan ketidakadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Fenomena ini semakin relevan dalam era globalisasi dan perkembangan ekonomi, di mana transaksi perjanjian, baik dalam sektor bisnis maupun individu, semakin meningkat jumlahnya.

Berdasarkan lingkup hukum perdata, pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli sering terjadi, baik dalam transaksi jual beli barang, perjanjian sewa, maupun perjanjian kerja sama lainnya. Hal tersebut juga terjadi di Kota Singaraja, yang dimana pembatalan perjanjian juga melibatkan notaris sebagai pejabat yang berwenang. Adapun di kota Singaraja terdapat jual beli tanah yang dilakukan di salah satu kantor notaris yaitu Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn. Dalam transaksi jual beli tersebut, pihak pembeli melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa adanya itikad baik untuk bertemu secara langsung dengan notaris ataupun pihak penjual.

Adapun kronologi terjadinya pembatalan perjanjian tersebut yaitu diawali pada tanggal 04 Maret 2019 pihak penjual dan pihak pembeli datang ke kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan yang berlokasi di Banyuning dengan tujuan untuk melakukan pembayaran uang muka/DP atas pembelian sebidang tanah seluas 4.750 m² yang berlokasi di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Tanah tersebut dijual seharga

Rp.1.425.000.000-, dengan nilai jual per are senilai Rp.30.000.000-, yang dimana pada hari tersebut pihak pembeli melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi sebesar Rp 115.000.000 dan sesuai prosedur di kantor notaris tersebut apabila transaksi hanya sebatas uang muka maka hanya akan dibuatkan surat perjanjian terlebih dahulu kemudian jika sudah di tahap pelunasan baru akan dibuatkan akta jual beli. Maka dari itu pada hari tersebut kedua belah pihak melakukan penandatanganan surat perjanjian dihadapan notaris serta saksi-saksi yang mendampingi. Mengingat pada saat itu sertifikat masih dalam proses turun waris maka pihak penjual memberikan tenggat waktu pelunasan hingga 15 bulan terhitung dari tanggal pembayaran uang muka dengan system pembayaran dapat dicicil asal tidak melebihi batas waktu yang sudah dicantumkan dalam perjanjian.

Tanah tersebut mulanya digunakan sebagai tanah perkebunan sehingga banyak pohon yang tumbuh diatasnya mulai dari pohon durian, rambutan, anggur, dan beberapa pohon buah-buahan lainnya. Tanah tersebut kemudian rencananya akan digunakan untuk membangun sebuah toko oleh pembeli maka dari itu diperlukan adanya pengosongan tanah guna memperlancar proses pembangunan. dikarenakan saat itu sertifikat masih dalam proses turun waris maka harus menunggu lebih lama untuk selesai proses balik nama ke atas nama pembeli, kemudian pihak pembeli mendiskusikan dengan pihak penjual bahwasannya tanah tersebut akan dilakukan penebangan pohon guna mempermudah nantinya saat dilakukan pembangunan.

Setelah beberapa bulan kemudian tepatnya di bulan Agustus pihak

pembeli mulai melakukan penebangan pohon pada tanah yang akan dibelinya tersebut sehingga tanah tersebut kosong dan siap untuk dibangun setelah sebelumnya melakukan koordinasi dengan pihak penjual. Setelah dilakukannya proses tersebut hingga beberapa bulan kemudian pihak pembeli belum melakukan pembayaran cicilan tanah tersebut sehingga pihak penjual berinisiatif untuk menanyakan terkait hal itu. Kemudian pihak penjual menghubungi pihak pembeli di bulan Desember, pada hari pertama dari pihak pembeli tidak menjawab telepon lalu dicoba kembali pada hari kedua hingga akhirnya penjual berhasil menghubungi pembeli, ditanyakanlah kepada pembeli terkait pembayaran tanah yang dibelinya dikarenakan sudah memasuki bulan ke 9 dari ditandatanganinya surat perjanjian di kantor notaris hingga saat ini pihak penjual belum menerima bayaran dari proses jual beli tanah miliknya, pada saat itulah pihak pembeli mengatakan bahwa akan membatalkan pembelian tanah tersebut dikarenakan sedang mengalami masalah ekonomi yang dimana dana yang dimilikinya tidak cukup untuk membayar pelunasan tanah yang dibelinya dan pihak pembeli juga memohon agar uang muka/DK yang sudah dibayarkan dikembalikan lagi.

