



**KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK**

*OBLIGATION REFUNDING ADVANCE IN THE AGREEMENT OF PURCHASE
LAND UNILATERALLY CANCELLED*

SKRIPSI

KRISNA LINTANG NAIRPATY
NIM . 110710101032

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015



**KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK**

*OBLIGATION REFUNDING ADVANCE IN THE AGREEMENT OF PURCHASE
LAND UNILATERALLY CANCELLED*

SKRIPSI

KRISNA LINTANG NAIRPATY
NIM . 110710101032

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

SKRIPSI

**KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK**

*OBLIGATION REFUNDING ADVANCE IN THE AGREEMENT OF PURCHASE
LAND UNILATERALLY CANCELLED*

KRISNA LINTANG NAIRPATY
NIM . 110710101032

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

MOTTO

“dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah(mu) sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”*

“dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya”**

* [Al-Quran, Surat An-Nahl : 91]

** [Al-Quran, Surat Ash-Sharh : 5]

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : KRISNA LINTANG NAIRPATY

NIM : 110710101032

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : berjudul **KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 18 Agustus 2015

Yang menyatakan,



KRISNA LINTANG NAIRPATY

NIM : 110710101032

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda tercinta Budiono, S.H. dan Ibunda tercinta Riskiah, S.H. atas segala cinta, kasih sayang, dukungan, nasehat, pengorbanan, serta ketulusan do'a yang tiada henti;
2. Almamater dan teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta;
3. Bapak dan Ibu guru Penulis, TK Tunas Mulia, SDN Wiroborang 3, SMPN 4 Probolinggo, SMAN 1 Dringu Probolinggo dan dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang dengan tulus ikhlas telah membukakan cakrawala ilmu pengetahuan yang begitu luas dan tak terbatas kepada Penulis.

**KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK**

*OBLIGATION REFUNDING ADVANCE IN THE AGREEMENT OF PURCHASE
LAND UNILATERALLY CANCELLED*

SKRIPSI

Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

KRISNA LINTANG NAIRPATY
NIM . 110710101032

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

**PERSETUJUAN
SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 29 JULI 2015**

Oleh :

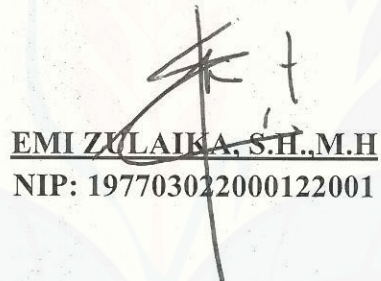
Dosen Pembimbing Utama,



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si

NIP: 195701051986031002

Pembantu Pembimbing,



EMI ZULAIKA, S.H., M.H

NIP: 197703022000122001

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum
Universitas Jember



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si

NIP: 195701051986031002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

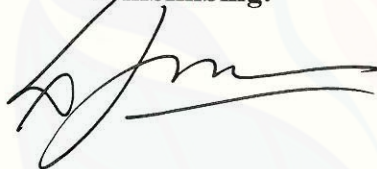
**KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK**

*OBLIGATION REFUNDING ADVANCE IN THE AGREEMENT OF PURCHASE
LAND UNILATERALLY CANCELLED*

Oleh:

KRISNA LINTANG NAIRPATY
NIM . 110710101032

Pembimbing:



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.
NIP: 195701051986031002

Pembantu pembimbing :



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP: 197703022000122001

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,



Dr. NURUL CHUFRON, S.H., M.H
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada:

Hari : SELASA

Tanggal : 18

Bulan : AGUSTUS

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji:

Ketua,

Sekretaris,




SUGIJONO, S.H.,M.H.
NIP: 195208111984031001

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H. M.H.
NIP: 197306271997022001

Penguji Anggota :

Dosen Anggota Penguji :

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP: 195701051986031002


:(.....)

Dosen Anggota Penguji 2:

EMI ZULAIKA, S.H.,M.H
NIP: 197703022000122001


:(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur senantiasa tercurah kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia, nikmat dan kasih sayang-Nya telah memberikan kekuatan serta kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya kecil ini. Semoga limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya tetap tercurah kepada kita semua.

Selesainya skripsi dengan judul **“KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK”** ini merupakan hasil kerja keras penulis dan doa serta dorongan semangat dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak yang sangat mendukung baik secara moril dan materiil. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan arahan, sumbangan pemikiran, saran, petunjuk dan ilmunya sehingga terselesaikannya karya tulis ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan petunjuk dan masukan demi terselesaikannya karya tulis ini;
3. Bapak Sugijono, S.H., M.H.,selaku Ketua Penguji dan IbuIkarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekertaris Penguji atas saran dan masukan yang diberikan guna kesempurnaan karya tulis ini;
4. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas dukungan dan fasilitas yang diberikan;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember atas dukungan dan pelayanan yang diberikan;
6. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III atas fasilitas yang selama ini diberikan;
7. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Jurusan Perdata dan Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Perdata atas bimbingan yang telah diberikan;

8. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan dukungan yang tak terbatas selama ini;
9. Seluruh karyawan/wati di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu dalam proses pelaksanaan belajar mengajar;
10. Ayahanda Budiono, S.H dan Ibu Riskiah, S.H tercinta sebagai sumber kekuatan atas segala doa, kasih sayang yang tak terhingga, pengorbanan dan semangat yang diberikan, semoga karya tulis ini bisa membahagiakannya;
11. Adikku tersayang Sastra Kris Kinanty yang telah menjadi alasan untuk tetap berjuang dan memberikan yang terbaik;
12. Sahabat SMP dan SMA, Adi Tri Bima, Khusin Irwan, Irwin Arga, Yeti Nurandi, Haryana Jenni, dll., yang selalu setia mendoakan dan mendukung dalam keadaan apapun;
13. Sahabat sekaligus keluarga “Jember-Bali” Putri Ayu Trisnawati, Ajeng Fitrah Ramadhan, Fitriana Mega, Yongky Haswarna Putra, Debby Roundra, Febri Peter Setiawan, Oky Peter Setiawan, Dicky Peter Setiawan, I Made Darmaya, Mas Dwi Putra Karsa, yang telah menunjukkan betapa indahnnya dunia dan selalu memberi kebahagiaan sekaligus keceriaan;
14. Sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember Teman-teman angkatan 2011 Berenda Wisnu, Maulidatul Aulia, Milda Arieza, Richo Sebyantono, Anggie Puspita, Azizi Chidayatullah, Arifa Kartika , Fransisca Harkma, Savilla, M Barry Abrianto, Moh. Izzudin, Sandy Prayuda, Samroni, Nuril Hikam, Firman Qurrota , dan teman lain yang tidak tersebut yang penulis banggakan;
15. Teman-teman kos Jawa II E Nomor 1 : Mas Topan, Mas Wiliam, Agra, Aldi, Fandi ,Wisnu, Candra, Nabil, Rifki, Riski, dan teman teman lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;
16. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi kita semua.

Jember, 18 Agustus 2015

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian jual beli tanah dalam kehidupan sehari-hari selalu disertai adanya pembayaran uang muka atau dikenal dalam bahasa Belanda “Voorschot”. Adanya uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan jual beli atau kesepakatan dalam perbuatan hukum. Meskipun pembayaran uang muka atau “Voorschot” telah dilakukan tidak menjadi jaminan bahwa perjanjian jual beli dapat dilaksanakan atau dibatalkan dengan alasan tertentu sehingga menimbulkan masalah hukum. Salah satu peristiwa hukum berkaitan dengan uraian diatas yaitu dalam kasus yang diputus Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara dengan syarat sertifikat diserahkan kepada Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, S.H. Namun para tergugat tidak pernah menyerahkan sertifikat kepada notaris dan kenyataannya sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di bank, kesepakatan jual beli di hadapan notaris tidak pernah menjanjikan tentang uang muka bilamana perjanjian tersebut tidak jadi dilaksanakan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka beberapa permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut : (1) Apakah akibat hukum apabila perjanjian jual beli tanah dibatalkan secara sepihak jika uang muka tidak dikembalikan? (2) Apakah pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak wajib menurut KUHPdata? (3) Bagaimanakah penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan uang muka tidak dikembalikan? Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian sebagai berikut: Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (Legal Research) Penulis menggunakan satu pendekatan yakni Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach). Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam skripsi adalah menggunakan analisis deduktif.

