

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih baik dilakukan secara lisan maupun tertulis yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Didalam perjanjian dikenal asas hukum *Pacta Sunt Servanda* yang berasal dari Bahasa Latin yang maknanya adalah harus ditepati, sehingga berarti perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹

Asas hukum *Pacta Sunt Servanda* ini diatur di dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”. Hal ini memperlihatkan bahwasanya pasal 1338 KUHPerdato mengandung asas kebebasan berkontrak bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.

Prof. Subekti menyimpulkan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato tersebut dikandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan “semua” mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang.

¹Willa Wahyuni, “Mengenal Asas Pacta Sunt Servanda”, *Hukum Online.Com*, 21 Februari 2023, Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/>

Sedangkan pasal-pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.²

Meskipun memiliki kebebasan berkontrak, para pihak tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan empat syarat sah perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka konsekuensi hukum terhadap perjanjian tersebut batal demi hukum. Para pihak yang telah sepakat mengikatkan diri didalam perjanjian harus melaksanakan atau menaati prestasi-prestasi yang telah diperjanjikan. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata prestasi terbagi dalam 3 macam yakni :

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu;
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu;
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pihak tersebut dapat dikatakan telah

²Cahyono, "Pembatasan Asas *Freedom Of Contract*" Dalam Perjanjian Komersial, *Pengadilan Negeri Banda Aceh Kelas IA*, Diakses dari <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>.

melakukan wanprestasi/ingkar janji. Wanprestasi merupakan istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian.³

Menurut subekti dalam hukum perjanjian menerangkan empat unsur dalam wanprestasi antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴

Selain wanprestasi/ingkar janji, salah satu pihak juga dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang unsurnya meliputi perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Salah satu contoh perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian yaitu adanya pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Salah satu perjanjian yang sering dijumpai di masyarakat adalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon

³Tim Hukum Online, "Pengertian Wanprestasi Akibat dan Penyelesaiannya", *Hukum Online.Com*, 29 Maret 2024, Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-1t62174878376c7/>.

⁴*Ibid.*

pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil.⁵

Klausul-klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini berlaku pula asas kebebasan berkontrak yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak baik itu berbentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil. Artinya, para pihak bebas menentukan klausul-klausul yang akan termuat di dalam perjanjian. Salah satunya klausula mengenai pemutusan perjanjian secara sepihak.

Pemutusan perjanjian sepihak adalah tindakan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian untuk mengakhiri perjanjian tersebut tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada pihak lainnya. Tindakan ini sering kali dilakukan ketika salah satu pihak merasa bahwa perjanjian tersebut tidak menguntungkan atau tidak sesuai dengan kepentingan mereka.⁶

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 Tahun 2018 menyatakan bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mahkamah Agung berpandangan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam

⁵Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, Arsin Lukman, "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM)", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 4 (2021). Diakses dari [https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7/#:~:text=Perjanjian%20Pengikatan%20Jual%20Beli%20\(PPJB,dibawah%20tangan%20maupun%20akta%20notariil.](https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7/#:~:text=Perjanjian%20Pengikatan%20Jual%20Beli%20(PPJB,dibawah%20tangan%20maupun%20akta%20notariil.)

⁶Admin, "Pemutusan Perjanjian Sepihak", *Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area*, 14 Desember 2023. Diakses dari <https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-sepihak/#:~:text=Pemutusan%20perjanjian%20sepihak%20adalah%20tindakan,atau%20pemberitahuan%20kepada%20pihak%20lainnya.>

perbuatan melawan hukum, telah menjadi yurisprudensi tetap di Mahkamah Agung. Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukumnya tersebut diseluruh putusan dengan permasalahan serupa sejak tahun 2014.⁷ Berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas, dikatakan bahwa pemutusan sepihak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Pasal 1266 KUHPerdara mengatur bahwa "syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Diketahui bahwa Pasal 1266 KUHPerdara ini bersifat *dwingend recht* atau dalam bahasa Belanda berarti hukum yang memaksa, harus dipatuhi dan tidak dapat disampingi oleh siapa pun.⁸ Hal ini bertujuan untuk melindungi salah satu pihak dari penilaian subjektif pihak yang lain. Namun, pada prakteknya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sering kali memuat klausul bahwa

⁷Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi*, 2018, Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313232.html>

⁸Revyza J. Dien, "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Memorandum Of Understanding Menurut Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol. IV, No.4, April 2016:96. Diakses dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/11997/11586>.

perbuatan melawan hukum, telah menjadi yurisprudensi tetap di Mahkamah Agung. Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukumnya tersebut diseluruh putusan dengan permasalahan serupa sejak tahun 2014.⁷ Berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas, dikatakan bahwa pemutusan sepihak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Pasal 1266 KUHPerdato mengatur bahwa "syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Diketahui bahwa Pasal 1266 KUHPerdato ini bersifat *dwingend recht* atau dalam bahasa Belanda berarti hukum yang memaksa, harus dipatuhi dan tidak dapat disampingi oleh siapa pun.⁸ Hal ini bertujuan untuk melindungi salah satu pihak dari penilaian subjektif pihak yang lain. Namun, pada prakteknya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sering kali memuat klausul bahwa

⁷Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi*, 2018, Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313239.html>

⁸Revyza J. Dien, "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Memorandum Of Understanding Menurut Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol. IV, No.4, April 2016:96. Diakses dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/11997/11586>.

salah satu pihak dapat melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak apabila prestasi-prestasi tidak jalan sebagaimana mestinya dengan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdato tersebut.

Disatu sisi, kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdato yang dapat mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdato bertujuan untuk meminimalisir pembatalan perjanjian melalui litigasi. Akan tetapi, disini

salah satu pihak dapat melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak apabila prestasi-prestasi tidak dijalankan sebagaimana mestinya dengan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut.

Disatu sisi, kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang dapat mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara bertujuan untuk meminimalisir pembatalan perjanjian melalui litigasi. Akan tetapi, disisi lain justru dapat menimbulkan kesewenang-wenangan bertindak yang dilakukan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan.

Apabila di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dimasukkan klausul pemutusan secara sepihak dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara dengan tujuan menghindari pembatalan perjanjian melalui pengadilan, lantas bagaimana legalitas suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah yang memuat kedua klausul diatas apabila salah satu pihak tetap mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Hal ini memperlihatkan adanya kekaburan hukum terhadap keberlakuan klausula pemutusan perjanjian secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut ke dalam skripsi ini dengan judul **"Akibat Hukum Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"**.