

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum perdata adalah hukum yang mengatur tentang hubungan antar penduduk atau warga negara dalam kehidupan sehari - hari, seperti perkawinan, perceraian, kematian, warisan, kepemilikan harta atau benda, perjanjian, kegiatan komersial, dan kegiatan atau aktivitas yang bersifat hukum perdata lainnya.

Munir Fuady berpendapat bahwa hukum perdata yaitu seperangkat kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia atau badan hukum perdata yang bertujuan untuk kepentingan para pihak sendiri dan juga pihak lain yang bersangkutan tanpa melibatkan kepentingan public atau umum atau masyarakat yang lebih luas, oleh karenanya hukum perdata itu tidak tergolong dalam hukum publik, yang dimana hukum publik lebih menyangkut pada kepentingan umum.

Wirjono Projodikuro juga berpendapat bahwa hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan perorangan yang berbeda dengan hukum public sebagai hukum yang mengatur kepentingan umum.¹

Di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang perjanjian yang pengesahannya terdapat dalam buku III bab II dari pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1352 Kitab Undang – Undang

¹ Irzan, Azaz – azaz *Hukum Perdata suatu pengantar bagian pertama*, Cet. 3, (Jakarta : LPU UNAS, 2019). Hal. 14.

hukum perdata, hukum perdata adalah hal yang sering kali kita jumpai di kehidupan sehari-hari. Jika dilihat dari asas – asas hukum perdata, pengaturan perjanjian², dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313, dijelaskan bahwa;

“Perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”³

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian mengandung pengertian sebagai berikut:

”Suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak yang lain untuk melunasi prestasinya.”⁴

Dalam membuat suatu perjanjian harus dipenuhi syarat - syarat agar perjanjian itu sah dan dapat dipertanggung jawabkan dihadapan hukum, dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pasal 1320 – pasal 1337 yang dijelaskan syarat - syarat sah nya perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Akibat hukum dari suatu perjanjian yang sah yaitu memenuhi syarat pasal

² Utami MT, “Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli pada PT. Tkrang Jaya Abadi Palembang”, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2017. Hal. 6. <http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/606/1/SKRIPSI435-1704298248.pdf>.

³ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1313.

⁴ Siagian Abdul Hakim, *Hukum Perdata*, (Medan : Pustaka Prima, 2020). Hal. 104.

1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, sehingga tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang cukup menurut undang-undang serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁵

Meskipun hukum menetapkan ketentuan hukum perjanjian yang harus dipatuhi, tetapi dalam prakteknya masih banyak sekali terjadinya penyimpangan jika melihat dari sudut pandang hukum, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dimaksud menyimpang adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.⁶

Dalam Suatu Perjanjian jika melanggar perjanjian tersebut maka pihak pelanggar yang dikarenakan penyalahgunaan hak dapat dikatakan sebagai wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum. Dalam pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum diartikan sebagai berikut yaitu:

“Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.”⁷

Pada ilmu hukum juga dikenal adanya 3 (tiga) kategori dalam Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan

⁵ Anindya Prita, Pembatalan Perjanjian secara sepihak, Skripsi Universitas Muhammadiyah, 2009. Hal 8 – 9. <https://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122527-PK%20I%202081.8177-Pembatalan%20perjanjian-Literatur.pdf>.

⁶ Laurina NPD, Dantes KF dan Hartono MS, “Implementasi pasal 1320 KUHperdata terkait transaksi jual beli motor tanpa buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) di Kota Jembrana. e-Journal Komunikasi Yustisia”, e-Jurnal Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 5 Nomor 2 Agustus 2022). Hal 150. file:///C:/Users/user/Downloads/33.+549-557+Ni+Putu+Dewi+Laurina.pdf.