Ruang lingkup perjanjian jual beli yang menjelaskan tentang pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, subjek perjanjian dan syarat syahnya perjanjian. Ruang lingkup jual beli yang membahas tentang pengertian jual beli dan lahirnya jual beli. Ruang lingkup hak dan kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli membahas mengenai kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan risiko dalam perjanjian jual beli.

Pembatalan jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah, apabila terdapat iktikad buruk yang dilakukan oleh pihak penjual maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena pihak penjual telah melanggar syarat syahnya perjanjian. Pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh pihak penjual adalah wajib, karena pihak penjual dalam melaksanakan perjanjian terdapat iktikad buruk sehingga berdasarkan Pasal 1243, Pasal 1246, Pasal 1248, Pasal 1249 dan Pasal 1250 pengembalian uang muka adalah wajib. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan sepihak oleh pihak penjual dapat dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi.

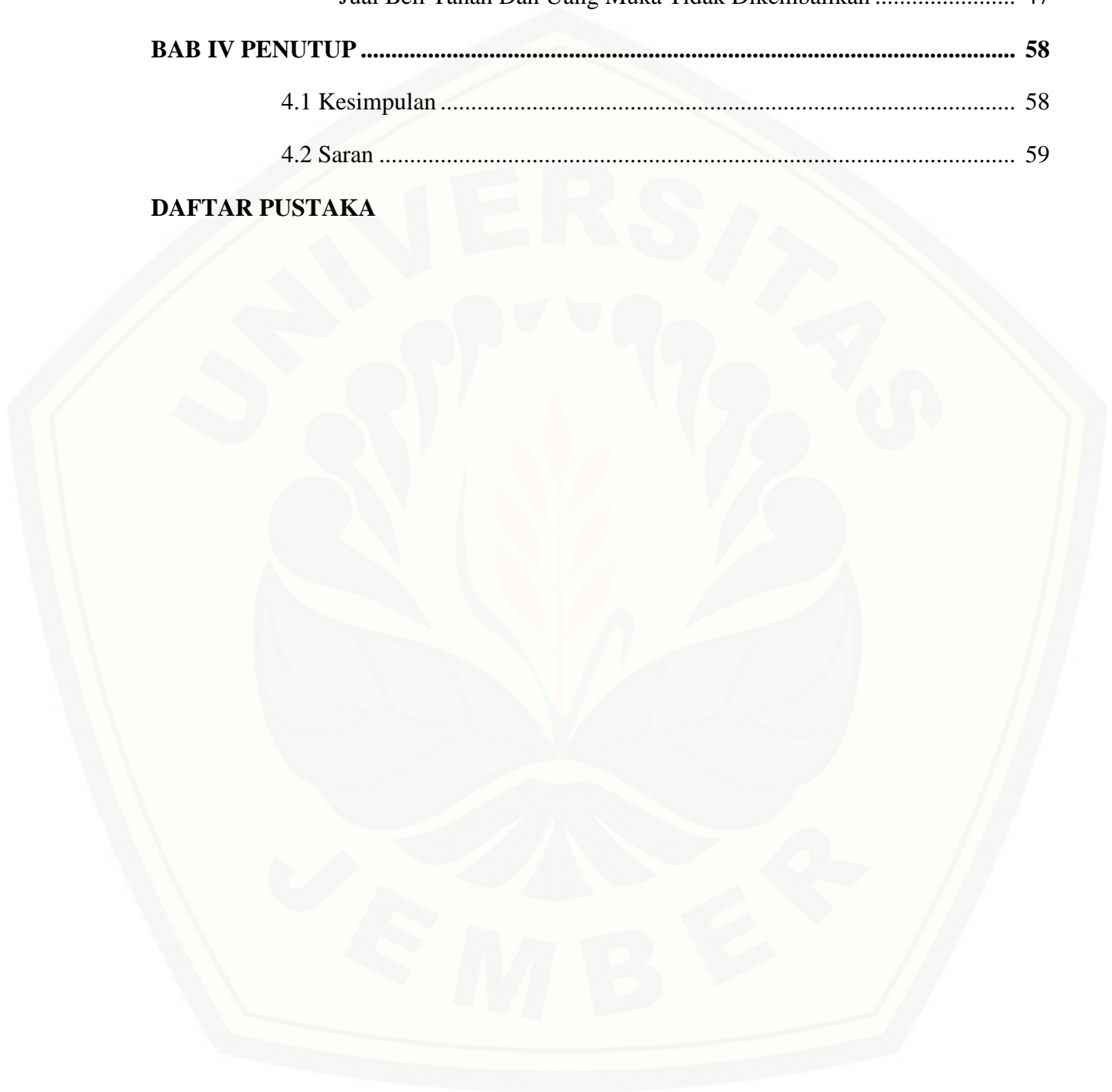
Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dengan pokok permasalahan yang ada adalah sebagai berikut: (1) Pembatalan jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah, apabila terdapat itikad buruk yang dilakukan oleh pihak penjual maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batalnya perjanjian jual beli tersebut dikarenakan pihak penjual menjanjikan bahwa sertifikat tanah tersebut akan dititipkan kepada notaris, namun setelah perjanjian dilakukan pihak penjual tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada notaris, namun kenyataannya sertifikat tersebut menjadi jaminan kredit di bank dan menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual telah menunjukkan adanya itikad buruk dalam melakukan perjanjian jual beli tanah sehingga melanggar syarat sahnya perjanjian yakni tidak memenuhi syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal. (2) Pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh pihak penjual adalah wajib. Berdasarkan ketentuan terdapat dalam Pasal 1243, Pasal 1246, Pasal 1248, Pasal 1249 dan Pasal 1250 KUH Perdata, sebagai akibat karena pihak penjual dalam melakukan perjanjian telah melakukan itikad buruk dan tidak memenuhi prestasinya bahwa objek jual beli dialihkan telah kepada pihak ketiga. (3) Penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh adalah dengan terlebih dahulu memberi peringatan dengan somasi pihak penjual yang lalai melaksanakan kewajibannya, somasi dapat dilakukan sampai dengan tiga kali apabila pihak yang lalai tidak mengindahkannya. Dapat dilanjutkan dengan menggugat pihak yang lalai tersebut dan melakukan upaya hukum non litigasi seperti negosiasi, mediasi, konsoliasi, dan arbitrase bila upaya tersebut belum juga berhasil maka sengketa dapat dilanjutkan ke jalur litigasi yaitu di pengadilan. Dari kesimpulan tersebut terdapat beberapa saran sebagai berikut: (1) Kepada pihak pembeli seharusnya lebih teliti dalam melakukan suatu perjanjian jual beli yang objeknya berkaitan dengan tanah, yaitu dengan terlebih dahulu memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan cara melakukan pengecekan pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat apakah tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dalam sengketa atau tidak. (2) Kepada pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah hendaknya membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris sebagai saksi dan alat bukti yang kuat dan sempurna. Hal demikian juga dapat mencegah supaya objek jual beli tersebut tidak dialihkan ke pihak ketiga yang nantinya akan menjadi sengketa dikemudian hari. (3) Kepada para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian hendaknya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang bahwa perjanjian yang timbul atas adanya kesepakatan haruslah didasari dengan itikad baik dan pemenuhan hak dan kewajiban menjadi hal yang sangat penting untuk menghindari sebuah sengketa.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 LatarBelakang	1
1.2 RumusanMasalah.....	4
1.3 TujuanPenelitian	5
1.3.1 TujuanUmum.....	5
1.3.2 TujuanKhusus	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6