Dalam poin-poin yang tertera dalam perjanjian sudah dijelaskan bahwasannya masing-masing pihak tidak dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak, mengingat hal itu pihak penjual merasa dirugikan dan meminta kepada pembeli untuk datang ke kantor notaris untuk menyelesaikan permasalahan ini dihadapan notaris langsung. Setelah dua kali meminta pembeli untuk bertemu secara langsung di kantor notaris

namun dari pihak pembeli tidak ada itikad baik untuk menyampaikan pembatalan tersebut kepada pihak notaris baik secara langsung maupun melalui telepon bahkan tidak ada itikad baik untuk datang menyelesaikan permasalahan tersebut, akhirnya pihak penjual memberikan waktu kepada pihak pembeli untuk mengganti kerugian hingga tanggal jatuh tempo yang telah disepakati yaitu tanggal 04 Juni 2020 seperti yang telah tercantum di perjanjian apabila salah satu pihak melakukan pembatalan sepihak dan juga mengganti kerugian atas tanahnya yang sudah dibersihkan sehingga menghilangkan tanaman yang tumbuh di atasnya.

Hingga waktu jatuh tempo tiba dari pihak pembeli masih belum ada itikad baik hingga berkali-kali dihubungi oleh pihak penjual dan juga dari pihak notaris tetap tidak ada titik terang, pihak penjual akhirnya memilih untuk menunggu hingga ada kejelasan dari pihak pembeli. Pada bulan april tahun 2024, setelah berkali-kali dihubungi oleh pihak penjual dan juga pihak notaris akhirnya pihak pembeli sepakat untuk bertemu dengan pihak penjual dihadapan notaris. Pada hari yang telah disepakati, lagi-lagi pihak pembeli tidak ada itikad baik untuk datang hingga ketika dihubungi juga tidak ada jawaban. Hingga saat ini sertipikat tanah tersebut masih dititipkan di kantor notaris dan belum ada titik terang dari kasus tersebut.

Dilihat dari kasus-kasus yang ada, pihak yang membatalkan perjanjian dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati. Pembatalan perjanjian secara sepihak dapat terjadi karena berbagai alasan, mulai dari faktor ekonomi, perubahan kondisi pihak yang terlibat, hingga motif-motif tertentu yang mungkin tidak sesuai dengan asas

itikad baik yang dimana berdasarkan bunyi Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan atas dasar kesepakatan bersama atau alasan yang diakui secara hukum.

Ketika pembatalan dilakukan sepihak tanpa dasar hukum, tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai pelanggaran terhadap perjanjian atau bahkan sebagai perbuatan melawan hukum. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (missal : perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum) (Hernoko, 2019). Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi. Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, sebagai berikut: pertama, ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi. Kedua, ganti rugi ekspektasi, ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di

masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. Jadi, dalam hal ini pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya. Ketiga, penggantian biaya, yang dimaksud dengan ganti rugi berupa penggantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk penggantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi (Djarmiko; Setyaningrum; Zainudin, 2022).

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar hukum bagi pihak yang merasa dirugikan akibat pembatalan perjanjian untuk menuntut ganti kerugian. Pasal ini menyatakan bahwa setiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, baik yang diatur oleh perundang-undangan maupun yang ditetapkan oleh perjanjian antara para pihak, dapat dikenakan tuntutan ganti kerugian. Oleh karena itu, apabila pembatalan perjanjian oleh pembeli dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, maka pihak penjual berhak untuk meminta ganti rugi sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan tersebut.