⁷ Indonesia. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Pasal 1365.

maupun kelalaian);

3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Model pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dan seperti juga di negara - negara dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), seperti terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian seperti terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.⁸

Pemutusan perjanjian sudah diatur di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pada pasal 1266 tentang harus dipenuhinya syarat bahwa perjanjian itu timbal balik, harus ada wanprestasi dan pembatalan harus dimintakan oleh hakim di pengadilan. Tetapi jika pembatalan yang dilakukan tidak memenuhi syarat tersebut, maka dapat disebutkan bahwa perbuatan pembatalan tersebut melanggar hukum yaitu pada Pasal 1266 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tadi. Selain itu, jika melihat dari alasan pembatalan perjanjian, jika pembatalan mengandung kesewenangan atau jika mengambil

⁸ Sugali, “Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum,” (Juli 2020). <https://sugalilawyer.com/gugatan-perdata-perbuatan-melawan-hukum/#:~:text=Pada%20ilmu%20hukum%20dikenal%203,Perbuatan%20melawan%20hukum%20karena%20kelalaian>

keuntungan dari posisi superior untuk mengambil keuntungan dari posisi yang tidak menguntungkan terhadap pihak lain, maka ini merupakan perbuatan melawan hukum, karena kesewenangan atau eksplitasi posisi lemah. Keadaan yang merugikan pihak lawan di luar pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan wanprestasi, melainkan ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.⁹

Salah satu Perjanjian yang umum dalam kehidupan sosial ini yaitu Perjanjian Jual Beli. Aktivitas jual beli merupakan kegiatan yang lumrah di masyarakat. Kegiatan jual beli dapat dipandang sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan manusia yang dihasilkan dari adanya perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli. Sejalan dengan prinsip atau asas kebebasan berkontrak yang di dalam pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Para pihak yang membuat perjanjian diberikan kebebasan untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian tersebut atau tidak, serta bagaimana bentuk perjanjian, dan juga isinya persetujuan tersebut, tetapi tidak berarti dengan bebas untuk masuk ke dalam perjanjian jual beli yang dapat melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, serta melanggar aturan yang berlaku, yang berarti kebebasan di sini adalah para pihak harus selalu berpegang teguh pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Di kehidupan sehari - hari, manusia saling berinteraksi, salah satu nya dalam memenuhi kebutuhan. Interaksi itu bisa berupa barter atau jual beli.

⁹ Ibid., hal. 36 – 37.

Dalam dunia pertanahan, jual beli adalah salah satu interaksi di dalamnya. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ialah

“suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang serta pihak lain membayar harga sesuai yang dijanjikan.”¹⁰

Dalam Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dijelaskan pengertian bahwa jual beli ialah suatu perjanjian konsensual, dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dibuat secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan lahirnya perjanjian.

Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peralihan hak milik atas tanah yang berbunyi bahwa;

“setiap jual beli, tukar menukar hibah, hibah, dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan baik langsung maupun tidak langsung hak milik kepada orang lain, kepada warga negara yang selain berkewarganegaraan Indonesia, mempunyai kewarganegaraan asing, atau kepada badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah tersebut.”

Pasal 21 Ayat (2) batal demi hukum karena hukum dan tanah itu jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa pihak lain yang membebaninya tetap

¹⁰ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1313.

berjalan dan segala pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dituntut lagi.¹¹

Kesepakatan tidak selalu berjalan dengan baik dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam keadaan tertentu dapat diketahui bahwa telah terjadi sesuatu yang mengakibatkan batalnya perjanjian, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Suatu perjanjian dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan. Perjanjian Jual Beli yang dilakukan secara lisan seringkali menimbulkan permasalahan hukum dikarenakan karena kekuatan pembuktian yang lemah. Dari sudut pandang ini, pelaksanaan pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara lisan menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat pengikatan perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹²

Timbulnya sengketa tanah dan bangunan dapat ditimbulkan karena adanya gugatan hukum oleh orang atau badan hukum yang mengajukan gugatan sebagai akibat perbuatan hukum yang melanggar hak atas tanah dan bangunan penggugat. Materi gugatan dapat berupa tentang siapa yang berhak atas tanah, pembuktian untuk memberikan hak, dan sebagainya.

Dalam upaya menjaga hak dan kewajibannya, masyarakat harus bertindak sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang telah ditetapkan. Jika pihak yang bersangkutan tersebut tidak dapat menyelesaikan gugatannya secara

¹¹ Nur Achmad CS, "*Penyelesaian Perkara terhadap Pembatalan sepihak atas transaksi jual beli tanah oleh penjual*," Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018. <http://eprints.ums.ac.id/68682/10/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>.

¹² Utomo Hanif Putro, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah secara sepihak," (2022) https://eprints.uniska-bjm.ac.id/9681/1/ARTIKEL_HanifPutroUtomo.pdf.

damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawanya ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk mengembalikan hak - hak seseorang yang telah dirugikan atau diganggu, mengembalikan suasana pada keadaan semula, dimana setiap orang harus tunduk pada peraturan hukum perdata, sehingga peraturan hukum perdata berjalan dengan baik.¹³

Dalam Penelitian ini, penulis akan meneliti tentang Pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara lisan berdasarkan sebuah kasus, sebagaimana yang akan diuraikan mengenai Majelis Hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian serta menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga membawa kerugian kepada Harwinto Asmara selaku pembeli. Sehingga kemungkinan terjadinya sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut sangat besar. Biasanya sengketa yang timbul adalah kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajibannya masing - masing atau bahkan pemutusan/pembatalan perjanjian yang disengaja secara sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.

Hal tersebut terjadi pada Harwinto Asmara selaku Pembeli dengan Sjaminah selaku penjual. Pada tanggal 11 Oktober 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak yaitu Rp. 2.250.000.000 (dua milyar dua

¹³ Ibid., hal 4 – 5.

ratus lima puluh juta rupiah). Atas kesepakatan harga tersebut telah disepakati bersama tata cara pembelian jual beli tersebut dilakukan dengan cara Harwinto Asmara (Penggugat) mencicil kepada Sjaminah (Tergugat), disamping itu Penggugat dan Tergugat menyepakati salah satu pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat menggunakan sebuah mobil Toyota Harrier yang akan dihargai sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Selama jual beli ini berjalan, Harwinto Asmara (Penggugat) telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 15 kali, serta Harwinto Asmara (Penggugat) sejauh ini telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 714.500.000 (tujuh ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah). Sejak bulan Oktober 2019 tersebut pun Harwinto Asmara (Penggugat) telah menempati tanah dan bangunan tersebut dan merenovasi bangunan tersebut karena akan dijadikan kantor bisnis sebagaimana telah direncanakan diawal pembelian dengan perkiraan pengeluaran sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Namun pada tanggal 11 Oktober 2020 Sjaminah (Tergugat) secara tiba-tiba menghubungi Penggugat dan menyampaikan perjanjian jual beli Tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto nomor 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta yang terjadi antara Tergugat dan Penggugat dibatalkan oleh Sjaminah (Tergugat) yang akibatnya merugikan Harwinto Asmara selaku pembeli

Sebagaimana ternyata dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim tertanggal 09 Mei 2022, yang dalam Konvensi berisi mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian, menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto nomor 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta ialah sah menurut hukum, menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah dan rumah sengketa secara sepihak yaitu Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang beralaman di Jalan DR. Soekamto nomor 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta dinyatakan dibatalkan, dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya - biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi yang berisi mengabulkan gugat rekonvensi untuk sebahagian, menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto nomor 89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sah menurut hukum, memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Soekamto nomor 89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sepanjang uang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi

sejumlah Rp. 464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan dan diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk secara suka rela menyerahkan kunci rumah yang terletak di Jalan Dr. Soekanto nomor 89 RT. 009 RW. 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur kepada Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Rekonvensi, setelah uang Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi dan Menolak gugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan ini yang hasilnya akan dituangkan dalam suatu karya tulis dengan judul yaitu **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim).**

B. Rumusan Masalah

Dalam suatu penelitian diperlukan adanya perumusan masalah untuk mengidentifikasi persoalan yang akan diteliti serta mengarahkan peneliti agar sesuai tujuan penelitian yang diharapkan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan?
2. Bagaimanakah Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan
- b. Untuk mengetahui bagaimana Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis
Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya dalam Hukum Perjanjian mengenai Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan dan mengenai Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada agar bisa dijadikan sebuah patokan ketika ada permasalahan dengan keadaan yang sama
- b. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan terutama bagi pembeli dalam pengikatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan perjanjian secara lisan apabila penjual membatalkan perjanjian secara sepihak

D. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif ialah saat suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan rasional, sehingga mempunyai data prediktabilitas tidak memicu keraguan serta rasional.

Kepastian hukum adalah peristiwa dimana tingkah laku manusia, baik kelompok, individu, maupun organisasi terikat serta berada dalam jalur yang sudah dibataskan oleh aturan hukum. Lalu kepastian hukum menurut Maxeiner ialah mempunyai dua fungsi yaitu memandu masyarakat agar tunduk pada hukum dan menjaga masyarakat atas perbuatan pemerintah yang semena – mena yang bisa menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan aturan hukum yang ada.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum yang ada haruslah dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian hukum mengharapkan adanya upaya

pengaturan hukum dalam perundang - undangan yang dibuat oleh pihak yang berkuasa dan berpengaruh, maka dari itu aturan - aturan tersebut mempunyai aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian jika hukum memiliki fungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁴

Hakim ketika menyelesaikan suatu perkara perdata di pengadilan, memiliki tugas untuk menemukan hukum yang tepat dan benar. Hakim ketika menemukan hukum, tidak cukup hanya dengan mencari di dalam undang - undang saja, karena kemungkinan undang - undang tidak mengatur secara lengkap dan juga transparan, maka dari itu hakim harus menelusuri lebih dalam mengenai nilai - nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.¹⁵

Diharapkan bahwa adanya asas ini dapat dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum sebab adanya kekuatan yang nyata bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas ini merupakan suatu bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang - wenang, yang dapat diartikan bahwa seseorang dapat dan akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu. Pernyataan itu sejalan dengan yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu dapat

¹⁴ Sirait Eben, "Bab II Tinjauan Teoritis mengenai kepastian hukum dalam putusan Mahkamah Konstitusi dalam jaminan Fidusia", Skripsi Universitas Komputer Indonesia, Bandung, 2020. https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom_Eben%20Sirait_31614803_Bab%20II.pdf

¹⁵ Djojarahardjo Rommy Haryono, Mewujudkan aspek keadilan dalam putusan hakim di peradilan perdata, Jurnal Media Hukum dan Keadilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri, Surabaya, 2019. https://repository.ubaya.ac.id/35512/1/Rommy%20Haryono%20Djojarahardjo_MEWUJUDKAN%20ASPEK%20KEADILAN%20DALAM%20PUTUSAN%20HAKIM.pdf

ditentukannya hukum dalam keamanan hukum dan hal yang konkret. Mengenai ini, hal memiliki arti yaitu pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum dia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.¹⁶

2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari terjadinya kerancuan dalam menafsirkan judul skripsi penelitian ini, penulis perlu memberikan penegasan istilah dalam judul dan menjadi batasan dalam pembahasan berikutnya yaitu;

a. Pembatalan Secara Sepihak

Pembatalan perjanjian ialah memiliki tujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian tersebut diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya seperti menerima baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut wajib dikembalikan. Pembatalan secara sepihak atas suatu perjanjian bisa diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian yang ada.

Dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang - orang yang membuat perjanjian tersebut.

¹⁶ Julyano Mario dan Sulistyawan AY, Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum, Jurnal Crepido, Volume 01, Nomor 01, Semarang, Juli 2019, halaman 13-22. file:///C:/Users/user/Downloads/6325-19304-1-PB.pdf

Jika melihat dari Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, sudah jelas diatur mengenai syarat batalnya suatu perjanjian jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut pun harus dimintakan ke pengadilan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan bahwa salah satu pihak lainnya tidak melaksanakan kewajibannya

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 tersebut disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian yang ada. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi *anticepatory*, berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yang adalah pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian

Akibat 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, meskipun pada pihak yang melakukan repudiasi tersebut belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya

berdasarkan perjanjian yang ada.¹⁷

b. Perjanjian

Dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa perjanjian adalah :

“ Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian dalam arti sempit hanya mencakup perjanjian yang ditujukan kepada hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja sebagaimana yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian dalam arti luas mencakup semua perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak. Perjanjian dalam arti luas tak hanya diatur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja, tetapi juga mencakup Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti perjanjian kawin dan Perjanjian Jual beli.¹⁸

Di Teori Hukum Perjanjian Tradisional, perjanjian mempunyai ciri – ciri dalam menekankan pentingnya kepastian hukum. Fungsi utama suatu kontrak ialah memberikan kepastian tentang mengikatnya suatu perjanjian antara para pihak, sehingga prinsip – prinsip itikad baik dalam sistem hukum *civil law* dan *promissoryestoppel* dalam system hukum

¹⁷ Pahlefi, Raffles dan Herlina Manik, “Klausula Pembatalan sepihak dalam perjanjian menurut peraturan perundang – undangan Indonesia,” Jurnal Volume 2 - NOMOR 2, Gorontalo, Oktober 2019, Hal. 74 – 76. <https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/702/378>.

¹⁸ Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Cet. 2, (Yogyakarta : Lentera Kreasindo, 2015). Hal 2 – 4.

common law hanya dapat diberlakukan jika perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Lalu dalam teori hukum perjanjian yang modern sebaliknya yaitu mempunyai kecenderungan untuk mengabaikan formalitas kepastian hukum demi tercapainya keadilan yang substansial.¹⁹

c. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1450 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli dalam pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu rnengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.²⁰

Harga Pembelian haruslah ditetapkan oleh kedua belah pihak yang terlibat (Pasal 1465 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata), sedangkan pengertian “barang” ialah objek dari perjanjian jual beli. Dalam pasal 1333 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, objek perjanjian harus tertentu atau setidak – tidaknya dapat ditentukan.

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensualisme yang berarti

¹⁹ Suharnoko, M.L.I., *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, cet. 10, (Kencana: Jakarta, 2021), Hal. 22.

²⁰ Syahputra Akmaludin, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. 1 (Medan : Citapustaka Media Perintis, 2012). Halaman 126.

Perjanjian Jual beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat para pihak.

Menurut Pasal 1459 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli bersifat obligatoir yaitu maksudnya adalah perjanjian ini baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak dan belum memindahkan hak milik. Hak milik atas barang yang dijual, baru berpindah kepada si pembeli setelah dilakukan penyerahan (*Levering*). Perjanjian Obligatoir menurut pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah perjanjian yang terjadi karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.²¹

d. Jual Beli Tanah dan Bangunan

Pengertian Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, dinyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”²²

²¹ Meliala Djaja S, *Hukum Perjanjian Khusus (Jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam*. (Nuansa Alia : Bandung, 2012), Hal 3 – 4.

²² Indonesia, Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1)

Pengertian Bangunan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangun Gedung, dinyatakan bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”²³

Dalam Hukum Perdata, Jual Beli Tanah terdiri dari atas dua macam yaitu, perjanjian jual beli nya dan penyerahan hak nya, keduanya terpisah satu sama lain yang mengakibatkan meskipun hal yang pertama sudah selesai seperti dengan akta notaris, tetapi jika hal yang kedua belum dilaksanakan, maka status tanah tersebut tetap masih hak milik si penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang – Undang Pokok Agraria memiliki arti yang sama, dalam Undang – Undang Pokok Agraria, Pasal 5 pengertian jual beli tanah hak milik berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria adalah pengertian jual beli berdasarkan hukum adat.

Berdasarkan hukum adat, jual beli tanah yaitu suatu pengalihan hak atas tanah yang memiliki sifat jelas dan juga tunai, jelas berarti perbuatan pengalihan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat yang memiliki

²³ Indonesia. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangun Gedung. Pasal 1 ayat (1).

peran sebagai pejabat yang menanggung kesesuaian dan sahnyanya perbuatan pengalihan hak itu, akibatnya perbuatan itu dapat diketahui oleh umum.²⁴

Jual beli tanah dan bangunan membutuhkan akta otentik, yang di mana akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang memiliki wewenang. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta itu dibuat oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Maka, setiap perjanjian yang memiliki maksud untuk mengalihkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh pejabat serta juga di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kalau tidak seperti itu, maka akan dianggap tidak sah.

Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dan diproses dengan perjanjian di bawah tangan tidak sah dan tidak mengakibatkan pindahnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (walaupun si pembeli telah membayar lunas), karena jual beli tanah dan bangunan memang haruslah dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh notaris/PPAT.²⁵

e. Perjanjian Lisan

Perjanjian Lisan atau Perjanjian Tidak Tertulis yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan. Dalam pengertian sepakat pada

²⁴ Repository UIN SUSKA, Bab III Tinjauan Pustaka, <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>

²⁵ Damayanti DAA, Londa JE dan Polontalo Alsam, "Perjanjian Jual Beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Jurnal Lex Privatum, Vol. VIII Nomor 2, April -Juni, 2020. file:///C:/Users/user/Downloads/29778-61741-1-SM%20(1).pdf

Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ialah syarat yang sangat penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai dengan adanya penawaran dan penerimaan dengan cara :

- a). tertulis;
- b). lisan;
- c). diam-diam;
- d). simbol-simbol tertentu.

Dapat dilihat jelas bahwa perjanjian lisan atau Perjanjian Tidak Tertulis adalah perjanjian yang sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang ada di dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. disepakati secara lisan/Perjanjian Tidak Tertulis.²⁶Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja untuk kebutuhan sehari - hari. Dapat dikatakan bahwa perjanjian lisan dapat menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari kedua pihak telah terpenuhi.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

²⁶ Handriani Aan, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli secara tidak tertulis berdasarkan Undang, – Undang, Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum Vol 1, No 2, Desember 2018, file:///C:/Users/user/Downloads/2218-3941-1-SM.pdf

Jenis Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif (*normative legal research*). Penelitian yuridis normatif (*normative legal research*) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang - undangan yang berlaku atau diterapkan dalam suatu permasalahan kasus tertentu.

Penelitian hukum dan pendekatan doktrinal yang memiliki sifat normatif atau penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum normatif pada dasarnya yaitu suatu tindakan yang akan mempelajari aspek - aspek (menyelesaikan permasalahan yang ada di dalam) internal dari hukum positif. “Hal tersebut dilakukan sebagai konsekuensi dari adanya pandangan bahwa hukum adalah suatu lembaga yang otonom yang tidak memiliki hubungan apapun dengan lembaga - lembaga sosial lain. Oleh sebab itu hukum sebagai suatu sistem, memiliki kemampuan untuk tumbuh, hidup dan berkembang di dalam sistemnya sendiri. Maka dari itu, seandainya jika memang suatu penelitian diakui sebagai salah satu cara (yang secara ilmiah) untuk menangani permasalahan yang ada, lalu yang dipandang sebagai masalah dalam penelitian dengan pendekatan ini hanya terbatas pada permasalahan yang ada di dalam sistem hukum itu tersendiri”. Maka dari itu masalahnya haruslah dicari di dalam (aspek internal) hukum positif itu tersendiri.

Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai suatu metode penelitian atas aturan - aturan perundang – undangan, baik ditinjau dari sudut hirarki peraturan perundang - undangan (vertikal), dan maupun dari

hubungan harmoni perundang - undangan (horizontal)".²⁷ Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang penulis pakai di dalam penelitian ini yaitu pendekatan kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*).

Pendekatan kasus (*Case Approach*) bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan serta berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Dalam kasus ini dilakukan penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kasus – kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi dan yang telah menjadi Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sedangkan Pendekatan Undang – Undang (*Statue Approach*) ialah Pendekatan perundang - undangan yang dilakukan untuk mendalami semua undang - undang serta peraturan yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini dapat memberikan kesempatan kepada peneliti untuk mempelajari mengenai adakah

²⁷ Benuf Kornelius, Azhar Muhammad, Metode Penelitian Hukum sebagai Instrumen mengurai permasalahan Hukum Kontemporer, Jurnal Gema Keadilan Volume 7 Edisi I, Juni, 2020. file:///C:/Users/user/Downloads/7504-23083-1-SM.pdf

konsistensi dan kesesuaian antara satu undang - undang dengan undang-undang yang lain.²⁸

Penulis menggunakan kedua pendekatan kasus ini karena memiliki tujuan dan harapan untuk mengetahui bagaimanakah Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan dan Bagaimanakah Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada

3. Jenis Bahan Hukum

Dalam Penelitian ini, jenis data penelitian yang diperoleh penulis adalah data sekunder, yaitu studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan serta memeriksa dan atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penulis, yaitu Pembatalan secara sepihak Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan secara lisan. Pada data sekunder dibagi menjadi 3 bagian, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer,

Bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang – undangan dan juga kasus yang terkait dengan objek penelitian, yaitu;

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;

²⁸ Muhazir M, Bab 3, Skripsi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2011, hal 69, http://etheses.uin-malang.ac.id/1327/6/07210031_Bab_3.pdf

- 3) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangun Gedung;
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pemindahan hak.
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sebagai sumber hukum pendukung dan pelengkap data penelitian berupa buku – buku, jurnal, artikel ilmiah, artikel internet, dan lain – lain.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan data

Penulis dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data kepustakaan dalam pengumpulan data hukum. Penulis melakukan studi kepustakaan terkait dengan Pembatalan secara sepihak Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan secara lisan yang didapat dari membaca buku – buku, jurnal ilmiah, artikel internet, karya ilmiah terkait tema tersebut.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini menggunakan metode penelitian bersifat Kualitatif, yang adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan analisis Kualitatif dengan Metode Studi Literatur, yang dilakukan dengan cara menelusuri kasus yang terkait, peraturan perundang – undangan dan bahan Pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh dari penulisan hukum yang disusun, maka penulis menyusun suatu sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai pendahuluan dari penelitian ini yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN

Pada bab ini akan diuraikan secara umum mengenai teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran tentang tinjauan umum Perjanjian, mengenai perjanjian jual beli, batal dan pembatalan suatu perjanjian, peralihan hak atas tanah, perjanjian secara lisan, perbuatan melawan hukum dan wanprestasi

BAB III: FAKTA YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim

Pada bab ini akan diuraikan mengenai gambaran yang menjelaskan tentang apa yang sudah diteliti disertai dengan hasil yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan. Dalam bab ini juga akan diuraikan secara komperensif tentang Kasus Pembatalan secara sepihak perjanjian Jual beli Tanah dan bangunan secara lisan pada Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim.

BAB IV: ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR - 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim)

Pada bab ini diuraikan tentang hasil penelitian mengenai bagaimanakah Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan dan mengenai bagaimanakah Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada

BAB V: PENUTUP

Pada bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.