1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	8
1.5 Analisis Bahan Hukum	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian	12
2.1.3 Subjek Perjanjian	16
2.1.4 Syarat Sahnya Perjanjian	18
2.2 Jual Beli	22
2.2.1 PengertianJual Beli	22
2.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli	24
2.3 Hak dan Kewajiban Pembeli dan Penjual dalam Perjanjian Jual Beli.....	25
2.3.1 Kewajiban Penjual	25
2.3.2 Kewajiban Pembeli	27
2.3.3 Risiko dalam Perjanjian Jual Beli	28
BAB III PEMBAHASAN	29
3.1 Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Tanah Dibatalkan Secara Sepihak Jika Uang Muka Tidak Dikembalikan	29
3.2 Pengembalian Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Secara Sepihak Wajib Menurut KUH Perdata	39

3.3 Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Uang Muka Tidak Dikembalikan	47
BAB IV PENUTUP	58
4.1 Kesimpulan	58
4.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai salah satu subjek hukum, manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari tidak akan pernah lepas dari berbagai macam kepentingan baik yang bersifat individu maupun yang bersifat publik. Manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.¹

Permasalahan yang sering timbul berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan manusia yang sangat penting karena keberadaan tanah yang sangat terbatas dan dengan harga relatif tinggi. Oleh karena itu tanah sering dijadikan obyek terjadinya peralihan hak atas tanah.

Peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan yang terdapat dalam Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria², ialah “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah”.

Pada ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 Ayat (1), dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam ketentuan itu adalah suatu hubungan yang dilakukan oleh para pihak yang

¹ G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiady, 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1.

² Selanjutnya dalam tulisan ini akan ditulis UUPA.

menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang timbul adalah adanya hak dan kewajiban yang nantinya akan dibebankan kepada masing-masing pihak yang melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang terjadi dikarenakan adanya hubungan hukum yang terjalin diantara masing-masing pihak.

Perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan diatas dapat dilakukan melalui perjanjian. Perjanjian sendiri adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”³ Dengan demikian tanpa adanya suatu perjanjian maka seseorang tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap pihak yang lain. Perjanjian dapat dilakukan baik secara lisan maupun tertulis. Demikian juga dalam perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli terutama yang berkaitan dengan tanah banyak dilakukan oleh subyek hukum. Perjanjian jual beli itu sendiri menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴ adalah “*Sebuah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut*”.

Hak milik sebagaimana yang dimaksud diatas adalah sebuah hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan. Hak milik itu sendiri memiliki pengertian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 UUPA adalah “*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*” , dengan demikian subyek hukum yang memiliki tanah sebagai hak milik dapat digunakan dengan cara sebebaskan asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta norma kesusilaan yang ada.

Subyek hukum yang terlibat dalam sebuah perjanjian jual beli tanah tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang

³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 4.

⁴ Selanjutnya dalam tulisan ini akan ditulis KUH Perdata.

diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian itu meliputi :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*de toestomming van degenen die zichverbinden*)
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaanheid om eene verbintenis aan te gaan*)
- c) Objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan (*eene bepaald onderwerpobject*)
- d) Suatu sebab atau causa yang halal/tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*).

Setelah memenuhi syarat-syarat sahnya dari sebuah perjanjian, maka sejak itu atau secara hukum akan mengikat bagi para pihak atau subyek hukum yang membuatnya. Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat dilihat dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang dinyatakan dengan tegas “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang“. Ketentuan Pasal tersebut diatas dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang dinyatakan “Suatu persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Perjanjian jual beli tanah dalam kehidupan sehari-hari selalu disertai adanya pembayaran uang muka atau dikenal dalam bahasa Belanda “*Voorschot*”⁵ Adanya uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan jual beli atau kesepakatan dalam perbuatan hukum. Meskipun pembayaran uang muka atau “*Voorschot*” telah dilakukan tidak menjadi jaminan bahwa perjanjian jual beli dapat dilaksanakan atau dibatalkan dengan alasan tertentu sehingga menimbulkan masalah hukum.

Salah satu peristiwa hukum yang menarik untuk ditelaah lebih mendalam berkaitan dengan uraian diatas yaitu dalam kasus yang diputus Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak antara pemohon kasasi :1) Ny. Yudi Herawati, 2) Limantoro H. Yang

⁵ Yan Tirtobisono, *Kamus Lengkap Belanda* , Apollo, Surabaya, hlm. 252, artinya: uang muka.

dahulu merupakan Pemohon kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding; melawan Ny. Suharni Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.122 seluas 145 M2, yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, atas nama Tergugat 1.

Telah terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 23 Januari 2003 secara lisan antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah dengan harga Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) disertai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dengan syarat sertifikat diserahkan kepada Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, S.H. Namun para tergugat tidak pernah meyerahkan sertifikat kepada notaris dan kenyataannya sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di bank, kesepakatan jual beli di hadapan notaris tidak pernah menjanjikan tentang uang muka bilamana perjanjian tersebut tidak jadi dilaksanakan.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka akan dikaji lebih mendalam dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“PENGEMBALIAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN SECARA SEPIHAK”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka beberapa permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum apabila perjanjian jual beli tanah dibatalkan secara sepihak jika uang muka tidak dikembalikan ?
2. Apakah pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak wajib menurut KUH Perdata ?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan uang muka tidak dikembalikan ?

1.3 Tujuan Penulisan

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat memperoleh suatu penjelasan yang tepat, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak ditulis dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

1. Guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai wahana aplikasi ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan realita yang ada dalam masyarakat;
3. Memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat ada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Jember serta almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum apabila perjanjian jual beli tanah dibatalkan secara sepihak.
2. Untuk mengetahui dan memahami pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak wajib menurut KUH Perdata.
3. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan uang muka tidak dikembalikan

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Metodologi merupakan cara kerja

bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit dan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur yang berisi konsep teori yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam skripsi. Penulisan skripsi ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada.⁷

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum agar mendapatkan kebenaran mengenai isu hukum yang sedang dikaji, maka diperlukan suatu pendekatan masalah agar menemukan jawaban yang benar dan kongkrit. Suatu penelitian hukum didalamnya terdapat beberapa pendekatan, pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*).

Penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan satu pendekatan yakni Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu

⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta.Kencana Prenada Media Group. Jakarta, hlm. 35.

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 93.

hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁸ Pendekatan perundang-undangan dalam hal ini dengan melakukan kajian hukum kewajiban pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya diperlukan sumber-sumber penelitian. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁹ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*);

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan¹⁰, sehingga dapat mendukung, membantu, melengkapi, dan membahas masalah-masalah yang timbul dalam skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku teks yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, tulisan-tulisan ilmiah tentang hukum yang telah dipublikasikan, dan jurnal-jurnal hukum.

⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 93.

⁹ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 141.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 150.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum digunakan sebagai penunjang dari sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam skripsi ini. Tentang bahan non hukum Peter Mahmud Marzuki memberikan pendapatnya :

“Bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder juga menambahkan perbendaharaan bahan-bahan hukum, yaitu dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan atau pun laporan-laporan tentang penelitian non-hukum, internet dan juga jurnal-jurnal non-hukum selama masih dalam ranah yang berkaitan dengan topik penelitian”.¹¹

Bahan non hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah sumber-sumber bacaan dari internet dan sumber hukum lainnya tentang pengembalian uang muka, perjanjian jual beli tanah, pembatalan perjanjian.

1.5 Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam skripsi adalah menggunakan analisis deduktif, yaitu cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai perskripsi atau maksud yang sebenarnya. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam menganalisa langkah-langkah :¹²

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 143.

¹² Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm.168.

5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.¹³

Sesuai langkah-langkah tersebut sebelumnya telah diidentifikasi fakta fakta hukum dan telah menetapkan isu hukum yang akan dibahas. Selanjutnya penulis mengumpulkan bahan bahan yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas. Bahan bahan hukum tersebut kemudian digunakan penulis untuk menelaah dan menganalisis isu hukum yang akan dibahas. Setelah melakukan telaah dan analisis penulis akan menyimpulkan hasilnya dan memeberikan perskripsi berdasarkan argumentasi dalam kesimpulan. Berdasarkan metode penelitian yang di uraikan di atas diharapkan didalam penulisan skripsi ini mampu memperoleh jawaban atas rumusan masalah, sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

¹³ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Ibid.*, hlm. 171.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu perjanjian ketika seorang berjanji kepada seorang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁴ Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.¹⁵

Pengertian perjanjian yang lain terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu: *Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.* Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata, baik secara ucapan, maupun secara fisik, dan tidak semata mata dalam bentuk pikiran.

Pada umumnya para sarjana hukum perdata berpendapat bahwa definisi yang terdapat di dalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata tersebut di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas, yaitu:¹⁶

- a. Tidak lengkap karena yang dirumuskan hanya mengenai perjanjian sepihak saja;
- b. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan ketentuan tersendiri;
- c. Mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.

¹⁴ R. Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 18.

¹⁵ Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 63-64.

¹⁶ Mariam Darus Badzrulzaman, *Dasar-dasar Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 1996, hlm. 9.

Dalam definisi yang lain, definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu :

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
2. Tidak tampak asas konsensualisme; dan
3. Bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu, maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin, yang disebut perjanjian adalah Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Pada perumusan tersebut, terdapat unsur-unsur perjanjian antara lain sebagai berikut:¹⁸

- a. Adanya pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang ;
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu ;
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai ;
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan ;
- e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan ;
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Selanjutnya, Perjanjian menurut Subekti adalah suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁹ Satu hal yang kurang dalam berbagai definisi perjanjian yang dipaparkan di atas, yaitu bahwa para pihak dalam perjanjian hanya orang perorangan, padahal di dalam praktiknya, bukan hanya orang perorangan yang membuat perjanjian, tetapi juga badan hukum yang merupakan subjek hukum. Terkait demikian, maka definisi tersebut perlu disempurnakan sebagai berikut:²⁰

¹⁷ Salim, H.S., Abdullah. dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1989, hlm.1.

¹⁹ R. Subekti, 1982, *Op. Cit.*, hlm.18.

²⁰ Salim H.S, Abdullah. dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Op.Cit.*, hlm. 8.

Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.

Pada dasarnya telah diatur dalam buku ke III KUH Perdata dengan sistem yang lazim dinamakan dengan sistem terbuka. Sistem Terbuka adalah semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum saja yang dilarang.²¹

2.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki beberapa asas penting sebagai pedoman bagi para pihak dalam suatu perjanjian, yaitu :²²

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Asas ini dipandang dari segi perjanjian dengan

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 46.

²² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika. Jakarta, 2003, hlm. 13.

konsekuensinya bahwa hakim atau pihak ketiga tidak berwenang intervensi untuk mengurangi, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian.

2. Asas Konsensualisme.

Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak. Asas *konsensualisme* dalam Pasal 1320 KUH Perdata, ditentukan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Konsekuensi dari asas konsensualisme tersebut adalah bahwa untuk sahnya suatu perjanjian tidak perlu ada formalitas lain, begitu ada kata sepakat maka perjanjian dianggap sudah terbentuk.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Konsekuensi dari asas ini adalah hakim atau pihak ketiga tidak boleh intervensi untuk menambah atau mengurangi atau menghilangkan isi perjanjian, hal demikian berguna untuk menjaga kepastian hukum dari sebuah perjanjian.²³

²³ Salim H.S, 2003. *Ibid.*, hlm. 10.

4. Asas itikad baik.

Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu *iktikad baik nisby* dan *iktikad baik baik mutlak*. Pada *iktikad baik nisby*, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada *iktikad baik mutlak*, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5. Asas Kepribadian (personalitas).

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata dinyatakan: Pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Kemudian dalam Pasal 1340 KUH Perdata dinyatakan: Perjanjian hanya berlaku bagi antara pihak yang membuatnya. Namun ketentuan ini terdapat pengecualiannya yang termuat dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang dinyatakan: Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.

Disamping kelima asas itu, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional, yaitu :²⁴

²⁴ Salim H.S, 2003. *Ibid.*, hlm. 11.

1. Asas Kepercayaan.

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka di belakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum.

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.²⁵

3. Asas Keseimbangan.

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. Asas Moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dari *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan pekerjaan dengan sukarela (moral). Pihak yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

²⁵ Salim H.S, 2003. *Ibid.*, hlm. 13.

6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan isi perjanjian.

7. Asas kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.²⁶

2.1.3 Subjek Perjanjian

Mengenai subjek di dalam perjanjian, asas kepribadian merupakan asas yang mempunyai pengaruh kepada seseorang untuk melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUH Perdata dinyatakan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian, melainkan untuk dirinya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian, melainkan untuk dirinya sendiri. Mengikatkan diri, artinya bahwa para pihak tidak boleh mempunyai tujuan untuk mengikutsertakan orang lain atau pihak ketiga selain daripada mereka sendiri.²⁷

Setiap perjanjian selalu menimbulkan akibat hukum yaitu lahirnya kewajiban yang harus ditanggung oleh suatu pihak dan hak-hak lain yang diperoleh dari pihak lain yaitu menuntut untuk segera dilaksanakannya isi perjanjian yang telah disanggupi dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, subjek utama dalam perjanjian adalah debitur dan kreditur. Debitur adalah pihak

²⁶ Salim H.S, 2003. *Ibid.*

²⁷ www.jurnalhukum.com/daya-kerja-perjanjian-terhadap-pihak-ketiga.html. diakses tanggal 27 Maret 2015 Pukul 07.35 WIB.

yang wajib melakukan sesuatu, sedangkan kreditur adalah pihak yang berhak untuk menuntut pemenuhan suatu prestasi. Dalam hal ini terlihat bahwa pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian mempunyai hak absolut. Hak absolut adalah hak yang dapat dipertahankan kepada semua orang yang terikat dalam sebuah perjanjian dan tidak mengikat kepada orang yang tidak termasuk dalam perjanjian.²⁸

Mengacu pada ketentuan Pasal 1318 KUH Perdata, bahwa di dalam perjanjian juga berlaku bagi pihak ketiga. Berlakunya perjanjian bagi pihak ketiga terjadi apabila pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli warisnya atau bagi orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat persetujuan, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.

Apabila melihat ketentuan Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata, penyimpangan dari asas-asas itu bisa saja terjadi, karena dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa persetujuan tidak boleh menguntungkan pihak ketiga tetapi juga tidak boleh merugikan pihak ketiga. Kecuali melihat ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata dinyatakan bahwa: *“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”*.

Mengandung syarat semacam itu maksudnya adalah siapapun yang telah menentukan suatu syarat tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu. Terkait keberlakuan sebuah perjanjian bagi pihak ketiga adalah suatu perjanjian yang oleh para pihak dinyatakan dalam suatu perjanjian yang pada akhirnya pihak ketiga akan mendapatkan hak dari suatu prestasi. Terkait itu, bagi debitur, kreditur, dan pihak ketiga yang terlibat di dalam sebuah perjanjian setiap perubahan, pembatalan, atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya yang ada kaitannya dengan perjanjian harus mendapat persetujuan bersama dan tidak diperkenankan dilakukan secara sepihak.

²⁸ www.jurnalhukum.com/perbedaan-hak-kebendaan-dan-hak-perorangan.html. diakses tanggal 27 Maret 2015 Pukul 07.40 WIB.

Subjek perjanjian selanjutnya adalah para ahli waris dan mereka yang mempunyai hak. Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak, suatu saat dapat diberlakukan kepada ahli waris dan mereka yang mempunyai hak. Untuk ahli waris berlaku hak umum yang sifatnya kuantitatif, artinya semua ketentuan yang ada dalam perjanjian segala akibatnya akan jatuh pada ahli waris. Akibat tersebut dapat berupa hak ataupun kewajiban. Bagi mereka yang mempunyai hak berlaku hak khusus yang sifatnya *kualitatif*²⁹, artinya ketentuan dari perjanjian yang jatuh pada mereka yang memperoleh hak dari perjanjian tersebut adalah hak dengan kualitas tertentu atau khusus hak-hak saja.

2.1.4 Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata sebagai instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak dengan menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.³⁰

Kata sepakat ialah kecocokan antara kehendak atau kemauan kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian.³¹ Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.³² Kesepakatan yang merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur, yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Unsur penawaran diartikan sebagai

²⁹ Risa Agustin, *Kamus Ilmiah Populer*, Serba Jaya, Surabaya, hlm. 268, Kualitatif menurut Kamus Ilmiah artinya : menurut mutu atau kualitasnya.

³⁰ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 436.

³¹ R.M. Suryodiningrat, 1995, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, hlm. 86.

³² Agus Yudha Hernoko, 2001, *Hukum Perjanjian Asas-Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm. 165.

pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Sedangkan penerimaan merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawarkan. Dasar keterikatan kontraktual berasal dari pernyataan kehendak yang dibedakan dalam dua unsur yaitu: unsur kehendak dan unsur pernyataan. Unsur kehendak dan unsur pernyataan merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian.³³

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata di dalam syarat ke dua adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar berikut ini:³⁴

- a. *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan;³⁵
- b. *Rechtsperson* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan, artinya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada kewenangan yang melekat pada pihak yang mewakilinya.

3. Suatu pokok persoalan tertentu

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Jika pokok

³³ Agus Yudha Hernoko, 2001, *Ibid.*, hlm. 165.

³⁴ Agus Yudha Hernoko, 2001, *Ibid.*, hlm. 184 dan 191.

³⁵ KUH Perdata Pasal 330, "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan lebih dahulu telah kawin." Di sini artinya dewasa adalah ketika seseorang telah berusia dua puluh satu tahun penuh atau sudah menikah. Jika belum berusia dua puluh satu tahun penuh tetapi sudah kawin telah dikatakan dewasa, meskipun bercerai tetap dikatakan dewasa dan tidak akan kembali pada keadaan 'belum dewasa'.

perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nietig, void*).³⁶ Ketentuan di dalam Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata memberikan pedoman bahwa dalam membuat perjanjian harus dipenuhi hal atau objek tertentu. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban untuk melaksanakan prestasi dapat dilaksanakan oleh para pihak. Bahwa “tertentu” tidak harus dalam artian *gramatikal*³⁷ dan sempit harus ada ketika perjanjian dibuat, adalah dimungkinkan untuk hal atau obyek tersebut sekedar ditentukan jenis, sedang mengenai jumlah dapat ditentukan dikemudian hari.³⁸ Kebendaan yang telah ditentukan jenisnya, meliputi tidak hanya perikatan untuk memberikan sesuatu, melainkan juga dalam perikatan untuk berbuat sesuatu dan juga perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.³⁹

4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Sebab dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan yang menyebabkan adanya perjanjian itu sebagai maksud dan tujuan dari perjanjian. Tidak mungkin ada suatu perjanjian yang tidak mempunyai suatu sebab, oleh karena sebab sebetulnya isi dari perjanjian, dan tiap-tiap perjanjian tentu mempunyai isi, bagaimanapun sedikit atau kecilnya. Suatu perjanjian bukanlah suatu tempat yang diisi, melainkan berupa isi itu sendiri.⁴⁰ Artinya bahwa, tidak ada perjanjian yang tidak memiliki klausa atau isi. Hal tersebut juga berkaitan dengan Pasal 1335 KUH Perdata “*dimana suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan*”.

Pada Pasal 1320 KUH Perdata sebab yang diperbolehkan bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian,

³⁶ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 23.

³⁷ Sulchan yasyin, 1997, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Amanah, Surabaya, hlm.194, artinya : berkenaan dengan tata bahasa, menurut/sesuai dengan tata bahasa yang berlaku.

³⁸ Agus Yudha Hernoko, 2001, *Op.cit.*, hlm. 192.

³⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 158.

⁴⁰ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Op.cit.*, hlm. 37.

melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.⁴¹ Undang-undang tidak memperdulikan apa yang terjadi sebab orang yang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang adalah “isi perjanjian itu” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.⁴²

Dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa, “*Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.*” Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa hendak yang akan dicapai para pihak dalam perjanjian tersebut harus disertai iktikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata bahwa, “*suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.*” Berdasarkan kedua pasal tersebut diatas, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan mengikat atau batal, apabila perjanjian tersebut tidak mempunyai kuasa, kuasanya palsu, kuasanya bertentangan dengan undang-undang, kuasanya bertentangan dengan kesusilaan, kuasanya bertentangan dengan ketertiban umum.⁴³

Syarat yang pertama dan kedua, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian dan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat subyektif (kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalakan. Jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum waktunya.

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, 1989, *Op.cit.*, hlm. 232.

⁴² Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 73.

⁴³ Agus Yudha Hernoko, 2001, *Op. cit.*, hlm. 194-196.

Jika syarat obyektif (objek atau pokok persoalan tertentu dan sebab atau causa yang tidak dilarang) tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada, sehingga tidak ada perikatan yang ditimbulkan. Karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian, maka logika hukumnya tidak akan ada perjanjian yang diakhiri atau dihapuskan.

2.2 Jual Beli

2.2.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.⁴⁴

Perjanjian jual beli menurut Salim H.S adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁵

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan perjanjian jual beli menurut Salim H.S adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan

⁴⁴ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31608/4/Chapter> diakses pada hari Sabtu 28 Februari 2015, pukul 11:19 WIB.

⁴⁵ Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

berhak menerima objek tersebut.⁴⁶ Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “*jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”.⁴⁷

Kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan KUH Perdata atau biasa disebut unsur *naturalia*.⁴⁸

Persesuaian antara kehendak dan pernyataan telah terjadi, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :⁴⁹

1. Benda Bergerak, yaitu Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
2. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh, yaitu Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

⁴⁶ Salim H.S., 2003, *Op. Cit.*, hlm. 49.

⁴⁷ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

⁴⁸ Ahmadi Miru, 2010, *Op. Cit.*, hlm. 127.

⁴⁹ Salim H.S., 2003, *Op. Cit.*, hlm. 49.

3. Benda tidak bergerak, yaitu Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

2.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual Beli terjadi sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum diatur. Kata sepakat inilah yang melahirkan perjanjian tersebut. Dan kata sepakat itu biasanya diwujudkan dengan kata setuju.⁵⁰

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur *esensial*⁵¹ dan *aksidentalialia*⁵² dari perjanjian tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur *esensial* dan *aksidentalialia*, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait perjanjian jual beli tersebut tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausula-klausula yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada pada KUH Perdata atau bisa disebut unsur *naturalia*.⁵³

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi:

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga,

⁵⁰ Nico Ngani, Qirom Meliala, 1984, *Op. Cit.*, hlm. 3.

⁵¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, hlm. 88. Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti.

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Op. Cit.*, hlm. 89. Unsur *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

⁵³ Ahmadi Miru, 2010, *Op. Cit.*, hlm. 126-127.

meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk cara (*formalitas*) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatnya perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵⁴

2.3 Hak dan Kewajiban Pembeli dan Penjual dalam Perjanjian Jual Beli

2.3.1 Kewajiban Penjual

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Oleh karena KUH Perdata mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau “*claim*”), maka menurut KUH Perdata juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu; lihat Pasal 612 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

2. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (*overschrijving*) dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yaitu menurut pasal 616 KUHPerdata dihubungkan dengan pasal 620 KUHPerdata, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut:

⁵⁴ R. Subekti, 1982, *Op. Cit.*, hlm. 2-4.

a. Pasal 616 KUH Perdata:

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 KUHPerdata”.

b. Pasal 620 KUH Perdata:

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dengan register”.

3. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*”

sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi:

*“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.*⁵⁵

b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi:⁵⁶

“Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.”

Hukum perjanjian yang sudah kita lihat diatas, pada dasarnya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht, optional law*), kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji yang ditetapkan oleh undang-undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan

⁵⁵ R. Subekti, 1982, *Ibid.*, hlm. 8-10.

⁵⁶ R. Subekti, 1982, *Ibid.*, hlm. 17. Kenikmatan tenteram dalam hal ini merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Namun ini ada pembatasannya, yaitu sebagai berikut:

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUH Perdata);
- b. Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUH Perdata).⁵⁷

2.3.2 Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata). Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan.⁵⁸

Menurut konsep jual beli, didalamnya sudah termasuk bahwa di satu pihak ada benda dan di pihak lain ada harga uang. Mengenai macamnya uang dapat dijelaskan bahwa walaupun uang jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak

⁵⁷ R. Subekti, 1982, *Ibid.*, hlm. 17.

⁵⁸ R. Subekti, 1982, *Ibid.*, hlm. 20.

diharuskan bahwa harga ditetapkan dalam uang rupiah, dengan pertimbangan mana yang lebih praktis dan menguntungkan.⁵⁹

2.3.3 Risiko dalam Perjanjian Jual Beli

Risiko adalah suatu kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak.⁶⁰ Persoalan tentang resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “keadaan memaksa” (“*overmacht*”, “*force majeure*”). Dengan demikian persoalan tentang resiko itu merupakan buntut persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat di duga.⁶¹

Selanjutnya Pasal 1460 KUH Perdata mengatakan sebagai berikut:

“Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahan belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.”

Sebaliknya Pasal 1545 KUH Perdata mengatakan sebagai berikut:

“Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya maka perjanjian dianggap sebagai gugur dan pihak yang telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar menukar itu.”

Kedua pasal tersebut jika diperhatikan berbeda, bahkan bertentangan. Pasal 1460 KUH Perdata meletakkan risiko pada pundak pembeli, sedangkan Pasal 1545 KUH Perdata meletakkan risiko pada punggung masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan. Pemilik adalah debitur terhadap barang-barang yang dipertukarkan dan musnah sebelum diserahkan.⁶²

⁵⁹ Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung, hlm. 332 .

⁶⁰ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 24.

⁶¹ R. Subekti, 1995, *Ibid.*, hlm. 27.

⁶² Nico Ngani, Qirom Meliala, 1984, *Op. Cit.*, hlm. 6.

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Tanah Dibatalkan Secara Sepihak Jika Uang Muka Tidak Dikembalikan

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶³ Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Maksudnya adalah perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.⁶⁴ Pada dasarnya telah diatur dalam buku ke III KUH Perdata dengan sistem yang lazim dinamakan dengan sistem terbuka. Sistem Terbuka adalah semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum saja yang dilarang.⁶⁵

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua orang atau dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka, yang biasanya disebut Para Pihak. Para pihak ini berdiri saling berseberangan karena mereka mengemban dua kutub hak dan kewajiban yang saling bertolakan. Para pihak itu terdiri dari satu pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian (debitur) dan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut (kreditur).⁶⁶

Suatu perjanjian memiliki beberapa asas penting sebagai pedoman bagi para pihak dalam suatu perjanjian, yaitu :⁶⁷

1. Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

⁶³ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 4.

⁶⁴ Pasal 1485 KUH Perdata

⁶⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Op. Cit.*, Jakarta, hlm. 46.

⁶⁶ Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Andi, Yogyakarta, hlm. 8-9.

⁶⁷ Salim H.S, 2003, *Loc. Cit.*, hlm. 13.

undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
 - b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
 - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
 - d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
2. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak.
 3. Asas *Pacta Sunt Servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Konsekuensi dari asas ini adalah hakim atau pihak ketiga tidak boleh intervensi untuk menambah atau mengurangi atau menghilangkan isi perjanjian, hal demikian berguna untuk menjaga kepastian hukum dari sebuah perjanjian.⁶⁸
 4. Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.
 5. Asas Kepribadian (personalitas) merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.⁶⁹

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian yaitu:⁷⁰

⁶⁸ Salim H.S, 2003. *Ibid.*, hlm. 10.

⁶⁹ Salim H.S, 2003. *Loc.Cit.*, hlm. 11.

⁷⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Loc. Cit.*, hlm. 84-89.

1. Unsur esensialia dalam perjanjian

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian-perjanjian lainnya.

2. Unsur naturalia dalam perjanjian

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *esensialia* jual beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian.

3. Unsur aksidentalialia dalam perjanjian

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

Pada hakikatnya ketiga macam unsur-unsur dalam perjanjian yang merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 dan 1339 KUH Perdata. Rumusan Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”⁷¹

Mengenai subjek di dalam perjanjian, asas kepribadian merupakan asas yang mempunyai pengaruh kepada seseorang untuk melakukan atau membuat

⁷¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Loc. Cit.*, hlm. 84.

kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUH Perdata dinyatakan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian, melainkan untuk dirinya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian, melainkan untuk dirinya sendiri. Mengikatkan diri, artinya bahwa para pihak tidak boleh mempunyai tujuan untuk mengikutsertakan orang lain atau pihak ketiga selain daripada mereka sendiri.⁷²

Adapun sebelum melakukan suatu perjanjian, perlu diketahui bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

1. Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya orang tersebut menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum. Seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental;
3. Suatu hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan;
4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Perjanjian jual beli menurut Salim H.S adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁷³

Terkait hal ini yang menjadi objek jual beli adalah tanah, Tanah adalah salah satu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula

⁷² www.jurnalhukum.com/daya-kerja-perjanjian-terhadap-pihak-ketiga.html. diakses tanggal 27 Maret 2015 Pukul 07.35 WIB.

⁷³ Salim H.S., 2003, *Loc. Cit.*, hlm. 49.

untuk bangsa Indonesia. Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.⁷⁴

Menurut pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, bahwa Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional yaitu, perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, *riil* dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.⁷⁵

Jual beli tanah dalam kehidupan sehari-hari selalu disertai dengan adanya uang muka "*Voorschot*", adalah pembayaran sejumlah uang kepada salah satu pihak lain (kreditur) yang belum memberikan suatu prestasi atau memenuhi kewajibannya. Adanya uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan suatu jual beli atau kesepakatan perbuatan hukum.

⁷⁴ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

⁷⁵ Adrian Sutedi, 2008, *Ibid.*, hlm. 76-77.

Dalam ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi yang membuatnya. Artinya, bahwa perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Namun kenyataannya jual beli dalam pelaksanaannya mengenai hak dan kewajiban tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, hal ini disebut juga dengan istilah wanprestasi.

Terkait hal ini, dalam contoh kasus yang telah diputus Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak antara pemohon kasasi :1) Ny. Yudi Herawati, 2) Limantoro H. Yang dahulu merupakan Pemohon kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding; melawan Ny. Suharni Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah dan bangunanyang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.122 seluas 145 M2, yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, atas nama Tergugat 1.

Telah terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 23 Januari 2003 secara lisan antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah dengan harga Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) disertai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dengan syarat sertifikat diserahkan kepada Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, S.H. Namun para tergugat tidak pernah meyerahkan sertifikat kepada notaris dan kenyataannya sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di bank, kesepakatan jual beli di hadapan notaris tidak pernah menjanjikan tentang uang muka bilamana perjanjian tersebut tidak jadi dilaksanakan.

Terkait dengan contoh kasus 2661 K/Pdt/2004 yang tersebut diatas, maka berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:⁷⁶

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁷⁶ Salim HS, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Loc.Cit.*, hlm. 9-11.

3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, telah memenuhi syarat pertama dan kedua perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perikatan. Hal tersebut dibuktikan adanya kesepakatan secara lisan antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah dengan harga Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) disertai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dilakukan di hadapan notaris, hal ini telah memenuhi syarat kedua dari Pasal 1320 KUH Perdata yakni kecakapan dari mereka yang membuat perjanjian, disini terlihat bahwa pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam ketentuan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata point ketiga dan keempat menyangkut syarat objektif perjanjian, dalam Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, tidak dapat memenuhi syarat ketiga dan keempat dari perjanjian yakni adanya hal tertentu yang diperjanjikan dan suatu sebab yang halal. Hal ini dibuktikan bahwa pihak Penggugat tidak pernah menyerahkan sertifikat kepada notaris dan sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di bank. Terkait hal ini, dalam perkara ini telah terbukti bahwa di dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat termasuk ke dalam perjanjian yang jelas-jelas dilarang oleh peraturan perundang-undangan, dengan demikian perjanjian ini dinyatakan dapat dibatalkan karena semua syarat objektif dari perjanjian tidak dapat dipenuhi.

Kausa suatu perjanjian dinyatakan bukan merupakan sebab yang halal sehingga terlarang, apabila kausa tersebut menurut Pasal 1337 KUH Perdata merupakan kausa yang dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan dan ketertiban umum. Keadaan seperti ini sangat jelas dapat diketahui oleh hakim dan juga oleh umum sehingga untuk alasan ketertiban dan keamanan umum maka perjanjian

semacam itu dengan sendirinya batal demi hukum.⁷⁷ Dengan demikian pihak penjual/debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana pada mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi.⁷⁸ Wanprestasi (*default, nonfulfillment, breach of contract*, atau cidera janji), menurut Munir Fuadi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau oleh salah satu pihak.⁷⁹

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lali melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu *total breachts* dan *Partial breachts*. *Total breachts* artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial breachts* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.⁸⁰

Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;

⁷⁷ R. Subekti, 1995, *Op. Cit.*, Hal. 19

⁷⁸ J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Alumni, Bandung, hlm. 122.

⁷⁹ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 87.

⁸⁰ Salim H.S, 2003. *Op. Cit.*, hlm. 98-99.

4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.⁸¹

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkrit prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

Wujud wanprestasi yang paling mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, maka dia tidak melaksanakan prestasinya.

Meskipun sulit menentukan momen/saat terjadinya wanprestasi, KUH Perdata memuat ketentuan yang dapat dirujuk, khususnya bagi kontrak yang prestasinya memberikan sesuatu, yaitu Pasal 1237 KUH Perdata, yang rumusan selengkapnya, sebagai berikut:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu, semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan kreditor. Jika debitor lalai akan menyerahkannya, maka sejak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Merujuk kepada Pasal 1237 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak melaksanakan prestasinya, dalam arti dia lalai menyerahkan benda/barang yang jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak.⁸²

⁸¹ R. Subekti dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 338.

⁸² Muhammad Syaifuddin, 2012, *Ibid.*, hlm. 339.

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan di depan ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya. Pertama-tama, sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUH Perdata dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.⁸³

Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan penjual atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi. Adanya pembatalan jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual, maka pembeli dapat melakukan gugatan atas pembatalan tersebut pada Pengadilan Negeri setempat. Akibat hukum lain bagi penjual atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tetapi melakukan wanprestasi, yaitu:

1. Membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (*vide* Pasal 1243 KUH Perdata);
2. Menerima pemutusan kontrak disertai dengan pembayaran ganti kerugian (*vide* Pasal 1267 KUH Perdata);
3. Menerima peralihan risiko sejak saat terjadinya wanprestasi (*vide* Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata);
4. Membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan (*vide* Pasal 181 ayat (1) HIR).

Dari penjelasan uraian diatas, berdasarkan contoh kasus mengenai pembatalan jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, terdapat itikad buruk yang dilakukan oleh pihak penjual. Bahwa dipandang dari sisi perjanjiannya, perjanjian tersebut

⁸³ J. Satrio, 1993, *Loc. Cit.*, hlm. 144.

melanggar undang-undang karena tidak dipenuhinya syarat sah suatu perjanjian yaitu syarat objektif perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Kausa suatu perjanjian dinyatakan bukan merupakan sebab yang halal sehingga terlarang, apabila kausa tersebut menurut Pasal 1337 KUH Perdata merupakan kausa yang dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan dan ketertiban umum. Keadaan seperti ini sangat jelas dapat diketahui oleh hakim dan juga oleh umum sehingga untuk alasan ketertiban dan keamanan umum maka perjanjian semacam itu dengan sendirinya batal demi hukum.⁸⁴ Artinya adalah semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

3.2 Pengembalian Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Secara Sepihak Wajib Menurut KUH Perdata

Perjanjian jual beli tanah dalam kehidupan sehari-hari selalu disertai adanya pembayaran uang muka atau dikenal dalam bahasa Belanda "*Voorschot*" Adanya uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan jual beli atau kesepakatan dalam perbuatan hukum. Meskipun pembayaran uang muka atau "*Voorschot*" telah dilakukan tidak menjadi jaminan bahwa perjanjian jual beli dapat dilaksanakan atau dibatalkan dengan alasan tertentu sehingga menimbulkan masalah hukum.

Dalam hal ini sebagai contoh kasus perjanjian jual beli tanah yang telah diputus oleh Mahkamah Agung dalam kasus 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak, dalam hal ini yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu:

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

⁸⁴ R. Subekti, 1995, *Loc. Cit.*, hlm. 19.

Perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi atau dilanggar oleh salah satu pihak, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektif.

Sebagaimana perjanjian didasarkan atas kesepakatan, yang mana masing-masing pihak mempunyai suatu hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu. Bahwa suatu kesepakatan cukup membuktikan bahwa telah terjadi hubungan keperdataan, dimana suatu perikatan terjadi diakibatkan suatu perbuatan hukum sebagaimana telah diatur dalam KUH Perdata Pasal 1313 dan 1314 yang menyatakan bahwa:

Pasal 1313 KUH Perdata

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Pasal 1314 KUH Perdata

“Suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu perjanjian cuma-cuma adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu akan memberikan keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Berdasarkan uraian pasal diatas dapat diterangkan bahwa suatu persetujuan menimbulkan adanya suatu hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang bersepakat. Sehingga dapat dipahami bahwa suatu perjanjian wajib dilakukan dengan iktikad baik bagi mereka yang membuatnya, dan karena sifat mengikat dari suatu perjanjian atau persetujuan adalah wajib dan pasti. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

Pasal 1338 KUH Perdata

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan

cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”

Pasal 1339 KUH Perdata

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Berdasarkan uraian pasal diatas, dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian harus didasari oleh iktikad baik. Apabila salah satu pihak melakukan suatu penyimpangan atau melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam suatu perjanjian, maka pihak yang lain dapat menuntut haknya karena dirugikan dan pihak yang melanggar perjanjian berkewajiban memenuhinya apa yang menjadi kerugian atas perbuatan dan kelalaiannya. Mengenai akibat dari kelalaian mengenai ganti kerugian telah diatur dalam KUH Perdata yang terdapat dalam dalam Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata, yang rumusannya selengkapnya, sebagai berikut:

Pasal 1236 KUH Perdata

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”

