

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 KUHPerdata mengandung asas kebebasan berkontrak bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.

Prof. Subekti menyimpulkan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata 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>.

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"**.

B. Rumusan Masalah

Adapun Rumusan masalah yang dapat diangkat dalam latar belakang tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan mengenai Pemutusan Sepihak Dalam Perjanjian?
2. Bagaimana Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan komponen penting yang menjadi arah dan acuan dalam pelaksanaan penelitian. Tujuan ini berfungsi sebagai indikator keberhasilan yang membantu menilai sejauh mana hasil penelitian dapat menjawab permasalahan yang diidentifikasi. Selain itu, tujuan penelitian berisi pernyataan yang menjelaskan maksud, sasaran, dan gagasan umum yang ingin dicapai melalui proses penelitian. Dalam penelitian ini, tujuan yang dirumuskan bertujuan untuk memberikan arah yang jelas dan mendukung pengembangan solusi atau kontribusi terhadap bidang ilmu yang diteliti. Berikut adalah tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai klausula pemutusan sepihak dalam perjanjian
2. Untuk mengkaji akibat hukum dari klausula pemutusan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Untuk mengkaji akibat hukum dari klausula pemutusan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

7

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi berbagai pihak yang membutuhkan, di antaranya:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penting dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata Bisnis, dengan menambah kajian dan pemahaman yang lebih mendalam terkait klausula pemutusan sepihak dalam perjanjian dan implikasinya dalam praktik hukum. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi akademis yang relevan dan bermanfaat bagi para peneliti, akademisi, dan mahasiswa hukum dalam mengembangkan wawasan serta teori-teori baru yang berkaitan dengan pelaksanaan dan perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai klausula pemutusan sepihak dalam perjanjian, khususnya dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana klausula tersebut diterapkan dalam praktik, apa saja dampak hukumnya bagi para pihak yang terlibat, serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat pemutusan sepihak. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi panduan bagi

8

masyarakat, praktisi hukum, dan pihak-pihak terkait untuk memahami risiko hukum serta pentingnya menyusun perjanjian dengan itikad baik dan perlindungan hukum yang memadai

E. Kerangka Konseptual

Tjepjep menjelaskan bahwa kerangka konseptual dalam suatu penelitian harus disusun secara jelas dan sistematis.⁹ Hal ini penting karena kerangka konseptual berfungsi sebagai dasar atau acuan utama dalam menyusun penelitian, termasuk dalam menentukan arah analisis dan interpretasi data. Ketidakjelasan konsep dalam penelitian dapat menyebabkan perbedaan pemahaman atau persepsi antara peneliti dan pembaca, yang pada akhirnya dapat mengaburkan maksud dan tujuan penelitian. Oleh karena itu, peneliti harus mendefinisikan konsep-konsep yang digunakan secara eksplisit dan konsisten agar pesan yang ingin disampaikan dalam penelitian dapat dipahami dengan benar sesuai dengan maksud peneliti.

1. Pemutusan 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.¹⁰ Tindakan ini sering kali dianggap melanggar hukum karena bertentangan dengan prinsip kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian

⁹Tjepjep Samsuri, "Kajian Teori, Kerangka Konsep Dan Hipotesis Dalam Penelitian," *Balai Pengembangan Kelompok Belajar Sumatera Barat*, 2023, diakses dari http://repository.unp.ac.id/1656/1/TJEJEP_SAMSURI_209_03.pdf, pada tanggal 25 November 2024.

¹⁰Admin, "Pemutusan Perjanjian Sepihak", Artikel *Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area*, Desember 2023. Diakses dari <https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-sepihak/> pada tanggal 25 November 2024

⁹Tjeptjep Samsuri, "Kajian Teori, Kerangka Konsep Dan Hipotesis Dalam Penelitian," *Balai Pengembangan Kelompok Belajar Sumatera Barat*, 2023, diakses dari http://repository.unp.ac.id/16561/TJEJEP_SAMSURI_209_03.pdf, pada tanggal 25 November 2024.

¹⁰Admin, "Pemutusan Perjanjian Sepihak", Artikel *Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area*, Desember 2023. Diakses dari <https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-sepihak/> pada tanggal 25 November 2024

berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Pemutusan sepihak tanpa alasan yang sah dapat dianggap sebagai wanprestasi (cedera janji), yang membuka kemungkinan pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atau penyelesaian hukum lainnya.

Pemutusan perjanjian sepihak juga termasuk dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa "pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum". Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa tindakan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya, tanpa alasan yang sah, atau tanpa dasar hukum yang kuat, tidak hanya melanggar prinsip kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata, tetapi juga melanggar hak pihak lain yang telah dijamin dalam perjanjian tersebut.

Pemutusan sepihak dianggap melanggar Pasal 1365 KUHPdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dengan yurisprudensi ini, Mahkamah Agung memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pertanggungjawaban dari pihak yang memutuskan perjanjian secara sepihak, baik dalam bentuk ganti rugi materil maupun imateril. Selain itu, putusan ini memperkuat prinsip bahwa penghormatan terhadap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik oleh para pihak.

Yurisprudensi ini memberikan pesan penting bahwa tindakan pemutusan perjanjian secara sepihak tidak hanya dapat menyebabkan pelanggaran kontrak (*wanprestasi*), tetapi juga dapat dianggap sebagai tindakan yang melanggar hukum secara lebih luas, sehingga memberikan hak tambahan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut keadilan.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang sesungguhnya, biasanya untuk tanah, bangunan, atau barang lainnya yang memiliki nilai tinggi atau membutuhkan proses hukum tertentu dalam pengalihan hak. PPJB ini bersifat mengikat kedua belah pihak dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap objek yang diperjualbelikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang disusun dalam bentuk bebas sesuai asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Fungsi utama dari PPJB adalah untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan hubungan hukum yang berkaitan dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli.¹¹

Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB bertujuan untuk memberikan kepastian bagi para pihak sebelum melaksanakan perjanjian jual beli secara definitif, seperti memastikan hak dan kewajiban masing-

¹¹Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 269.

masing pihak, mempersiapkan dokumen yang diperlukan, atau menyelesaikan syarat-syarat administratif. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara para pihak, yang nantinya akan ditindaklanjuti melalui akta jual beli (AJB) sebagai bentuk pelaksanaan dari perjanjian pokok.

Namun, karena sifatnya sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB harus disusun dengan hati-hati agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, seperti sengketa terkait pelaksanaan atau pemutusan perjanjian.

3. Tanah

Tanah merupakan salah satu elemen yang paling mendasar dalam kehidupan, baik bagi manusia maupun makhluk hidup lainnya.¹² Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki peran strategis dalam kehidupan manusia dan pembangunan nasional, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 1 UUPA disebutkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini menegaskan bahwa tanah tidak hanya memiliki nilai fisik sebagai lahan,

¹²Mahrita Apriliya Laburawal, "Akses Keadilan Bagi Masyarakat Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat yang Diberikan Hak Guna Usaha", *Adhaper*, Vol 2 No. 1, 2016, Hlm. 60 diakses dari <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/515129> pada tanggal 24 November 2024.

tetapi juga fungsi sosial yang harus digunakan sesuai dengan asas keadilan, keberlanjutan, dan kesejahteraan bersama.

Tap MPR Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) memberikan pedoman strategis bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional, termasuk mengatur kedudukan tanah sebagai elemen penting dalam pembangunan. Dalam dokumen ini, tanah ditekankan sebagai salah satu sumber daya alam utama yang harus dikelola secara optimal dan adil untuk mendukung pelaksanaan pembangunan berkelanjutan demi tercapainya kesejahteraan rakyat.

GBHN memberi amanat sebagai berikut:

Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum kepemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik.¹³

Tap MPR ini memperkuat landasan pengelolaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga menciptakan sinergi antara kebijakan agraria dan arah pembangunan nasional. Dengan demikian, tanah dipandang tidak hanya sebagai aset

¹³Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Cet Pertama, Surabaya, 2018, hlm. 1.

fisik, tetapi juga sebagai modal utama dalam mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial yang berkelanjutan.

Dalam hukum agraria, hak atas tanah berdasarkan asal-usulnya dapat dibedakan menjadi dua kelompok utama, yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder.¹⁴

a. Hak atas tanah bersidat primer

Hak ini adalah hak yang langsung bersumber dari negara, sesuai dengan asas penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak primer meliputi hak-hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang diberikan berdasarkan pemberian hak oleh negara kepada individu atau badan hukum. Hak ini bersifat lebih tetap dan memiliki kekuatan hukum yang jelas.

b. Hak atas tanah bersifat sekunder

Hak ini adalah hak atas tanah yang bersumber dari tanah pihak lain, bukan langsung dari negara. Hak sekunder biasanya bersifat sementara dan bergantung pada hubungan hukum antara pemegang hak primer dengan pihak lain yang memanfaatkannya. Contoh hak sekunder adalah hak sewa tanah, hak gadai tanah, dan hak usaha bagi hasil.

¹⁴Siti Rahma, "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Mandiangin dalam Perspektif Hukum di Indonesia", *Skrripsi Fakultas Hukum Unibersias Jambi*, 2023, hlm 15, diakases dari <https://repository.unja.ac.id/46060/> pada tanggal 24 November 2024

Hak atas tanah yang bersifat sekunder seringkali memiliki sifat eksploitatif, karena hubungan hukumnya cenderung tidak berimbang dan dapat merugikan salah satu pihak, khususnya masyarakat kecil. Sebagai contoh, sistem bagi hasil atau gadai tanah pada masa lalu sering kali mengandung unsur pemerasan terhadap petani yang lemah secara ekonomi. Hal ini bertentangan dengan asas keadilan sosial yang menjadi jiwa dari UUPA.

UUPA secara tegas berupaya menghapuskan atau setidaknya membatasi pengaturan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder ini, terutama jika praktiknya bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah dan tujuan reformasi agraria. Hal ini merupakan langkah untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah dapat mendukung pemerataan, keadilan, dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

F. Landasan Teori

1. Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, awal mula munculnya teori perlindungan hukum berakar pada teori hukum alam atau aliran hukum alam. Teori ini menganggap bahwa hukum bersumber dari nilai-nilai moral universal yang bersifat abadi dan tidak berubah, yang melekat pada kodrat manusia. Aliran ini dipelopori oleh para filsuf besar seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno (pendiri aliran Stoic).

- Plato menekankan konsep keadilan sebagai elemen utama dalam kehidupan bermasyarakat, di mana hukum bertugas untuk menciptakan keteraturan dan keseimbangan.

- Aristoteles, murid Plato, memperluas gagasan ini dengan membedakan antara hukum yang bersifat alamiah (natural law) dan hukum yang dibuat manusia (positive law). Ia percaya bahwa hukum alam mencerminkan keadilan yang universal.
- Zeno, melalui aliran Stoic, memperkenalkan gagasan bahwa hukum harus sesuai dengan rasio dan etika universal, menghubungkan konsep hukum dengan moralitas dan keadilan yang dapat diterima oleh akal budi manusia.

Teori hukum alam ini menjadi dasar dari perlindungan hukum dengan menempatkan keadilan dan hak-hak asasi manusia sebagai prinsip yang harus dijunjung tinggi. Perlindungan hukum bertujuan untuk menjaga hak individu dari pelanggaran, baik oleh sesama manusia maupun oleh kekuasaan negara, serta memastikan bahwa hukum berpihak pada keadilan yang bersifat universal.

Teori perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam perangkat hukum. Menurutnya ada lima hal yang mempengaruhi proses dari penegakan dan perlindungan yaitu faktor undang-undang, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan.¹⁵

2. Teori Kepastian Hukum

¹⁵Tim Hukumonline, "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, *Hukum Online.com*, 30 September 2022, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>.

Kepastian merupakan suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁶

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁷ Kepastian hukum memberikan suatu kejelasan bagi individu-individu atau masyarakat mengenai perbuatan hukum apa saja yang boleh dilakukan dan yang tidak dapat dilakukan yang bertujuan agar hukum ditegakkan untuk mewujudkan keadilan.

G. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian dibuat dalam hal memperlihatkan perbedaan kajian dari penelitian-penelitian terdahulu yang mempunyai muatan topik yang

¹⁶Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹⁷Cst Kansil, et.all, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

sama untuk menghindari adanya duplikasi ataupun pengulangan kajian dalam penelitian.

Berdasarkan hasil penelusuran pustaka, terutama di lingkungan Perpustakaan Universitas Jambi, tidak ditemukan adanya judul karya ilmiah yang identik dengan penulis. Namun demikian, dalam beberapa basis data elektronik seperti *Google Scholar*, *Indonesian Publication Index* (Garuda), serta platform seperti *Connected Papers*, terdapat beberapa topik yang serupa dengan lingkup yang berbeda. Adapun perbedaan antara penelitian ini dan penelitian terdahulu akan diuraikan lebih lanjut pada tabel berikut:

No	Judul	Penulis	Temuan
1	Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah	Intan Manisa Aulia Putri, <i>Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan</i>	Pemutusan perjanjian harus didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara. Perjanjian yang bersifat timbal balik itu dapat diakhiri dengan cara membatalkan perjanjian dengan cara harus melalui putusan pengadilan.
2	Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan an Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)	Indi Millatul Aula dan Akhmad Budi Cahyono, <i>Lex Patrimonium</i>	Dari 5 putusan pengadilan, terdapat 3 putusan hakim yang berpendapat bahwa Pasal 1266 KUHPerdara merupakan aturan

			yang tidak boleh dikesampingkan, dimana dalam hal pihak debitur melakukan wanprestasi maka kreditur yang membatalkan perjanjian secara sepihak, pembatalannya tersebut harus dimintakan kepada hakim.
--	--	--	---

Berdasarkan hal tersebut, yang menjadi perbandingan antara jurnal-jurnal tersebut diatas dengan proposal skripsi ini adalah terletak pada legalitas dari suatu perjanjian yang diputus secara sepihak namun tetap diajukan pada Pengadilan.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Adapun tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini yaitu "Yuridis Normatif". Penelitian hukum Yuridis Normatif adalah "suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum, penelitian hukum normatif dapat dilakukan terutama terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sepanjang bahan hukum itu mengandung kaidah hukum.¹⁸

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

¹⁸Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

- a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan, doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁹
- b. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)
- d. Pendekatan Penafsiran Hukum yang merupakan penentuan arti atau makna suatu teks atau bunyi suatu pasal berdasar pada kaitannya.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, maka penelitian ini difokuskan pada studi kepustakaan untuk mengkaji bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini. Bahan-bahan hukum yang relevan dikumpulkan menggunakan sistem kartu (*card system*) yang disusun berdasarkan pokok pembahasan guna mempermudah analisa dan membuat kesimpulan. Bahan hukum yang dikumpulkan adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 8th ed. (Jakarta: Kencana, 2013).

terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁰

Adapun bahan hukum primer yang dijadikan dasar menyusun penelitian skripsi ini diantaranya:

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang terdiri atas: buku-buku teks, jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan terkait penelitian ini.²¹

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis dilakukan dengan cara:

- a. Melakukan interpretasi dengan menggunakan interpretasi sistematis yang dihubungkan dengan masalah yang dibahas.²²
- b. Mengevaluasi perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- c. Menilai bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

²⁰*Ibid*, hlm. 181.

²¹H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, ed. Leny Wulandari, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

²²Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2009).

I. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah serta memberikan gambaran singkat mengenai materi yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka ditulis dalam rangkaian yang sistematis yang terbagi menjadi 4 (empat) bab, yang masing-masing babnya terdiri atas beberapa sub bab dengan tujuan memperjelas ruang lingkup serta cakupan dari permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bagian ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini membahas tentang tinjauan umum mengenai Perjanjian, Klausula, Pemutusan Secara Sepihak, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang mana dalam bab ini merupakan kerangka teori dari apa yang akan dibahas pada bab selanjutnya.

BAB III: PEMBAHASAN

Pada bagian ini merupakan pembahasan, dalam bab ini penulis akan menguraikan pengaturan mengenai pemutusan sepihak dalam perjanjian dan akibat hukum klausula pemutusan secara sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata.

I. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah serta memberikan gambaran singkat mengenai materi yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka ditulis dalam rangkaian yang sistematis yang terbagi menjadi 4 (empat) bab, yang masing-masing babnya terdiri atas beberapa sub bab dengan tujuan memperjelas ruang lingkup serta cakupan dari permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bagian ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini membahas tentang tinjauan umum mengenai Perjanjian, Klausula, Pemutusan Secara Sepihak, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang mana dalam bab ini merupakan kerangka teori dari apa yang akan dibahas pada bab selanjutnya.

BAB III: PEMBAHASAN

Pada bagian ini merupakan pembahasan, dalam bab ini penulis akan menguraikan pengaturan mengenai pemutusan sepihak dalam perjanjian dan akibat hukum klausula pemutusan secara sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata.

BAB IV: PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dari uraian-uraian pembahasan yang berkenaan dengan permasalahan. Setelah disimpulkan ditutup dengan saran sebagai masukan untuk pihak yang berkepentingan.

30/73