Tantangan terbesar yang dihadapi oleh sistem hukum Indonesia adalah penerapan yang konsisten terhadap Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam berbagai konteks pembatalan perjanjian, termasuk bagaimana mengukur kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Dalam banyak kasus, ketidakpastian ini menyebabkan

terhambatnya proses penyelesaian sengketa, baik di pengadilan maupun dalam mediasi antara para pihak. Oleh karena itu, penting untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai suatu akibat hukum atas pembatalan perjanjian secara sepihak yang diangkat dalam judul penelitian **"AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN SECARA SEPIHAK OLEH PEMBELI (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT I KADEK DONY HARTAWAN, S.H., M.KN.)"**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang di atas identifikasi masalah yang dapat diungkapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Pembatalan perjanjian secara sepihak mengakibatkan ketidakadilan bagi
2. pihak yang dirugikan. Tidak dipenuhinya perjanjian akan menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian.
3. Ganti kerugian atas pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) masih belum diimplementasikan dalam transaksi jual beli di kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. di Kota Singaraja.
4. Pembatalan perjanjian secara sepihak dapat menimbulkan wanprestasi.

1.3 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini, pembatasan masalah difokuskan pada Implementasi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Terhadap Ganti Kerugian Atas Pembatalan Perjanjian Secara

Sepihak Oleh Pembeli. Fokus utama penelitian adalah pada perjanjian jual beli barang dan properti, dengan mengacu pada ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) serta yurisprudensi yang relevan. Penelitian ini hanya akan membahas pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh pembeli karena alasan wanprestasi, kekhilafan, atau force majeure, dan akan mengeksplorasi akibat hukum dari pembatalan tersebut, seperti kewajiban ganti rugi, restitusi, dan pemulihan kondisi semula. Selain itu, analisis akan dibatasi pada kasus-kasus yang telah diputuskan oleh pengadilan di Indonesia untuk menggambarkan penerapan hukum secara konkret, dengan cakupan waktu selama 10 tahun terakhir untuk menjaga relevansi dan kedalaman pembahasan.

1.4 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang timbul dan akan menjadi objek penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak di Kantor Notaris/PPAT Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka tujuan

yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang aturan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam kasus nyata terkait pelanggaran kontrak. Bagi Pembaca

1.5.2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dalam pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum atas pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli yang dilakukan di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pemahaman mengenai konsep-konsep dasar dalam hukum perdata, khususnya terkait dengan perjanjian, pembatalan perjanjian, wanprestasi, dan itikad baik. Ini juga dapat memperkaya literatur hukum mengenai pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli yang mungkin masih terbatas dibahas dalam konteks hukum perdata di Indonesia. Selain itu Penelitian ini juga dapat menjadi referensi akademis bagi

mahasiswa, dosen, dan peneliti lain yang tertarik dengan topik sejenis. Hasil analisis dan temuan dapat memberikan perspektif baru atau memperkuat teori-teori yang ada tentang pembatalan perjanjian dalam hukum perdata. Kemudian Penelitian ini juga bisa berfungsi sebagai bahan evaluasi dan rekomendasi bagi pembuat kebijakan hukum di Indonesia, terutama dalam konteks perumusan atau revisi peraturan perundang-undangan terkait perjanjian dan pembatalannya. Ini relevan mengingat dinamika hukum yang selalu berkembang seiring dengan perubahan kebutuhan masyarakat.

1.6.2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini dimaksudkan untuk meningkatkan pemahaman penulis mengenai penerapan hukum perdata, khususnya Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dalam kasus nyata terkait pelanggaran kontrak. Penulis juga berharap dapat menggali lebih dalam konsekuensi hukum atas pembatalan sepihak dan memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata.

b. Bagi Pembaca

Penelitian ini bertujuan memberikan referensi yang berguna bagi pembaca, khususnya akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat umum, dalam memahami dasar hukum dan implikasi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan demikian, pembaca dapat memperoleh wawasan mengenai

bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak.

c. Bagi Praktisi Hukum

Penelitian ini bertujuan memberikan referensi yang berguna bagi pembaca, khususnya akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat umum, dalam memahami dasar hukum dan implikasi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan demikian, pembaca dapat memperoleh wawasan mengenai bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak.

d. Bagi Pengembangan Ilmu Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami bagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diterapkan dalam praktik hukum di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan memicu diskusi akademis yang lebih lanjut terkait efektivitas regulasi hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa.