



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENYELESAIAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA
PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN
(Studi Putusan Nomor 957 PK/Pdt/2018)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas – Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

DINDA DWI AGUSTINA

**NPM : 1616000037
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2020**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018)

Dinda Dwi Agustina *

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn**

Andoko, S.HI., M.H***

Penulisan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah faktor yang menyebabkan putusnya perjanjian kerjasama secara sepihak terhadap penjualan tanah secara kavlingan berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018, bagaimanakah akibat jika kita membatalkan perjanjian secara sepihak dalam suatu perjanjian dan akibat hukum yang timbul dari wanprestasi

Dengan menggunakan metode penelitian Normatif Yuridis dapat disimpulkan, bahwa dalam suatu perjanjian kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai iapa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya.

Faktor yang menyebabkan terjadinya pemutusan kontrak kerjasama secara sepihak dalam Perjanjian disebabkan karena pihak developer tidak dapat memenuhi substansi perjanjian yang telah disepakati. Namun pemilik tanah berusaha mencari informasi dengan cara mempertanyakan kepada pihak developer secara langsung, ternyata pihak developer tidak menanggapi dengan tidak baik, sehingga sampai tahapan penanganan kontrak kritis hingga pada akhirnya membuat Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Kerjasama yang ditandatangani Pemilik Tanah dan Suaminya. Konsekuensi yang timbul akibat pemutusan kontrak pada Perjanjian Penjualan Tanah Secara Kavlingan ialah, Pihak developer dikenakan ganti kerugian kepada pihak pemilik tanah.

Kunci Kunci: Perjanjian, Tanah Kavlingan, Wanprestasi

*Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Pancabudi Medan

**Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Pancabudi Medan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II FAKTOR YANG MENYEBABKAN PUTUSNYA PERJANJIAN KERJASAMA SECARA SEPIHAK TERHADAP PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 957 PK/Pdt/2018	23
A. Kontrak Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Dalam Hukum Perjanjian	23
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan Kerjasama Penjualan Tanah Kavlingan.....	54
C. Faktor yang Menyebabkan Putusnya Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957/PK/Pdt/2018	59
BAB III AKIBAT HUKUM PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 957 PK/Pdt/2018	61
A. Pemutusan Kontrak Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan	61

B.	Kajian Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957/Pk/Pdt/2018.....	66
C.	Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957PK/Pdt/2018.....	69
BAB IV	ANALISIS DAN AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI WANPRESTASI.....	77
A.	Konsekuensi Hukum Yang Timbul Dari Wanprestasi.....	77
B.	Konsekuensi Hukum Dari Pemutusan Kontrak Kerjasama Secara Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018	82
C.	Analisis Hukum.....	87
BAB V	PENUTUP	96
A.	Kesimpulan.....	96
B.	Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA		99
OUTLINE		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara berkembang seperti Indonesia, saat ini cukup sarat dengan pembangunan fisik maupun non fisik, hasil pembangunan tampak dari antara lain semakin banyaknya bangunan, gedung bertingkat, sarana infrastruktur, serta sarana dan prasarana lainnya. Bisnis tertuju pada usaha komersial dan interaksi antara para pelaku yaitu berkaitan dengan ekonomi perusahaan/ekonomi mikro. Kegiatan bisnis dengan produksi atau pertukaran barang atau jasa dengan menempatkan uang dari para *entrepreneur* dalam resiko tertentu dengan usaha tertentu dengan motif untuk mendapatkan keuntungan.²

Untuk kegiatan bisnis ini perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan-bangunan tersebut diperlukan suatu bentuk perikatan tertulis. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³

² Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 65.

³ R. Subekti (1), *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hal.30.

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari ketentuan pasal tersebut di atas dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak mempunyai tanggung jawab dan harus mematuhi kesepakatan yang telah disetujui bersama.⁴

Sejalan dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat, demikian juga halnya yang terjadi dalam Kota Dumai, bahwa pelaku bisnis jumlahnya semakin banyak dan menjalankan bisnis yang beraneka ragam, mulai dari jualan barang-barang di pasar sampai dengan bisnis properti yang harganya cukup tinggi. Di samping itu juga ada bisnis kavlingan tanah yang juga cukup menjanjikan karena harga tanah senantiasa terus meningkat sejalan dengan perkembangan kota.

Bisnis kavlingan tanah juga sebagai tempat untuk membangun rumah, ruko, dan sebagainya, yang merupakan lahan untuk mengembangkan bisnis dan juga dapat untuk investasi, karena harga tanah semakin lama semakin meningkat, dan dapat dijadikan modal untuk mengembangkan usaha atau bisnis. Perjanjian merupakan persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan. Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa perjanjian itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan, bidang hukum keluarga, bidang hukum waris dan dalam bidang hukum pribadi, yang dikenal dengan perjanjian dalam arti luas. Sedangkan dalam arti hanya dalam bidang hukum kekayaan saja.

⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 97.

Perjanjian merupakan dasar dari banyak kegiatan sehari-hari. Dalam Perjanjian ini menyediakan cara-cara bagi para individu (*person*) maupun badan hukum (*rechpersoon*) dalam dunia bisnis untuk menjual atau sebaliknya, mentransfer harta benda, jasa-jasa, termasuk juga jual-beli tanah secara kavlingan sebagai tempat untuk membangun rumah, ruko, dan sebagainya. Tanpa adanya kontrak yang bisa dilaksanakan, dunia perdagangan akan menimbulkan ketidak pastian hukum.

Perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek, apabila perjanjian menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian kerjasama tersebut dibuat secara tertulis. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak.

3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.⁵

Dalam kontrak kerjasama tanah secara kavlingan, sebagaimana kontrak pada umumnya akan menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum merupakan hubungan antara pemilik lahan/penjual dan pengelola lahan/pembeli yang menimbulkan akibat hukum dalam bidang kerjasama penjualan tanah secara kavlingan. Kontrak diadakan secara sukarela oleh masing-masing pihak. Syarat-syarat kontrak merupakan “hukum perdata” bagi para pihak. “Pengadilan” selalu menyatakan, “kontrak antara pihak-pihak merupakan hukum atau Undang-undang”.⁶

Kontrak kerjasama tanah secara kavlingan tersebut memberi pengaturan bahwa dalam menjalankan pekerjaannya pengelola lahan/pembeli harus berpedoman pada kontrak kerjasama yang telah ditandatangani tersebut. Kegiatan kerjasama tidak selamanya berjalan lancar, karena dalam prakteknya untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara pemilik lahan/penjual dan pengelola lahan/developer terdapat masalah dan kendala yang harus dilalui untuk pemenuhan prestasi. Pada dasarnya kontrak harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering sekali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak.

⁵ Munir Fuady 1, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Kartini, Bandung, 1998, hal. 12.

⁶ Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis (Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional)*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hal 27.

Sebagaimana dijelaskan dalam surat perjanjian, bahwa pihak developer berkewajiban menjalankan kewajibannya yaitu membersihkan lahan kosong, menumbang tanaman sawit, membuat parit-parit kavlingan serta melakukan penawaran-penawaran dan promosi kepada masyarakat hingga pihak developer berhasil melakukan penjualan tanah kavlingan tersebut namun pada berjalannya Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan pihak pemilik tanah membuat surat pernyataan pembatalan perjanjian kerjasama secara sepihak.

Hal ini tentunya menjadi permasalahan yang harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, apabila tidak terjadi kesepakatan maka penyelesaian dapat saja berlanjut ke pengadilan, sebagaimana bunyi dari surat perjanjian yang ditandatangani, yaitu: “Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat penyelesaian sesuai hukum yang berlaku, yakni di Pengadilan Negeri Dumai”.

Dari pernyataan diatas dapat dipahami bahwa apabila tidak dapat diselesaikan secara damai, maka kedua belah pihak dapat membawa permasalahan tersebut ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum dimana objek perkara berada, yaitu di Pengadilan Negeri Dumai.

Berdasarkan latar belakang tersebut menarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul sebagai berikut:

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALANTANAH SECARA KAVLINGAN (Studi Putusan Nomor 957 PK/Pdt/2018).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor yang menyebabkan putusnya perjanjian kerjasama secara sepihak terhadap penjualan tanah secara kavlingan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018?
2. Bagaimanakah akibat hukum pemutusan kontrak secara sepihak dalam perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018?
3. Bagaimana Pengaturan dan Akibat Hukum Yang Timbul Dari Wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan putusnya perjanjian kerjasama secara sepihak terhadap penjualan tanah secara kavlingan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan mekanisme pemutusan kontrak secara sepihak dalam perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018.

3. Untuk Mengetahui dan menganalisis konsekuensi hukum dari akibat hukum yang timbul Dari wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018.

D. Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis menceritakan sebagai syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan mengenai perjanjian dalam hal jual-beli atas tanah kavlingan.

3. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis diharapkan menambah wawasan penulis khususnya pendidikan dalam bidang hukum untuk selanjutnya dijadikan sebagai acuan dalam berfikir dan berperilaku. Bagi lembaga pendidikan, dapat diambil oleh pembuat kebijakan sebagai masukan untuk membangun dan meningkatkan penegakan hukum yang berlaku serta diharapkan menjadi solusi terhadap permasalahan pendidikan yang ada. Bagi masyarakat secara keseluruhan yang

artinya bahwa penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan, literatur dan pengetahuan mengenai perjanjian atas jual-beli ini sehingga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari,.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian Skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis tentang Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah secara Kavlingan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018)”.Setelah ditelusuri oleh Peneliti bahwasanya judul ini telah dilakukan sebelumnya, penulis-penulis tersebut antara lain:

1. Skripsi oleh Muhammad Adrian , NPM: 1416000137, Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Pancabudi Medan. Dengan judul penelitian Skripsi”Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi Penjualan Tanah Kavlingan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 541 /Pdt/2018/PN Btm)”. Penelitian dilakukan tahun 2017, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit jual beli tanah kavling pada CV. Karya Indah Asri Batam?
- b. Bagaimana penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak?

Kesimpulan dari Skripsi ini Proses Jual Beli Tanah dan jika Tanah yang dijual itu ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi, karena Proses Perjanjian jual beli tanah , Proses

membuat suatu perjanjian jual beli tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu Pertama, Tahap persiapan sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah. Kedua, transaksi jual beli tanah dapat terjadi karena adanya kesepakatan atau konsensus antara pihak penjual dan calon pembeli. Ketiga, Tahap pemindahan hak milik. Perjanjian jual beli menganut asas terang dan tunai. Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam hal ini tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, karena tanah masih menjadi harta bersama yang belum dibagi maka perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhinya syarat obyektif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Maka perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) artinya batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu perbuatan si penjual dapat dinyatakan telah wanprestasi..⁷

2. Skripsi oleh Linawaty, NIM: 107011009, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Dengan judul penelitian Skripsi "Perjanjian Jual Beli Kavling Oleh Pengembang Perumahan (Studi Di Kota Medan)". Penelitian dilakukan tahun 2014, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

⁷Muhammad Adrian, *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi Penjualan Tanah Kavlingan "(Studi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 541 /Pdt/2018/PN Btm)*, Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Pancabudi, Medan, 2017, hal. 10.

- a. Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Belikavling yang dibuat dibawah tangan antara Pengembang Perumahan dengan Pembeli?
- b. Bagaimana Hambatan Dalam Pengalihan Jual Beli kavling yang dilakukan oleh Pengembang?

Kesimpulan dari Skripsi ini adalah Bentuk Wanprestasi yang Terpenuhi dalam Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 28 November 2010 adalah sah menurut hukum Perkara Nomor 4/Pdt.G/2015/PN-Spn memenuhi unsur wanprestasi, yaitu memenuhi prestasi tidak sempurna, yang artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya, yaitu Penggugat menyerahkan tanah tapi tidak menyerahkan seluruhnya. Pertimbangan Hakim dalam Memberikan Sanksi pada Mempertimbangkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1244 KUHPerdara, hakim memberikan sanksi berupa penggantian biaya, yaitu menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 328.570.000,- (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Pemberian sanksi ini menurut penulis sudah memenuhi, walaupun KUHPerdara mengatur dapat dituntut rugi dan bunga, karena Penggugat hanya menuntut mengenai penggantian biaya dan tidak menuntut mengenai rugi dan bunga.

Hakim tidak mengabulkan gugatan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom) tanpa disertai alasan.⁸

3. Skripsi oleh Seto Darminto, NIM: 0806343185, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia . Dengan judul penelitian Skripsi ”Kajian Yuridis tentang Wanprestasi dalam Tanah Kavlingan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 564/Pdt.G/2015/PN-Btm)”. Penelitian dilakukan tahun 2017, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Sanksi Hukum terhadap Wanprestasi dalam Penjualan Tanah Kavling?
- b. Bagaimana Analisis Pengadilan Negeri Batam Nomor 564/Pdt.G/2015/PN-Btm?

Yang membedakan dengan penelitian Seto Darminto adalah bahwa penelitian ini perbedaan putusan pengadilan dan rumusan masalah, serta jenis penelitian, kesimpulan dari skripsi ini adalah tentang bentuk-bentuk wanprestasi, pengaturan hukum dan sanksi hukum.⁹

⁸Linawaty, *Perjanjian Jual Beli Kavling Oleh Pengembang Perumahan (Studi Di Kota Medan)*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014, diakses dari www.usu.ac.id/Linawaty-perjanjian-jualbeli-kavling-pengembang-perumahan, pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 11.00 WIB

⁹Seto Darminto, *Kajian Yuridis tentang Wanprestasi dalam Tanah Kavlingan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 564/Pdt.G/2015/PN-Btm)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2017, diakses dari www.ui.ac.id/Seto-darminto-kajian-yuridis-wanprestasi-tanah-kavlingan, pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 13.00 WIB.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁰

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmad Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

¹⁰ R. Soebakti (1), *Op. Cit*, hal.23.

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidaktepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasiyang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹¹

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach /force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

¹¹ A. Qirom Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya*, Ghalia Indonesia, Yogyakarta, 2009, hal.9.

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Overmacht di bagi dua yaitu:

- a. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
- b. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur. Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.¹²

2. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan hukum dan perbuatan yang berkaitan dengan akibat hukum. Perjanjian juga bisa disebut sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yaitu akibat-

¹² Abdulkadir Muhammad (1), *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 134.

akibat hukum yang merupakan konsekwensi. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan- perbuatan untuk melaksanakan sesuatu yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi.¹³

Pengertian Perjanjian Kerjasama dapat kita lihat yaitu Suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata). Suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus (*Black's Law Dictionary*). Perjanjian adalah persetujuan yang terbentuk dari suatu perbuatan antar satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap pihak lain atau lebih. Dari peristiwa ini timbullah hubungan antar para pihak tersebut yang disebut dengan perikatan. Oleh karena itu dapat dinyatakan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan antara para pihak yang membuatnya. Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih". Dilihat dari bentuknya perjanjian itu dapat berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁴

Definisi tersebut dikatakan juga terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan didalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang juga merupakan perjanjian, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam

¹³Sri Soesilawati, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Gitama Jaya, Jakarta, 2011, hal. 129.

¹⁴Ahmad Miru (1), *Hukum Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal.78.

KUHPerdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut masih terdapat beberapa kelemahan, yakni :

a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari perumusan : “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikat” sifatnya hanyadatang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu ”saling mengikatkan diri” sehingga terdapat konsensus antara para pihak.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*

Dalam pengertian perbuatan mencakup juga tindakan melaksanakan tugas/pekerjaan orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*). Perbuatan melawanhukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus seharusnya dipakai kata persetujuan.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.

Dalam rumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga para pihak mengikat dirinya tidak jelas untuk apa. Istilah perjanjian sebenarnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam kepustakaan ilmu hukum di Indonesia sendiri ada bermacam-macam pendapat di kalangan para sarjana. “Sebagian para sarjana hukum menterjemahkan sebagai kontrak dan sebagian lainnya menterjemahkan sebagai perjanjian.”

3. Kerja Sama

Menurut kamus pintar Bahasa Indonesia yang telah disempurnakan kerjasama adalah Kerja gabungan, kerja bareng.¹⁵ Kerja sama pada hakekatnya mengindikasikan adanya dua pihak atau lebih yang berinteraksi secara dinamis untuk mencapai tujuan bersama. Dalam pengertian tersebut terkandung tiga unsur pokok yang melekat pada suatu kerangka kerjasama, yaitu unsur dua pihak atau lebih, unsur interaksi dan unsur tujuan bersama.

4. Pengertian Tanah Kavling

Kata “kaveling” berasal dari bahasa Belanda. Penulisan dan pengucapannya sudah sesuai dengan Ejaan yang telah disempurnakan dalam Bahasa Indonesia yaitu kaveling. Kata kaveling pada umumnya penulisan yang banyak dipakai sering juga disebut kavling. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan

¹⁵ Redaksi Lima Adi Sekawan, EYD Plus, Limas, Jakarta, 2007, hal. 202.

ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.¹⁶ Menurut Pasal 1 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kaveling tanah matang adalah : “Sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana rinci tata ruang serta rencana tata bangunan dan lingkungan”.

Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual-beli tanah (kavling) didalam praktek dimaksudkan adalah sebagai sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (developer), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu.¹⁷

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Di tinjau dari segi sifatnya, Penelitian ini adalah penelitian Deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal yang tertentu. Penelitian deskriptif adalah satu jenis metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya. Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan atau mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti. Dalam

¹⁶<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kaveling>, diakses tanggal 23 November 2019, pukul 11.13 WIB.

¹⁷J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hal.83.

penelitian deskriptif seorang peneliti sudah sering menggunakan teori-teori dan mungkin juga hipotesa-hipotesa.¹⁸

2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam Proposal Skripsi ini adalah Penelitian Hukum Normatif Yuridis. Penelitian Hukum Normatif adalah Metode penelitian Hukum yang ada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam Perundang-undangan, Yurisprudensi dan Doktrin yang dilakukan secara kualitatif.¹⁹

Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data yang dibutuhkan penulis melakukan pengumpulan data Studi Pustaka (*library research*) atau disebut dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.²⁰ Penelitian dilakukan dengan membaca Buku-buku, Undang-Undang ataupun Literatur-Literatur yang berhubungan dengan rumusan masalah.

¹⁸Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Bandung, 2016, hal.67.

¹⁹Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal.176.

²⁰Amiruddin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hal.86.

4. Jenis Data

Adapun jenis data yang ada pada proposal ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Sebagai berikut ;

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- b. Bahan Hukum Sekunder, Jenis penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi buku hukum, serta jurnal-jurnal hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang member petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya : kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dsb. Agar diperoleh informasi dengan memberikan pemahaman atas permasalahan yang tengah terjadi maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.

Adapun jenis data lainnya yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini adalah Jenis Data Kualitatif yaitu data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran; data tersebut sukar diukur dengan angka.²¹

²¹ Suratman, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015, hal.145.

5. Analisis Data

Analisis data Kualitatif adalah analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu melakukan fakta, kenyataan atau informasi data berdasarkan hasil penelitian yang berbentuk penjelasan yang pada prinsipnya dilakukan terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.²²

H. Sistematika Penulisan

Bab I berisi Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II berisi Pengaturan dan Akibat Hukum yang timbul dari Wanprestasi terdiri dari Pengaturan Hukum yang timbul dari Wanprestasi, Akibat Hukum yang timbul dari Wanprestasi, dan Bentuk-Bentuk Wanprestasi.

Bab III berisi Upaya Penyelesaian yang dilakukan Jika Debitur Melakukan Wanprestasi tentang Faktor Penyebab Terjadinya Debitur melakukan Wanprestasi tentang Kerjasama Jual Beli, Hambatan dalam Penyelesaian Wanprestasi tentang Kerjasama Jual Beli, Prosedur dan Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Kerjasama Jual Beli.

²² Munir Fuady II, *Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal.220

Bab IV Analisis Penulis tentang Alasan Dan Pertimbangan Hukum Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 957 Pk/Pdt/2018 terdiri dari Posisi Kasus, Dasar Pertimbangan Hakim, dan Analisis Peneliti.

Bab V berisi Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

FAKTOR YANG MENYEBABKAN PUTUSNYA PERJANJIAN KERJASAMA SECARA SEPIHAK TERHADAP PERNJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 957 PK/Pdt/2018

A. Kontrak Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Dalam Hukum Perjanjian

Dalam kegiatan ekonomi terdapat upaya untuk mendapatkan keuntungan atau laba. Namun harus berdasarkan peraturan dan norma yang terdapat dalam undang-undang yang berlaku maupun hukum yang berlaku. Dengan adanya hubungan hukum maka terjadi pertalian hubungan subjek hukum dengan objek hukum (hubungan hak kebendaan).

Hukum bertujuan mengatur berbagai kepentingan manusia dalam rangka pergaulan hidup di masyarakat. Kepentingan manusia dalam masyarakat begitu luas, mulai dari kepentingan pribadi hingga masyarakat dengan Negara. Untuk itu pergolongan hukum privat mengatur kepentingan individu atau pribadi, seperti hukum dagang dan hukum perdata. Hukum perikatan yang terdapat dalam buku III kitab undang-undang hukum perdata merupakan hukum yang bersifat khusus dalam melakukan perjanjian dan perbuatan hukum yang bersifat ekonomis atau perbuatan hukum yang dapat dinilai dari harta kekayaan seseorang atau badan hukum.

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi

dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebagainya jauh menyangkut juga tenaga kerja.²³

Perjanjian merupakan pertemuan kehendak para pihak yang berawal dari perbedaan kepentingan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hukum kontrak berkaitan dengan pembentukan dan melaksanakan suatu janji. Suatu janji adalah suatu pernyataan tentang sesuatu kehendak yang akan terjadi atau tidak terjadi pada masa akan datang.

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.²⁴

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Ricardo Simanjutak, yang menyatakan bahwa:²⁵

“Adapun pengertian kontrak secara tegas dimaksudkan sebagai kesepakatan para pihak yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat. Walaupun istilah kontrak merupakan istilah yang telah lama diserap ke dalam bahasa Indonesia, karena secara tegas digunakan dalam KUHPerdara, pengertian kontrak tidak dimaksudkan seluas dari pengertian perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

²³ Abdulkadir Muhammad (2), *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, hal 93.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal. 110.

²⁵ Ricardo Simanjutak, *Teknik Perancang Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2012, hal. 27.

Pengertian kontrak lebih dipersamakan dengan pengertian dari perikatan ataupun hukum perikatan yang digambarkan dalam Pasal 1233 KUHPerdara.”

Berdasarkan pendapat Ricardo Simanjutak, dapat dilihat bahwa kontrak (dalam bahasa Inggrisnya *contract*) juga merupakan perjanjian (dalam bahasa Inggrisnya *agreement*) yang memiliki konsekuensi hukum (*legaleforceability*) apabila tidak dilaksanakan.²⁶ Para pihak dapat membuat suatu kesepakatan-kesepakatan atau perjanjian-perjanjian yang tidak mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak walaupun perjanjian-perjanjian tersebut adalah bersifat komersial.

Ricardo Simanjutak menjelaskan bahwa kontrak merupakan bagian dari pengertian perjanjian, artinya bahwa kontrak adalah juga perjanjian walaupun belum tentu perjanjian adalah kontrak. Dalam pengertian kesepakatan para pihak yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat kontrak sama dengan perjanjian. Perjanjian yang tidak memiliki konsekuensi hukum tidak sama dengan kontrak. Dasar untuk menentukan apakah perjanjian mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat ataukah hanya sebagai perjanjian yang mempunyai konsekuensi moral dapat dilihat dari kemauan dasar dari para pihak yang berkontrak.²⁷

Menurut pendapat sarjana asing Geoff Monahan dan David Barker mengenai bentuk dari kontrak yang sah bahwa;²⁸

“A valid contract is a contract that the law will enforce and creates legal rights and obligations. A contract valid ab initio (from the beginning) contains all the three essential elements of formation: a. agreement (offer and

²⁶ *Ibid*, hal. 28.

²⁷ *Ibid*, hal. 32.

²⁸ Geoff Monahan and David Barker, *Essential Contract Law*, Second Edition, Cavendish Publishing, Sydney, 2001, hlm.3.

acceptance); b. intention (to be bound by the agreement); c. consideration (for example, the promise to pay for goods or services received).

In addition, a valid contract may have to be in writing to be legally valid (although most contracts may be oral, or a combination of oral and written words).

(Kontrak yang sah adalah kontrak yang dapat dipaksakan berlakunya secara hukum dan menimbulkan akibat hukum berupa hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Sebuah kontrak sah dari awal jika mengandung tiga elemen yakni: a. persetujuan (penawaran dan penerimaan) b. maksud untuk terikat dalam perjanjian. c. adanya prestasi contohnya janji untuk membayar barang-barang atau jasa yang diperlukan). Sebagai tambahan, kontrak yang sah dapat berbentuk tulisan agar sah secara hukum (walaupun beberapa kontrak dapat lisan, atau kombinasi dari lisan dan tulisan/ garis bawah).”

Berdasarkan pendapat tersebut, maka janji lebih menekankan pada aspek moral sebagai kekuatan mengikatnya, sedangkan pada kontrak ada pada aspek kekuatan memaksa jika tidak ditaati. Subekti menganut pandangan bahwa istilah kontrak, memiliki pengertian yang lebih sempit, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara tertulis, sedangkan suatu perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) tidak dapat disebut dengan istilah kontrak, melainkan perjanjian atau persetujuan.²⁹ Subekti lebih menekankan perbedaan antara kontrak dengan perjanjian pada unsur bentuknya.

Suatu usaha kerjasama para pihak biasanya memulainya dengan kesepakatan. Kesepakatan tersebut dibuat agar menguntungkan masing-masing pihak. Pihak yang dimaksud dalam perjanjian kerjasama adalah pihak pemilik tanah dan pengelola tanah penjualan tanah kavlingan. Biasanya para pemilik memberikan kuasa kepada pihak

²⁹ Subekti (1), *Op, Cit*, hal. 1.

pengelola/pembeli untuk menjual kembali tanah tersebut dalam bentuk kavlingan untuk memperoleh keuntungan yang signifikan jika dibandingkan penjualan secara keseluruhan. Kondisi ini juga terjadi di Kota Dumai, dimana terdapat usaha perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan akan tetapi isi dari perjanjian tersebut bukanlah masalah perjanjian tetapi pembayaran tanah secara dicicil oleh pihak pengelola/pembeli.

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri atas 18 BAB dan 631 pasal. Dimulai dari pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Hukum kontrak secara umum mempunyai pengertian aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.³⁰ Istilah kontrak berasal dari kata *contract* dalam bahasa Inggris. Dalam Bahasa Perancis *contrat* dan dalam bahasa Belanda *overeenkomst* (perjanjian). Dalam Bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua istilah ini merupakan terjemahan dari *contract*, *contrat*, dan *overeenkomst*. Istilah kontrak lebih menunjukkan pada nuansa bisnis atau komersial pada hubungan hukum yang dibentuk.³¹

Menurut Salim H.S, “Hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”³² Sedangkan perjanjian adalah suatu

³⁰ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 23.

³¹ Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*, Laksbang PRESSindo, Jakarta, 2009, hal.30.

³²*Op.Cit*, hal.4.

peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Kontrak adalah Peristiwa di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan tertentu yang biasanya secara tertulis.³³ Artinya, kontrak sudah dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari perjanjian.

Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan (*verbinten*).³⁴ pada dasarnya ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.

Khusus untuk perikatan yang lahir dari Undang-undang adalah perikatan yang lahir di luar kemauan para pihak yang bersangkutan, atau dengan kata lain para pihak melakukan perjanjian tetapi tunduk pada ketentuan suatu perikatan hukum sehingga perikatan yang dibuatnya itu sah dan diakui sebagai perjanjian yang memiliki kekuatan mengikat bagi pihak melalui suatu perjanjian yang dituangkan dalam akta perjanjian.

Kontrak dapat disamaartikan dengan perjanjian, hal mendasar perbedaan pengertian kontrak dan perjanjian, yaitu kontrak merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, sedangkan perjanjian merupakan semua bentuk hubungan antara dua pihak dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melakukan

³³ Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 11.

³⁴ <https://rohmadijawi.wordpress.com/hukum-kontrak/>, diakses tanggal 25 November 2019, pukul 12.15 WIB.

sesuatu hal. Perjanjian tidak membedakan apakah perjanjian tersebut dibuat tertulis maupun tidak, sehingga kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian secara sempit, yaitu hanya yang berbentuk tertulis. Hal ini memberikan arti bahwa kontrak dapat disamakan dengan perjanjian.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³⁵ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Sedangkan menurut Pasal 1313 KUHPerdara, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁶

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerdara secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan

³⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hal. 458

³⁶ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363.

melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.

Menurut R.Setiawan Pengertian perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu:

- a. Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan” saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.³⁷

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

- a. Adanya hubungan hukum Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.

³⁷ R. Setiawan , *Op, Cit*, hal. 49.

- b. Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUHPerdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechtperson*, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.
- c. Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu perjanjian yang dibuat dalam model akta dalam penerapan hukum acara lebih dikenal sebagai bukti tertulis (Pasal 1868 BW dan Pasal 164 HIR). Jadi untuk perjanjian jual beli, utang piutang, sewa rumah, kredit, beberapa hak jaminan. Mestinya telah dituangkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang telah ditunjuk atau diberikan kewenangan secara *atributif* oleh Undang-undang untuk mengeluarkan akta berdasarkan kemauan para pihak. Lembaga itu dalam peristiwa hukum seperti jual beli tanah, akta jaminan fidusia, perjanjian utang piutang maka pejabat seperti Notaris dan PPAT adalah profesi yang berwenang mengeluarkan akta yang dapat dikatakan akta otentik, sepanjang tidak ada bukti lawan yang dapat

membantah (*tegenbewijsk*) bukti otentik tersebut.³⁸ Menurut Pasal 1320 KUH Perdata Kontrak adalah sah bila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Kesepakatan

Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya, dilihat dari struktur perjanjian, maka Asser membedakan bagian-bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang inti disebutkan *essensialia*, sedangkan bagian non inti dibedakan atau *naturalia* dan *accidentalia*.

- a. *Essensialia*: Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menyebabkan perjanjian itu tercipta (*construktive oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.
- b. *Naturalia*: Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).
- c. *Accidentalia*: Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian jika secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Misalnya domisili para pihak.³⁹

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling

³⁸<https://www.negarahukum.com/hukum/hukum-kontrak.html>, diakses tanggal 25 November 2019, pukul 12.30 WIB.

³⁹ Asser, *Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht*, Tjeenk Willink-Zwolle, 1968, hal. 337.

penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis.

Kedua syarat yang pertama yang ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yaitu kesepakatan dan cakap membuat perjanjian. Kedua syarat terakhir adalah syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan kausa, yaitu tujuan mengadakan perjanjian.⁴⁰

Bahwa Kekhilafan, paksaan, dan penipuan yang terdapat ketika suatu perjanjian diadakan merupakan cacat bagi perwujudan kehendak para pihak. Kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Apabila syarat subjektif, perjanjian itu dapat dibatalkan (*verniettigbaar*) dan selama pembatalannya belum diajukan, perjanjian itu sah. Jika cacat itu ada pada syarat objektif, perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig, null and void*).⁴¹

Para pihak yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan

⁴⁰ Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, NLRP Jakarta, 2010, hal 48.

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal 108.

pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang tidak melibatkan pihak berwenang dalam pembuatan akta, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika para pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya. Artinya, jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan dibebani untuk membuktikan kaslian dan tentang sudah benarkah isi dari perjanjian tersebut, sedangkan kalau suatu akta autentik disangkal pemegang akta autentik tidak perlu membuktikan keaslian akta autentik tersebut dan tetapi pihak yang menyangkalilah yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.⁴²

2. Kecakapan

Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, harus dituangkan secara jelas mengenai jati diri para pihak. Pasal 1330 KUH Perdata,

⁴²Ahmadi Miru (2), *Hukum Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 14-15

menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa, belum berusia 21 tahun dan belum menikah
- b. Barusia 21 tahun tetapi di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan atau pemborosan dan;
- c. Orang yang tidak berwenang.

3. Hal Tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian itu dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.⁴³

4. Sebab Hal yang Halal

Istilah kata halal yang dimaksud disini bukanlah lawan kata haram dalam konteks hukum islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁴⁴ Isi perjanjian harus memuat/causa yang diperbolehkan. Apa yang menjadi objek

⁴³ Ahma Miru, *Op.Cit*, hal. 30

⁴⁴ Ahma Miru, *Ibid*, hal. 31

atau isi dan tujuan prestasi yang melahirkan perjanjian harus tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁴⁵

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, kerana mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif kerana mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum.

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi pasal tersebut jelas sangat jelas terkandung asas :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak

⁴⁵ Etty Susilowati, *Kontrak Alih teknologi pada Industri Manufaktur*, 2007, Genta Press, Yogyakarta, hal. 32.

dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.⁴⁶

Asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata bersifat dan berasas konsensualisme, kecuali ada beberapa perjanjian merupakan pengecualian dari asas tersebut, misalnya seperti perjanjian perdamaian, perjanjian perburuhan, dan perjanjian penghibahan. Kesemua perjanjian yang merupakan pengecualian tersebut, belum bersifat mengikat apabila tidak dilakukan secara tertulis.⁴⁷

2. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada pasal 1320 BW bahwa semua perjanjian yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.⁴⁸

Maksud dari asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi

⁴⁶Ahmad Miru (2), *Op.Cit*, hal. 3.

⁴⁷ H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal.8

⁴⁸ Ahmadi Miru(2), *Op.Cit*, hal.4

ketentuan sebagai berikut:⁴⁹

1. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak.
2. Tidak dilarang oleh undang-undang
3. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴⁹

4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, suatu kontrak haruslah dilaksanakan dengan itikad baik (*goeder trouw, bona fide*). Rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) tersebut mengindikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana syarat yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata. Itikad baik disyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu kontrak, bukan pada “pembuatan suatu kontrak. Sebab, unsur “itikad baik”

⁴⁹ Ahmadi Miru, Op.Cit, hal.4-5

dalam hal pembuatan suatu kontrak sudah dapat dicakup oleh unsure “kausa yang legal” dari Pasal 1320 tersebut.⁵⁰

Disamping itu, beberapa asas lain dalam standart kontrak :

- a. Asas Kepercayaan
- b. Asas Persamaan Hak
- c. Asas Moral
- d. Asas Keseimbangan
- e. Asas Kepatutan
- f. Asas Kebiasaan;
- g. Asas Kepastian hukum

B. Unsur-Unsur Kontrak

1. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.⁵¹

⁵⁰ Munir Fuady, *Op.Cit*, hal. 81.

⁵¹ Ahmadi Miru (3), *Op.Cit*, hal. 31

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.⁵²

3. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia merupakan unsur yang nanti ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula oleh klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsure esensial dalam kontrak tersebut.

C. Akibat Hukum Suatu Kontrak

Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk daripada akibat

⁵²*Ibid*, hal. 32

hukum suatu kontrak. Kemudian, hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak, maksudnya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama.

Dengan demikian, akibat hukum di sini tidak lain adalah pelaksanaan dari pada suatu kontrak itu sendiri. Menurut pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.⁵³

D. Berakhirnya Suatu Kontrak

Berakhirnya perikatan diatur dalam pasal 1381 KUH Perdata. Yang diartikan dengan berakhirnya perikatan adalah selesainya atau hapusnya sebuah perikatan yang diadakan oleh dua pihak yaitu kreditor dan debitor tentang sesuatu hal. Pihak kreditor adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.

⁵³ H.R. Daeng Naja, *Op.Cit*, hal. 20-21

Disebutkan dalam KUH Perdata tentang berakhirnya perikatan diantaranya yaitu:⁵⁴

1. Karena Pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan
3. Karena pembaharuan utang (Novasi)
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
5. Karena percampuran utang (Konfusio)
6. Karena pembebasan utang
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena batal atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat batal
10. Karena lewatnya waktu (Kedaluwarsa)

E. Jenis-Jenis Kontrak

Tentang jenis-jenis kontrak dalam KUHPerdata tidak secara khusus mengaturnya. Penggolong yang umum dikenal melalui berbagai cara, antara lain:

1. Kontrak Menurut Sumber Hukumnya.

Kontrak menurut sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan.

⁵⁴ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis[BW]*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.187

2. Kontrak Menurut Namanya.

Didalam Pasal 1319 KUHPerdata dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu:

a. Kontrak Nominaat (Bernama).

Kontrak Nominat adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPerdata. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, dan melakukan pekerjaan. Kontrak nominaat adalah kontrak yang bernama yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata yang menyebutkan, “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”⁵⁵

Kontrak nominaat adalah kontrak-kontrak atau perjanjian yang sudah dikenal dalam KUHPerdata. Dalam KUHPerdata ada lima belas jenis kontrak nominaat, yaitu: ⁵⁶ Jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, perjanjian melakukan pekerjaan (perburuhan), persekutuan perdata, badan hukum, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam (pinjam

⁵⁵ Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata)

⁵⁶ Hariri Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hal 76.

pakai habis), pemberian kuasa, bunga tetap atau abadi, perjanjian untung-untungan, pananggungan utang, dan perjanjian perdamaian (Dading).

1. Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan, yaitu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan, dan pihak lain membayar sesuai harga yang diperjanjikan (1457 KUHPerdara).

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli. Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak kedua berhak menerima barang, sedangkan pihak pertama berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak kedua berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli.

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Peraturan-peraturan tentang penyerahan (*levering*) dan risiko yang diterangkan diatas ini berlaku jikalau oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tidak dibuat sendiri peraturan-peraturan tentang itu. Justru dalam hal jual beli di dalam praktek banyak sekali dibuat peraturan-peraturan sendiri dalam kontrak-kontrak yang bertujuan menyimpang dari ketentuan-ketentuan undang-undang.

2. Tukar-Menukar

Tukar menukar adalah suatu persetujuan, yaitu kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikikan suatu barang secara timbale balik sebagai suatu ganti barang lainnya (1451 KUHPperdata).

3. Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, yaitu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir (1548 KUHPperdata).

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Suatu perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan. Pihak menyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu:

- a. Membayar uang sewa pada waktunya;
- b. Memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah itu barang miliknya sendiri.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak. Contoh, Si A menyewa rumah si B dengan harga satu juta rupiah untuk satu tahun maka si B berhak menerima harga sewa rumahnya dan berkewajiban menyerahkan rumahnya untuk disewa selama satu tahun. Pengambilan manfaat dari perjanjian ini adalah fungsi dari benda yang disewa.

4. Perjanjian Melakukan Pekerjaan (Perburuhan)

Menurut Subekti, perjanjian kerja atau perburuhan sudah ada sejak tahun 1926 dan telah dimasukkan ke dalam peraturan baru dalam BW. Dalam peraturan yang baru terdapat banyak pasal yang bertujuan melindungi pihak pekerja atau buruh dari tindakan kesewenang-wenangan majikannya. Misalnya banyak hal-hal yang tidak boleh dimasukkan dalam suatu perjanjian perburuhan, sedangkan kekuasaan Hakim untuk campur tangan juga besar. Perlu diterangkan bahwa peraturan-peraturan dalam BW itu berlaku bagi tiap pekerj, baik ia seorang pekerja harian, maupun ia seorang direktur bank.

Definisi lain bahwa perjanjian kerja adalah suatu perjanjian saat pihak yang satu, yaitu si buruh, mengikatkan dirinya untuk berada dibawah perintah pihak yang lain, yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah (Pasal 1601a KUHPerduta).

Pada dasarnya, perjanjian yang berlangsung dalam kehidupan masyarakat banyak sekali bentuknya, misalnya perjanjian utang piutang, perjanjian jual beli, perjanjian kerja sama usaha, perjanjian kerja, dan sebagainya. Semua itu merupakan bagian dari hukum perikatan yang tertuang dalam perjanjian.

Menurut Salim H.S., setiap pembuatan perjanjian memerlukan biaya yang meliputi:

- a. Biaya penelitian, meliputi biaya penentuan hak milik yang mana yang diinginkan dan biaya penentuan bernegosiasi;
- b. Biaya negosiasi, meliputi biaya persiapan, biaya penulisan kontrak, dan biaya tawar-menawar dalam uraian yang terperinci;
- c. Biaya monitoring, yaitu biaya penyelidikan tentang objek;
- d. Biaya pelaksanaan, meliputi biaya persidangan dan arbitrase;
- e. Biaya kekeliruan hukum, yang merupakan biaya sosial. Biaya ini akan muncul apabila hakim membuat kesalahan dalam memutus suatu kasus. Hal ini akan membuat kesalahan pada kasus-kasus berikutnya.⁵⁷

Dalam kehidupan di masyarakat, banyak perjanjian yang tanpa biaya, misalnya pekerjaan borongan membangun rumah yang dilakukan secara

⁵⁷ Salim H.S., *Op, Cit*, hal. 74.

lisan antara pihak pemilik rumah dengan pemborong. Dengan demikian, perjanjian lisan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Untuk suatu perjanjian yang sah harus dipenuhi empat syarat yaitu:

a. Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal yang tertentu yang diperjanjikan

Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal, artinya tidak terlarang (pasal 1320).

Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerduta, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUHPerduta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Penafsiran Suatu Perjanjian di dalam KUH Perdata diantaranya, yaitu:

1. Menurut Pasal 1342 KUH Perdata.

“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran”

2. Menurut Pasal 1343 KUH Perdata.

“Jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, harus dipilihnya menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf”.

3. Pasal 1345 KUH Perdata.

“Jika kata-kata dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian”.

Batalnya Suatu Perjanjian

- a. Batal demi hukum : suatu perjanjian menjadi batal demi hukum apabila syarat objektif bagi sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi. Jadi secara yuridis perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.
- b. Atas permintaan salah satu pihak : pembatalan dimintakan oleh salah satu pihak misalnya dalam hal ada salah satu pihak yang tidak cakap menurut hukum. Harus ada gugatan kepada Hakim. Pihak lainnya dapat menyangkal hal itu, maka harus ada pembuktian.

UU memberikan kebebasan kepada para pihak apakah akan menghendaki pembatalan atau tidak, oleh UU pembatalan tersebut dibatasi sampai 5 thn, diatur oleh pasal 1454 KUHPer tetapi pembatasan waktu tersebut tidak berlaku bagi pembatalan yang diajukan selaku pembelaan atau tangkisan.

Asas konsensus yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPdata tidak berlaku secara keseluruhan tetapi ada pengecualiannya. Undang-undang menetapkan suatu formalitas untuk perjanjian tertentu, misalnya hibah benda tidak bergerak, maka harus dibuatkan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus dibuat tertulis, dll. Apabila perjanjian dengan diharuskan dibuat dengan bentuk tertentu tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.

b. Kontrak Innominaat (Tidak Bernama).

Ialah Kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian innominate merupakan jenis perjanjian yang tidak dikenal dengan nama tertentu, namun tetap memiliki unsur-unsur yang sama dengan perjanjian pada umumnya, yaitu :5 1) Adanya Unsur Kaidah Hukum, baik kaidah hukum perjanjian tertulis maupun tidak tertulis; 2) Adanya Unsur Subjek Hukum, yaitu para pihak dalam perjanjian; 3) Adanya Unsur Objek Hukum, yaitu pokok prestasi dalam perjanjian; 4) Adanya Unsur Kata Sepakat yang merupakan persesuaian pernyataan kehendak para pihak mengenai substansi dan objek perjanjian; 5) Adanya Unsur Hak Dan Kewajiban bagi para pihak sebagai akibat hukum yang timbul dari perjanjian.

4. Kontrak Menurut Bentuknya.

Didalam KUHPdata, tidak disebut secara sistematis tentang bentuk

kontrak. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara maka kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Kontrak Lisan.

Kontrak Lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdara).

b. Kontrak Tertulis.

Kontrak tertulis merupakan kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan. Hal ini dapat kita lihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara). Kontrak ini dibagi menjadi dua macam:

1. Akta dibawah tangan adalah akta yang cukup dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.
2. Akta yang dibuat oleh notaris, merupakan akta pejabat.

Contohnya, baerita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam suatu PT.

5. Kontrak Timbal Balik.

Kontrak Timbal Balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli, dan sewa menyewa.

6. Perjanjian cuma-cuma atau dengan alas hak yang membebani.

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya: hadiah dan pijam pakai.

Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian disamping prestasi pihak yang satu senantiasa ada prestasi (Kontrak) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan. Contohnya: A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu. Jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

7. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya.

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Perjanjian Kebendaan (Zakelijke Overeenkomst)

Perjanjian Kebendaan adalah suatu perjanjian yang ditimbulkan hak kebendaan diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh : Perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.

b. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian yang merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

8. Perjanjian Dari Aspek Larangannya.

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan kerjasama Penjualan Tanah Kavlingan

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggalakkan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum.

Penjualan tanah kavlingan merupakan bagian dari pembangunan perumahan dan permukiman guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal penduduk yang semakin meningkat, disamping memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan.

Untuk tercapainya sasaran pembangunan perumahan dan permukiman oleh pihak pengembang terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah menengah Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPRS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan

fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut KPKSB-KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank-bank yang ditetapkan Bank Indonesia, kepada masyarakat berpenghasilan rendah, yang berpendapatan tetap dan tidak tetap dengan pendapatan keluarga maksimum Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) per bulan, untuk membiayai pemilikan kavling siap bangun (54 M2 sampai dengan 72 M2), rumah inti, rumah sederhana dan rumah susun tipe 12 sampai dengan tipe 70 yang sumber dananya diatur oleh Pemerintah dan dana bank pelaksana.⁵⁸

Menurut Perjanjian Kerjasama berupa Penjualan Tanah secara kavlingan yang terletak di Jalan Nanas RT.04, Kelurahan Mundam, Kecamatan Medang Kampai, Kota Dumai dengan Surat SKGR REG. 711/BK/VII/1999, dengan membayar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap dan telah disepakati dengan jangka waktu selama 3 (tiga) tahun terhitung 2 (dua) bulan sejak perjanjian ditandatangani kepada Pemilik tanah/tergugat sebagai harga jual tanah milik tergugat.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kerjasama berupa Penjualan Tanah secara kavlingan tersebut , yaitu :

⁵⁸ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan Manulu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hal. 6.

1. Pemilik tanah, yaitu pihak yang menyerahkan atau menyediakan tanahnya kepada pihak pelaksana untuk dapat dijual kembali tanah tersebut secara kavling. Pemilik tanah akan memperoleh hasil berupa pembayaran yang telah disepakatai didalam perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Pihak pelaksana, pembeli atau developer, yaitu pihak yang menyediakan dirinya untuk melaksanakan kegiatan memasarkan, menjual tanah secara kavlingan di atas tanah milik orang lain.

Pemilik tanah dan developer/pembeli telah sepakat untuk melakukan perjanjian kerjasama penualan tanah secara kavlingan tersebut, dimana pihak developer akan menjual tanah milik orang lain secara kavlingan dengan jumlah 100 (seratus) kavlingan di atas tanah milik tergugat selaku pemilik tanah, dan sebagian hasil penjualan tersebut merupakan bahagian pihak pemilik tanah sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran dapat dilakukan lebih apabila kondisi hasil penjualan meningkat seperti banyak yang membeli kavlingan secara kontan/tunai. Perjanjian Kerjasama berupa Penjualan Tanah secara kavlingan dalam pelaksanaannya melibatkan dua pihak, yaitu pemilik tanah dan pembeli atau developer.

Pemilik tanah/tergugat dan Pihak developer/penggugat untuk dapat membuat perjanjian harus cakap bertindak dalam hukum, untuk dapat dikatakan cakap bertindak dalam hukum para pihak harus dewasa menurut KUHPerdata yaitu berumur 21 tahun atau yang sudah menikah yang tercantum dalam pasal 330 KUHPerdata, tidak dibawah

pengampuan atau curatele. Dengan kata lain syarat (b) yang tercantum dalam KUHPerdata telah dipenuhi oleh kedua belah pihak. Para pihak yang berjanji telah memenuhi syarat subyektif yaitu syarat (a) dan (b). Syarat (c) dan (d) yaitu syarat objektif dimana objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang pasal 1337 yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Adapun objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dituliskan dalam perjanjian tersebut.

Pemilik tanah memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 30.200 meter (3,2 Hektar) yang diatas tanah tersebut ditanami pohon sawit, tanah tersebut berada di kecamatan Medang Kampai, pemilik tanah berniat untuk menjual tanahnya. Ketika dalam proses melakukan penawaran kepada pembeli, kemudian melihat penawaran tersebut, Penggugat selaku pembeli yang merupakan developer perseorangan hendak menjumpai Pemilik tanah untuk melakukan suatu kerjasama. Developer berjanji kepada Pemilik Tanah untuk melakukan pembelian tanah tersebut secara bertahap selama 3 (tiga) tahun dengan membayar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah). Dengan kesepakatan tersebut pihak developer/pembeli tanah membuat sebuah perjanjian kerjasama yang dibuat dibawah tangan antara ke dua belah pihak. Maka perlulah diketahui tentang hak dan kewajiban para pihak yang telah disepakati bersama, yaitu;

Penggugat mempunyai kewajiban antara lain;

- a. Membersihkan lahan kosong milik tergugat yang masih belukar;
- b. Penggugat diberi waktu 2 bulan sejak perjanjian kerjasama ditandatangani untuk melakukan pembayaran;
- c. Pembayaran dilakukan dengan cara mencicil sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) perbulan;
- d. Setiap 1,5 (satu setengah) tahun, pihak developer/penggugat berkewajiban membayar kepada pemilik tanah/tergugat sebesar Rp.109.000.000,- (seratus sembilan juta rupiah) ditambah angsuran berjalan Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- e. Pihak developer/penggugat akan membayar lebih apabila kondisi keuangan dari hasil penjualan meningkat seperti banyak yang membeli kavlingan secara kontan/tunai;
- f. Seandainya tidak tercapai penjualan tanah kavlingan tersebut sebanyak 100 (seratus) kavling maka pihak developer/penggugat tetap berkewajiban membayar kepada pihak pemilik tanah/tergugat sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati yang tertuang di dalam Perjanjian Kerjasama Tanah Kavlingan tersebut.

Keterangan diatas yang dikutip dari Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 113/PDT/2017/PT PBR, menjelaskan bahwa objek yang diperjanjikan menimbulkan

hak dan kewajiban para pihaknya. Sehubungan dengan kewajiban dari pihak developer/penggugat yang terdapat didalam Pejanjian Kerjasama Penjualan Tanah secara kavlingan yang dibuat dibawah tangan tersebut, maka Pemilik Tanah/tergugat mempunyai hak untuk menerima pembayaran yang telah disepati bersama sebagaimana yang tercantum didalam perjanjian tersebut.

C. Faktor yang Menyebabkan Putusnya Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957/PK/Pdt/2018.

Perjanjian Kerjasama berupa Penjualan Tanah Secara Kavlingan dilakukan pemilik tanah dengan developer dibayar dengan cicilan dan tanah tersebut belum bersertifikat. Dalam pelaksanaannya banyak terjadi hambatan, salah satunya apabila terjadi pembatalan perjanjian dikarenakan adanya ketidaksepahaman dari pemilik tanah dan developer.

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya suatu hal yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan.

Kondisi ini sejalan dengan Putusnya Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah secara kavlingan yang terjadi di Kecamatan Medang Kampai, Kota Dumai dengan

membuat Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Kerjasama yang baru berjalan 4 (empat) bulan sejak perjanjian kerjasama tersebut, dengan faktor-faktor yang dijelaskan oleh pemilik tanah, yaitu;

1. Developer tidak dapat menunjukkan bukti pembukuan pemasukan dan pengeluaran dana setoran angsuran kepada Pemilik tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan yang tertuang dalam isi Perjanjian Kerjasama.
2. Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan yang dibuat pada tanggal 26 Nopember 2014 dianggap oleh pemilik tanah bukanlah masalah perjanjian tetapi pembayaran harga tanah yang dilakukan dengan mencicil tanah tersebut yang dianggap pemilik tanah sebagai itikad tidak baik dari awal perjanjian dibuat.
3. Sikap yang tidak baik dari developer dalam menanggapi pertanyaan dari pasangan/suami pemilik tanah dalam mempertanyakan laporan keuangan hasil penjualan tanah kavling baik secara cash maupun kredit.
4. Pmilik tanah merasa dirugikan secara materi, karena uang hasil penjualan secara cash dan kredit diterima seluruhnya oleh pihak developer.
5. Bahwa dari awal Perjanjian yang dibuat oleh pihak developer sudah ada itikad yang tidak baik karena membuat suatu Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan sedangkan isinya pencicilan penjualan tanah.

BAB III

AKIBAT HUKUM PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 957 PK/Pdt/2018

A. PEMUTUSAN KONTRAK KERJASAMA PENJUALAN TANAH SECARA KAVLINGAN

Suatu kontrak yang baik selalu terdapat klausul mengenai cara dan akibat pemutusan kontrak. Dalam suatu perjanjian pada umumnya salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Dalam perjanjian jual beli tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung empat syarat yaitu:⁵⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

⁵⁹Richard Eddy, *Aspek Legal Properti - Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), hal.56.

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, yaitu dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengandicapainya umur 21 tahun dan/atau telah menikah dengan usianya yang belum mencapai umur 21 tahun.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka obyek atas tanah dan harga harus dimasukkan ke dalam perjanjian jual beli tersebut dengan jelas. Jika tidak jelas, maka perjanjian tidak sah. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Seseorang tidak bisa menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu tersebut tidak menunjukkan suatu hal tertentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Isi perjanjian yang dimaksudkan disini adalah bahwa tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara.

Selain unsur syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdeata, M. L. Barron menambahkan elemen pembentuk kontrak yang meliputi juga:

- a. *Capacity of parties*, kecakapan para pihak.
- b. *Reality of consent*, artinya harus benar-benar kesepakatan yang sesuai dengan kehendaknya, bukan karena adanya cacat kehendak (*misrepresentation, duress or undue influence*).
- c. *Legality of object* (terkait dengan tujuan atau objek yang harus diperbolehkan menurut hukum).⁶⁰

Hal tersebut menunjukkan bahwa selain syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan KUHPerdeata, namun dalam praktek pelaksanaan perjanjian dipengaruhi juga oleh kecakapan para pihak, dalam arti pihak yang mengalihkan haruslah pihak yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut (*beschikking bevoegheid*) sebagaimana diatur dalam Pasal 584 KUHPerdeata, tidak adanya cacat kehendak, dan objek perjanjian haruslah tidak bertentangan dengan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdeata dan asas dalam perjanjian, suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan perjanjian awal yang mengandung cacat hukum maka perjanjian tersebut ikut menjadi cacat hukum.

Suatu obyek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak.

⁶⁰ Agus Yudha Hernoko, Agus, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011, hal.158.

Obyek perjanjian beli dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Benda adalah segala sesuatu yang jadi bagian alam kebendaan yang dapat dikuasai dan bernilai bagi manusia serta yang oleh hukum dianggap sebagai sesuatu yang utuh.

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa benda adalah sebagai berikut.⁶¹

- a. Benda yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- c. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- d. Barang tersebut dapat juga benda yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

⁶¹Munir Fuady (4), *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet.2, CitraAditya Bakti, Bandung, 2001, hal.72

Sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi atau maksud dari perjanjian, bukanlah hubungan sebab akibat ataupun sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum. Suatu perjanjian tidak boleh berisikan sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), sebab perjanjian yang dibuat dengan sebab demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Didalam praktek, adanya syarat causa merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat obyektif, karena kedua syarat tersebut menjelaskan mengenai obyek perjanjian. Apabila syarat obyektif dilanggar atau tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietig, null and void*). Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu pengikatan.

B. Kajian Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018

Dalam suatu perjanjian kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan dulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan di perkenankan oleh hukum untuk di sepakati oleh para pihak.

Perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pada prinsipnya suatu perjanjian tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang KUH Perdata.⁶²

Perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan tersebut dalam prakteknya harusnya dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih

⁶² T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Jurnal Penelitian Hukum, 2015, hal 7.

memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi perjanjian kerjasama penjualan tanah secara kavlingan yang dibuat dibawah tangan dan dibuat oleh salah satu pihak yaitu developer itu sendiri, sehingga dalam merumuskan hal-hal yang ingin diperjanjikan tidak sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pemilik tanah. Hal inilah yang menjadi salah satu alasan pemilik tanah merasa dirugikan, sebab apa yang menjadi substansi didalam perjanjian tidak sesuai dengan judul perjanjian kerjasama jual beli tanah kavlingan tersebut.

Pada prinsipnya Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota tidak memperkenankan ditariknya kembali suatu kontrak kecuali apabila dipenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu agar suatu kontrak dapat dibatalkan sebagaimana dimaksudkan antara lain dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota adalah sebagai berikut:

- a. Kontrak tersebut haruslah dibuat secara sah. Sebab jika syarat sahnya kontrak tidak dipenuhi, batal atau pembatalan kontrak tersebut dapat dilakukan tetapi bukan lewat Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota.
- b. Dibatalkan berdasarkan alasan-alasan yang disebutkan dalam undang-undang, atau

- c. Dibatalkan berdasarkan kesepakatan semua pihak dalam kontrak yang bersangkutan.

Ada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal ini Pasal 1266 KUHPerdata, yang memberikan ruang yang besar bagi intervensi pengadilan dalam hal pemutusan suatu kontrak. Selengkapnya Pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan :

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Dengan demikian, menurut Pasal 1226 KUHPerdata tersebut, dengan alasan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dalam kontrak tersebut dapat membatalkan kontrak yang bersangkutan, akan tetapi pembatalan tersebut tidak boleh dilakukan begitu saja, melainkan haruslah dilakukan lewat pengadilan.

Mengingat tidak ada prosedur khusus untuk pembatalan suatu kontrak oleh pengadilan, maka pembatalan tersebut harus ditempuh lewat prosedur gugatan biasa,

yang sangat panjang, berbelit dan melelahkan. Sehingga, campur tangan pengadilan dalam hal memutuskan kontrak, yang semula ditujukan untuk pihak yang lemah dalam kontrak tersebut, akhirnya akan merugikan semua pihak.

Karena itu, tidak mengherankan jika dalam praktek sering ada ketentuan dalam kontrak yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUHPerdata tersebut, yang berarti bahwa kontrak tersebut dapat diputuskan sendiri oleh salah satu pihak (tanpa campur tangan pengadilan) berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, jika pihak lainnya melakukan wanprestasi.

C. Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Secara Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018

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, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁶³

⁶³ R. Subekti (2), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1992, hal. 3.

Dalam membuat suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut sah dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya di depan hukum, dalam KUH Perdata pasal 1320 – pasal 1337 dijelaskan syarat-syarat sah perjanjian yaitu:

a) Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat ini harus bebas dari unsur khilaf, paksaan ataupun penipuan (pasal 1321 KUH Perdata)

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang meliputi (pasal 1330):

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perbuatan perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan mengenai perempuan sebagai orang yang tak cakap telah dihapuskan dan dianggap tidak berlaku lagi melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia.⁶⁴ Sehingga saat ini dianggap tak cakap hanyalah orang-orang

⁶⁴ R. Subekti (1), *Op, Cit*, hal. 19.

yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan, dan orang-orang yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum. Hal ini akan berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Akibat hukum perjanjian yang sah, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.⁶⁵

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad (2), *Op, Cit.*, hal 97.

Suatu perbuatan hukum adalah batal, jika perbuatan hukum tersebut tidak menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksud. Ada kalanya akibat dari suatu perbuatan hukum yang tidak sepenuhnya batal, karena adanya keadaan yang tidak dapat ditiadakan lagi. Misalnya, dari perkawinan yang dibatalkan telah lahir anak-anak atau prestasi yang telah dilaksanakan dari suatu persetujuan obligator yang telah dibatalkan tidak lagi dapat dikembalikan. Kebatalan suatu perjanjian atas dasar ketidakcakapan atau cacat kehendak mempunyai daya berlaku surut (Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata). Pada dasarnya kebatalan berakibat, bahwa hubungan antara para pihak dipulihkan dalam keadaan sebelum dibuatnya perjanjian.⁶⁶

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.⁶⁷ Tetapi didalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat (c) dan (d) yaitu syarat objektif dimana objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang pasal 1337 yaitu

⁶⁶Suyanto, Ayu Sulistiya Ningsih , Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) KUH.Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian, Jurnal Penelitian Hukum, 2017, hal, 3.

⁶⁷*Ibid*

suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subjektif, dan sebagai ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subjektif berarti “kejujuran“ atau “kebersihan“ si pembuatnya. Namun dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, bukanlah dalam arti unsur subjektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undangpun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.⁶⁸

Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, di samping kepatutan. Atas dasar pasal ini kebiasaan juga ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang, sehingga

⁶⁸*Ibid*, hal.99.

kebiasaan itu turut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat istiadat tidak boleh menyampingkan atau menyingkirkan undang-undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan undang-undang. Ini berarti bahwa undang-undang tetap berlaku (dimenangkan) meskipun sudah ada adat-istiadat yang mengatur.⁶⁹

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi. Wanprestasi mengakibatkan salah satu pihak dirugikan, oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan :

- a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);
- b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);

Dengan demikian, kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan adalah pembatalan dan pemenuhan kontrak. Jika dalam ganti kerugian karena wanprestasi, biasanya besarnya kerugian telah terlebih dahulu ditentukan besar dan ketentuannya dalam perjanjian, sedangkan dalam hal ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, Hakim mempunyai kebebasan untuk menerapkan besarnya

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad (2), *Op. Cit.*, hal. 101.

ganti rugi tersebut sesuai dengan asas kepatutan, sejauh hal tersebut memang dimintakan oleh pihak penggugat, bahkan telah menjadi jurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Indonesia bahwa Hakim dalam menentukan besarnya ganti kerugian harus menetapkan menurut keadilan, walaupun hal ini sangat tergantung pada penilaian subjektif Hakim yang menangani. Adakalanya untuk kepentingan penetapan besarnya ganti kerugian terlebih dahulu harus meminta seorang ahli untuk melakukan transaksi tentang besarnya kerugian.

Biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk keperluan tersebut disebut biaya-biaya *expertise*, yang harus juga diganti oleh pelaku. Lebih sukar adalah untuk menetapkan besarnya *gederfdewinst* (keuntungan yang diharapkan dapat diterima) maka karenanya dalam memperhitungkan *gederfdewinst* orang selalu memperhitungkan secara *ex aequo ex bono* (*naar redelijkheid en billijkheid* atau menurut kelayakan dan kewajaran). Demikian pula kerugian idiil selalu akan diperhitungkan *ex aequo ex bono*.⁷⁰ Namun kemungkinan menerapkan *ex aequo ex bono* tersebut tidak berarti memberi kewenangan pada hakim untuk mengurangi pembayaran ganti rugi berdasarkan keadaan pribadi para pihak, juga harus diusahakan memberi ganti rugi yang betul-betul diderita.

⁷⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 85, diakses pada tanggal 29 Maret 2020, pukul 22.42 WIB.

Kerugian ditentukan secara objektif menurut kekayaan dari orang terhadap siapatelelah dilakukan wanprestasi. KUH.Perdata sendiri mengenai besarnya ganti rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum mengaturnya dalam Pasal 1371 (2) yang menyatakan bahwa ganti rugi dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan.⁷¹

Besarnya kerugian ditetapkan dengan penafsiran, dimana diusahakan agar si penderita sebanyakmungkin dikembalikan pada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Mengenai bunyi Undang-Undang yang mengatakan bahwa Hakim dalam menentukan besarnya ganti kerugiantidak boleh melebihi dari apa yangdituntut oleh penggugat.

Akan menimbulkan permasalahan jika menurut Hakim apa yang dituntut oleh penggugat dianggap lebih kecil dan belum memenuhi rasa keadilan. Jika demikian adanya, hendaknya Hakim memutus ganti rugi masih dalam apa yang dituntut oleh penggugat. Hal ini untuk menghindari upaya hukum lain yang bisa saja menganggap putusan Hakim yang melebihi tuntutan penggugat adalah tidak benar, dan akhirnya putusan yang semulaingin memberikan rasa adil pada suatu perkara, malah dibatalkandan penggugat yang mengharapkan gantirugi untuk menuntut keadilan, tidak mendapatkan keinginan mereka karena alasan legisme semata.

⁷¹*Ibid*, hal. 224-225.

BAB IV

ANALISIS DAN AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI WANPRESTASI

A. KONSEKUENSI HUKUM YANG TIMBUL DARI WANPRESTASI

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang telah 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.⁷² Akibat dari wanprestasi secara hukum perdata munculnya suatu ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan. Dalam KUHPerdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak terwujud (moral).

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam:⁷³

- 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.

⁷² R. Subekti (1), *Op. Cit*, hal. 45.

⁷³ *Ibid*

Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni:⁷⁴

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

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

Apabila dalam lingkup hukum perdata, developer yang melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka apabila dalam lingkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan.

Developer untuk dapat dikatakan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

⁷⁴ Djaja S. Meiliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, Cet.1, 2007, hal. 100.

1. Syarat materiil, yaitu adanya kesengajaan berupa:
 - a. Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain,
 - b. Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tabu atau patiuat menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak developer harus dinyatakan dahulu secara resmi. Biasanya peringatan (somasi) itu dilakukan oleh seorang juru sita dari Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaan itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asalkan jangan sampai dengan mudah dipungkuri oleh pihak developer.

Akibat dari adanya wanprestasi, secara hukum perdata munculnya suatu ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan, dalam KUHPerdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral). Apabila dalam lingkup hukum perdata, developer yang melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam lingkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan,

karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan.

Jika gugatan didasari oleh wanprestasi berdasarkan teori klasik hukum kontrak yang dianut oleh sebagian hakim di Indonesia, janji pada iklan tersebut merupakan janji pra kontrak yang tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya selama janji tersebut tidak tercantum di dalam perjanjian yang sah dan mengikat para pihak. Sedangkan disisi lain jika gugatan didasari oleh perbuatan melawan hukum maka permasalahan hukum yang timbul adalah telah terdapat hubungan kontraktual antara para pihak dan terjadi pelanggaran janji pada iklan namun diajukan gugatan perbuatan melawan hukum terdapat pelanggaran janji tersebut.

Suatu kontrak, yang merupakan perjanjian dalam arti sempit karena bentuknya yang tertulis, dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada bagian ke-2 buku ke-3 KUHPerdara. Dengan dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka suatu kontrak menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Permasalahan hukum akan timbul apabila sebelum kontrak tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *preliminary negotiation*, salah satu pihak memberikan janji-janji sehingga pihak yang lain menaruh harapan besar terhadap janji tersebut kemudian terdorong untuk melakukan perbuatan hukum, seperti membayar uang muka, ataupun perbuatan hukum lain terkait pelaksanaan kontrak tersebut, padahal belum tercapai

kesepakatan akhir antara para pihak terkait kontrak yang dirundingkan, Hal ini dapat terjadi karena pihak yang terlanjur melakukan perbuatan hukum tersebut, begitu percaya terhadap janji-janji yang diberikan oleh pihak yang lainnya.⁷⁵

Teori klasik hukum kontrak yang dianut oleh sebagian hakim di Indonesia, menyatakan bahwa janji-janji pra kontrak yang demikian tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya selama janji-janji tersebut tidak tercantum dalam perjanjian yang sah dan mengikat para pihak. Contoh konkretnya adalah yurisprudensi mengenai obyek perkara janji-janji dari pelaku usaha yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, yang menurut hakim yang mengadili perkara tersebut berdasarkan teori klasik hukum kontrak, tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual-beli. Dengan demikian konsumen perumahan tidak dapat menggugat ganti rugi dengan dasar wanprestasi apabila pelaku usaha mengingkari janji-janji tersebut.

Namun konsumen perumahan pun juga tidak dapat menggugat ganti rugi dengan dasar perbuatan melawan hukum apabila pelaku usaha mengingkari janji-janjinya pada iklan tersebut karena adanya hubungan kontraktual antara para pihak yang dibuktikan dengan perjanjian pendahuluan pembelian rumah antara konsumen dengan pengembang. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa KUHPerduta

⁷⁵ Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, Cet. 3, 2005, hal.1.

membedakan antara gugatan wanprestasi, yang didasarkan pada hubungan kontraktuan antara para pihak, dan gugatan perbuatan melawan hukum dimana tidak ada hubungan kontraktual antara para pihak.⁷⁶

Dengan demikian, developer selaku pelaku usaha yang menjalankan jual beli tanah kavlingan yang belum bersertipikat, apabila terjadi pembatalan perikatan jual beli antara developer dengan pemilik tanah utama, maka pembeli tanah kavlingan dapat melakukan suatu gugatan wanprestasi terhadap developer. Sehingga developer tetap memiliki kewajiban dan tanggung jawab hukum untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan tanah kavlingan yang terlanjur dijual belikan dengan pihak pembeli tanah kavlingan. Tanggung jawab developer tersebut merupakan suatu tanggung jawab hukum yang harus diselesaikan dengan pihak pembeli tanah kavlingan, sehingga kepentingan pihak pembeli terlindungi sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian jual beli dan mendapatkan kepastian hukumnya.

B. Konsekuensi Hukum Dari Pemutusan Kontrak Kerjasama Secara Sepihak Dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara Kavlingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 957 PK/Pdt/2018

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

⁷⁶*Ibid*, hal 136.

memutus perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjian, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak.

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 KUH Perdata, terdapat pengaturan pada pasal 1266, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat.

Pasal 1266 KUH Perdata, 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.

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksiadaan 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 dikehendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak lainnya itu.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. 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“⁷⁷

Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata 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 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal

⁷⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

- a. perjanjian bersifat timbal balik
- b. harus ada wanprestasi
- c. 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.⁷⁸

Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (*repudiation, anticipatory*) adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam

⁷⁸ Abdulkadir Muhammad (2), *Op. Cit*, hal. 130.

pengertian itu disebut repudiasi *anticipatory* yang berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.⁷⁹

Konsekuensi yuridis 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.⁸⁰

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:⁸¹

a) Repudiasi secara tegas

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

b) 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

⁷⁹ Munir Fuady (4), *Op. Cit*, hal 105

⁸⁰ *Ibid*, hal. 105

⁸¹ *Ibid*, hal 107-109

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.

C. Analisis Hukum

Tanah Kavling telah menjadi bagian dari investasi properti yang tidak dapat dipisahkan serta banyak digemari oleh masyarakat maupun investor. Alasan dibalik favoritnya Tanah Kavling pada bidang investasi properti ini tidak lain dikarenakan keuntungan yang akan didapatkan di kemudian hari sangatlah menjanjikan. Tanah kavling adalah lokasi tanah yang memiliki ukuran dan mampu untuk di petak petak atau dibagi bagi secara rapi sesuai dengan ukuran dan standar tertentu.

Dengan adanya penataan tanah kavling ini, pada akhirnya menjadikan setiap rumah kavling yang dibangun di atasnya menjadi tertata rapi sesuai dengan kavling-kavling yang dimilikinya. Penataan atau pembagian daripada lokasi tanah yang di kavling ini biasanya dilakukan oleh para developer atau pengembang yang akan menjual kembali tanah tanah kavling yang dimilikinya kepada masyarakat atau kepada para investor. Tujuan lain dari para pengembang memetak lahan ini adalah untuk dapat mendirikan perumahan atau sejenisnya dengan beragam fasilitas yang akan disediakan didalamnya.

Tanah-tanah kavling tersebut biasanya akan dijual kembali oleh para developer atau pengembang dengan harga yang lebih tinggi. Hal ini juga dikarenakan tatanan lahan daripada tanah tanah kavling tersebut yang telah diatur sedemikian rupa oleh para pengembang ataupun oleh para developer. Harga tinggi tersebut juga bergantung dengan fasilitas ataupun tingkat strategis daripada tanah tanah kavling yang ditawarkan oleh developer.

Penawaran yang dilakukan oleh pihak pengembang atau developer dalam hal pembelian tanah yang jika disetujui oleh pemilik tanah biasanya akan didasari oleh perjanjian. Perjanjian merupakan persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.

Akibat hukum perjanjian yang sah, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum

tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.⁸²

Seperti telah dijelaskan, bahwa sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam undang-undang. Syarat-syarat tersebut terdiri dari syarat subjektif, dan syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat subjektif, yaitu kata sepakat dan kecakapan para pihak pembuatnya, membuat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif, yakni hal tertentu dan kausa yang halal, menyebabkan perjanjiannya batal demi hukum. Dalam hal demikian dari semula dianggap tidak ada perjanjian dan perikatan yang timbul tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal, tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁸³

Dalam membuat suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut sah dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya di depan hukum, dalam KUH Perdata pasal 1320 – pasal 1337 dijelaskan syarat-syarat sah perjanjian yaitu:

⁸² Abdulkadir Muhammad (2), *Op. cit*, hal. 97.

⁸³ *Ibid*, hal. 22.

1. Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat ini harus bebas dari unsur khilaf, paksaan ataupun penipuan (pasal 1321 KUH Perdata)

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang meliputi (pasal 1330):

3. Orang-orang yang belum dewasa

Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ; Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perbuatan perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan mengenai perempuan sebagai orang yang tak cakap telah dihapuskan dan dianggap tidak berlaku lagi melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia. Selain itu dengan munculnya undang-undang perkawinan No. 1 tahun 1974 yang menyetarakan derajat suami dan isteri dalam perkawinan, sehingga saat ini dianggap tak cakap hanyalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan, dan orang-orang yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

Perjanjian tersebut tidak mengikut sertakan suami dimana didalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa harta bersama suami-istri hanyalah meliputi harta yang diperoleh suami-istri sepanjang perkawinan, hingga yang termasuk harta bersama adalah hasil dan pendapatan suami, hasil dan pendapatan isteri.⁸⁴ Hal ini menegaskan bahwa objek yang diperjanjian di dalam perjanjian tersebut merupakan harta bersama dari pemilik tanah tersebut.

Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian bukanlah hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hukum kekeluargaan, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dengan perjanjian hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta karena adanya “tindakan hukum” (*rechtshandeling*). Tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga para pihak sepakat bahwa terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. pihak lain menyediakan diri dibebanidengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak/ *recht*” dan pihak lainnya memikul “kewajiban/*plicht*” menyerahkan / menunaikan prestasi.⁸⁵

⁸⁴ Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

⁸⁵M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.2, Alumni, Bandung, 1986, hal.6.

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 KUH Perdata, 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.⁸⁶ Dalam hal ini hakim mempunyai *discrecy* untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan.⁸⁷

Untuk memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim, Suharnoko berpendapat harus dipertimbangkan kasus demi kasus dan pihak yang membuat perjanjian. Penulis sendiri sepakat dengan pendapat Suharnoko, pengenyampingan pasal 1266 KUHPerdata yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak bahwa ia melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan lewat pengadilan diperlukan selain terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga

⁸⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁷ Suharnoko, *Op, Cit*, hal. 64.

untuk menghindari kesewenang-wenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh undang-undang sehingga merugikan pihak lainnya.

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.

Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (*repudiation, anticipatory*) adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan 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.⁸⁸

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi

⁸⁸ Munir Fuady (3), *Op, Cit*, hal. 105.

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.⁸⁹

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:⁹⁰

a) Repudiasi secara tegas

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

b) 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.

⁸⁹*Ibid*, hal. 105.

⁹⁰*Ibid*, hal. 107-109.

Terhadap konsumen yang membeli properti perumahan dalam tahap pra penjualan sebaiknya lebih berhati-hati. Hal ini disebabkan tidak sedikitnya pengembang yang tidak konsekweni melindungi hak-hak pembeli dan banyak dijumpainya kasus dimana akta jual beli belum dibuat pengembang telah tutup, sehingga sebelum membeli perumahan sebaiknya mencari informasi sebanyak-banyaknya mengenai pengembang tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pemutusan kontrak kerjasama secara sepihak dalam hal ini disebabkan karena pihak developer tidak dapat menunjukkan bukti pembukuan pemasukan dan pengeluaran dana setoran angsuran kepada Pemilik tanah, perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 26 Nopember 2014 dianggap oleh pemilik tanah bukanlah masalah perjanjian tetapi pembayaran harga tanah yang dilakukan dengan mencicil tanah tersebut yang dianggap pemilik tanah sebagai itikad tidak baik dari awal perjanjian dibuat karena tidak sejalan dengan perjanjian tersebut.
2. Mekanisme pemutusan kontrak pada Perjanjian Kerjasama Penjualan Tanah Secara kavlingan yang terletak di Jalan Nenas RT. 04, Kelurahan Mundam, Kecamatan Medang Kampai, Kota Dumai dengan Surat SKGR Reg. 711/BK/VII/1999, mempertanyakan kepada pihak developer laporan keuangan hasil penjualan tanah kavlingan, ternyata pihak developer tidak menanggapi dengan baik, sehingga sampai tahapan penanganan kontrak kritis hingga pada akhirnya membuat Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Kerjasama yang ditandatangani Pemilik Tanah dan Suaminya.
3. Konsekuensi yang timbul akibat pemutusan kontrak pada Perjanjian Penjualan Tanah Secara Kavlingan ialah, Pihak Penggugat disini adalah

developer dikenakan ganti kerugian sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada pihak tergugat/pemilik tanah.

B. SARAN

1. Disarankan kepada pemilik tanah dan *developer* agar dalam membuat Surat Perjanjian dibuat dihadapan seorang Notaris, agar judul dan isi dari perjanjiannya sesuai dengan apa yang dimaksud, dan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian terpenuhi sebagaimana yang berbunyi didalam pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga dapat dipahami oleh para pihaknya, terang dan jelas, dan menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, selain lebih menjamin pelaksanaan jual beli dengan pembeli tanah kavlingan, hal tersebut juga akan lebih melindungi kepentingan pembeli tanah kavlingan akan resiko dari pembatalan perikatan jual beli, serta menjamin pembayaran harga tanah yang seharusnya dibayarkan oleh *developer* kepada pemilik tanah.
2. Disarankan kepada pemilik tanah dan *developer* agar membuat mekanisme pemutusan kontrak kerja yang tercantum di dalam Perjanjian Kerjasama Penjualan tanah Secara kavlingan yang baik dan tegas.
3. Diharapkan kepada pemilik tanah dan *developer* agar tegas dalam menyelesaikan sanksi, jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pembayaran tanah maka sebaiknya beritikad baik dengan bermusyawarah dalam menyelesaikan masalah-masalah dikemudian hari, dan dapat diberikan sanksi hingga denda yang bisa dikenakan kepada pihak *developer* dan apabila pihak *developer* tidak ada itikad

baik dalam menyelesaikannya maka sebaiknya para pihak menyelesaikan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin Dan Asikin Zainal, 2014, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asyhadie, Zaeni, 2012, *Hukum Bisnis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ashshofa, Burhan, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Bandung.
- Aspan, h., e.s. wahyuni, s. Effendy, s. Bahri, m.f. rambe, dan f.b. saksono. (2019). "the moderating effect of personality on organizational citizenship behavior: the case of university lecturers". *International journal of recent technology and engineering (ijrte)*, volume 8 no. 2s, pp. 412-416.
- Aspan, h., fadlan, dan e.a. chikita. (2019). "perjanjian pengangkutan barang loose cargo pada perusahaan kapal bongkar muat". *Jurnal soumatara law review*, volume 2 no. 2, pp. 322-334.
- Asser, 1968, *Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht*, Tjeenk Willink-Zwolle.
- Badruzaman, Mariam, Darus, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bintang, h. J. (2019). Peran hukum kesehatan dalam melindungi peserta program badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (studi di rsud dr. Pirngadi medan). *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 34-47
- Dirdjosisworo Soedjono, 2003, *Kontrak Bisnis (Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional)*, Mandar Maju, Bandung.
- Erawati, Elly, Budiono, Herlien, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, NLRP Jakarta.
- Fuadi, Munir, 1998, *Kontrak Pemborong Mega Proyek*, Citra Aditya Kartini, Bandung.
- Hamzah, Andi, Suandra, I, Wayan, dan Manulu, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.

- Harahap, M Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. Hartanto, J Andy, 2014, *HukumPertanahan*, Laks BangJustitia, Surabaya.
- Hasibuan, I. R. (2019). Hak restitusi terhadap korban anak berdasarkan undang undang nomor 35 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak di belawan. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 30-39.
- Hasibuan, I. R. (2019). Implementasi peraturan daerah kota medan no. 3 tahun 2014 tentang kawasan tanpa asap rokok pada kota medan. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 96-101.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan kriminal (criminal policy) terhadap anak yang melakukan kekerasan dalam rumah tangga. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 17-29.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan pertanggungjawaban pidana dalam rangka perlindungan hukum bagi anak. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 169-175
- H.S, Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, jakarta.
- Hernoko, Yudha, Agus, *Hukum Perjanjian: AsasProporsional Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Imran, z. (2019). Peran pemuka agama dalam menjaga kerukunan umat beragama di kelurahan mangga kecamatan medan tuntungan. *Jurnal hukum responsif*, 6(6), 93-104
- Meiliana, Djaja, S., 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikanan*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahmad, 2013, *Hukum Perikatan*, Raja GrafindoPersada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2014, *HukumPerdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhwan, Hariri, Wawan, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung.

- Naja, Daeng, H.R, 2006, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rafianti, f. (2019). Pemberian izin poligami oleh pengadilan agama di indonesia. De lega lata: jurnal ilmu hukum, 4(1), 1-15.
- Rafianti, f. (2019, november). Law enforcement against the collateral provisions halal products in medan. In international halal conference & exhibition 2019 (ihce) (vol. 1, no. 1, pp. 276-280)
- Sembiring, t. B. (2019, october). Problema penegakan hukum lingkungan di desa pantai cermin kecamatan tanjung pura kabupaten langkat. In prosiding seminar nasional hasil penelitian (vol. 2, no. 2, pp. 1629-1634).
- sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Setiawan R, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, BinaCipta, Bandung. Simanjuntak, Ricardo, 2012, *Teknik Perancang Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta.
- Simamora, Sogar, Yohanes, 2009, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*, Laksbang PRESSindo, Jakarta.
- Sinaga, Budiman, 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Siregar, a. R. M. (2019). Penyelesaian tindak pidana dengan delik pidana adat di kabupaten padang lawas utara. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 137-144
- Soesilawati, Sri, 2011, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Gitama Jaya, Jakarta.
- Subekti R, 1987, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta.
- Suhamoko, 2005, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta.
- Suratman, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Susilowati, ETTY, 2007, *Kontrak Alih teknologi pada Industri Manufaktur*, Genta Press, Yogyakarta.

Syamsudin, A Qirom, 2009, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya*, Ghalia Indonesia, Yogyakarta.

Taufani, Galang, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wardani, i. H. (2019). Perlindungan hak atas penguasaan tanah transmigrasi di lahan usaha ii upt seunaam iv provinsi aceh. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 145-157

B. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

C. Jurnal Hukum

Baswedan, T, T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual*

Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Jurnal Penelitian

Hukum, 2015.

Suyanto, Ningsih, Sulistiya, Ayu, *Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal*

1320 Ayat (1) KUH. Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat

Sahnya Perjanjian, Jurnal Penelitian Hukum, 2017.

D. Kamus

Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta.

Sugiono Dendi, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka, Jakarta

Sekawan Adi Lima Redaksi, 2007, *EYD Plus*, Limas, Jakarta. Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

E. Skripsi

Muhammad Adrian, 2018, *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi Penjualan Tanah Kavlingan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 541/Pdt/2018/PN Btm)*, Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Pancabudi Medan.

Linawaty, 2014, *Perjanjian JualBeli Kavling Oleh Pengembang Perumahan (Studi Di Kota Medan)*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, diakses dari www.usu.ac.id/Linawaty-perjanjian-jual-beli-kavlingpengembangperumahan, diakses pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 11.00 WIB.

Seto Darminto, 2017, *Kajian Yuridis tentang Wanprestasi dalam Tanah Kavlingan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 564/Pdt.G/2015/PN-Btm)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakrata, diakses dari www.ui.ac.id/Seto-darminto-kajian-yuridis-wanprestasi-tanah-kavlingan, diakses pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 14.00 WIB.

Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pasca Sarjana fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, diakses pada tanggal 29 Maret 2020, pukul 22.42 WIB.

F. Internet

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kaveling>, diakses tanggal 23 November 2019, pukul 11.13 WIB.

<https://rohmadijawi.wordpress.com/hukum-kontrak/>, diakses tanggal 25 November 2019, pukul 12.15 WIB.

<https://www.negarahukum.com/hukum/hukum-kontrak.html>, diakses tanggal 25 November 2019, pukul 12.30 WIB.