Pasal 1243 KUH Perdata

“Penggantian biaya, rugi dan bunga kerana tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Selanjutnya, mengenai kelalaian yang dilakukan salah satu pihak maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cedera janji (Wanprestasi) yang dapat mengakibatkan kerugian. Pengertian rugi (*schade*) menurut KUH Perdata adalah kerugian nyata (*feittelijkschade*) yang dapat diduga

atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat kontrak, yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi. Jumlah kerugian itu ditentukan berdasarkan suatu perbandingan antara keadaan harta kekayaan setelah terjadinya wanprestasi.⁸⁵

Secara doktrinal, Niewenhuis memberi pengertian kerugian, yaitu berkurangnya harta kekayaan pihak satu (pihak yang dirugikan), yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma (dalam hal ini: wanprestasi) oleh pihak lain (debitor). Kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya bagaimana “dalam kenyataan” keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma (dalam hal ini: wanprestasi) dengan situasi hipotesis situasi itu akan menjadi bagaimana seandainya tidak terjadi pelanggaran norma (dalam hal ini: wanprestasi). Jadi, kerugian disini terjadi dari dua unsur, yaitu 1) kerugian nyata yang diderita (*damnum emergens*), meliputi: biaya dan rugi, dan 2) keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*), berupa bunga.⁸⁶

Keharusan ada hubungan kausal atau sebab akibat yang langsung dan konkrit antara kerugian nyata dan wanprestasi ditegaskan dalam Pasal 1248 KUH Perdata, yang rumusan selengkapnya, yaitu:

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya kontrak itu disebabkan karena tipu daya debitor, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditor dan keuntungan dan terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya kontrak”.

KUH Perdata hanya mengharuskan tetapi tidak memberikan indikator untuk menentukan adanya hubungan kausal atau sebab akibat yang langsung dan konkrit antara kerugian nyata dengan wanprestasi. Kelemahan normatif KUH Perdata tersebut, kemudian diperbaiki atau diberikan solusinya oleh teori hukum, dalam hal ini teori *adequate veroorzaking* yang dikembangkan oleh Von Kries dan dijelaskan oleh Mariam Darus Badruzaman indikator itu untuk menentukan sebab

⁸⁵ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 345.

⁸⁶ J.H. Niewenhuis, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan oleh Djasadin Saragih, Surabaya, hlm.69

dalam pengertian hukum adalah jika suatu peristiwa itu secara langsung menurut pengalaman manusia yang normal dapat diharapkan menimbulkan akibat tertentu.⁸⁷

Menurut Agus Yudha Hernoko, Teori *Adequate Veroorzaking* memberikan kriteria bahwa antara wanprestasi dengan kerugian itu cocok atau saling bersesuaian satu dengan lainnya. Ukurannya, kerugian adalah akibat *adequate* (cocok) pelanggaran norma (i.c. wanprestasi), apabila pelanggaran norma demikian meningkatkan kemungkinan untuk timbulnya kerugian.⁸⁸ Selanjutnya, memperhatikan Pasal 1246 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa ada 3 (tiga) komponen dari ganti kerugian, yaitu:

1. Biaya (*Kosten*), yakni segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
2. Rugi (*Schaden*), yakni kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi, yang disebabkan oleh kelalaian debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak;
3. Bunga (*Interessen*), yakni keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi, jika debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak ternyata lalai melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak tersebut.

Menurut Pasal 1250 KUH Perdata, penentuan jumlah ganti rugi mengacu kepada undang-undang yang berlaku. Rumusan Pasal 1250 KUH Perdata selengkapnya, sebagai berikut:

“Dalam tiap-tiap kontrak yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan oleh

⁸⁷ Maraiam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 22.

⁸⁸ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama Bekerjasama dengan Kantor Advokat Hufron dan Hans Simaela, Yogyakarta, hlm. 237.

undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan khusus”.

Saat ini, undang-undang yang berlaku dan ditunjuk oleh Pasal 1250 KUH Perdata adalah undang-undang yang tercantum dalam Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22 yang menetapkan besarnya jumlah bunga 6% (enam persen) setahun. Bunga menurut Pasal 1246 KUH Perdata adalah “bunga moratoir” atau “bunga karena kelalaian”, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak untuk menuntut prestasi dari pihak lainnya dalam kontrak, jika debitor atau pihak yang terikat kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak ternyata lalai melaksanakan prestasinya.

Selain mengacu kepada undang-undang, para pihak berdasarkan Pasal 1249 KUH Perdata dapat menentukan jumlah ganti rugi akibat wanprestasi. Kemudian, jika tidak ada undang-undang dan para pihak sendiri tidak menentukannya, maka jumlah ganti rugi akibat wanprestasi harus harus ditentukan berdasarkan kerugian yang nyata telah terjadi, atau dapat diduga atau diperkirakan. Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak boleh dibebankan kewajiban mengganti kerugian yang jumlahnya melebihi batas yang dapat diduga atau diperkirakan tersebut.⁸⁹

Berdasarkan uraian diatas maka pihak penjual wajib mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh pihak penggugat, akibat dari tidak dipenuhinya suatu prestasi dan suatu iktikad buruk dalam melakukan sebuah perjanjian, perlu diketahui bahwa suatu perjanjian wajib dilakukan dengan iktikad baik bagi yang melaksanakannya, karena sifat dari perjanjian tersebut adalah wajib dan pasti, akibat dari perjanjian adalah timbulnya hak dan kewajiban. Sebagaimana telah diatur dalam KUH Perdata yang terdapat dalam Pasal 1457 selengkapnya sebagai berikut:

“Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

⁸⁹ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 349.

Sesuai uraian pasal tersebut diatas bahwa pihak penjual dapat dikatakan wanprestasi karena tidak menenuhi kewajibannya, akibat dari wanprestasi atau tidak dipenuhinya suatu perikatan tersebut adalah tersebut adalah pihak penjual wajib mengembalikan uang muka yang telah dibayakan oleh pihak pembeli. Dalam hal ini KUH Perdata mewajibkan penggantian biaya, rugi dan bunga akibat dari tidak dipenuhinya suatu perikatan yang dirumuskan dalam Pasal 1243 selengkapnya sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga kerana tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

3.3 Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Uang Muka Tidak Dikembalikan

Dalam menjalankan aktivitas kehidupan, terjadinya persinggungan antar manusia ataupun badan hukum, baik dalam bentuk hubungan antar pribadi maupun transaksi bisnis dapat menimbulkan reaksi. Persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif, yaitu reaksi yang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak ataupun reaksi negatif, yaitu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.⁹⁰

Sengketa dapat disebabkan oleh berbagai macam faktor, diantaranya perbedaan kepentingan ataupun perselisihan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Dapat juga disebabkan oleh adanya aturan-aturan kaku yang dianggap sebagai penghalang dan penghambat untuk dapat mencapai tujuan masing-masing pihak. Karena setiap akan berupaya semaksimal mungkin untuk mencapai tujuannya, sehingga potensi terjadinya sengketa menjadi besar.⁹¹

Sengketa yang terjadi tentunya harus dapat diselesaikan oleh para pihak. Penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun

⁹⁰ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Konsultasi, & Arbitrase*, Visimedia, Jakarta, hlm. 1.

⁹¹ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm.1.

diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan berpedoman pada Hukum Acara yang mengatur persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu sengketa dapat diajukan serta upaya-upaya yang dapat dilakukan. Sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan prosedur penyelesaian atas suatu sengketa diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersengketa.⁹²

Konflik yakni sebuah situasi dimana dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, tidak akan berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinan. Sebuah konflik berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian maupun kepada pihak lain.⁹³ Sengketa atau konflik hakikatnya merupakan bentuk aktualisasi dari suatu perbedaan dan/atau pertentangan antara dua pihak atau lebih.

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan “pertentangan” di antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik, dapat mengganggu hubungan diantara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi. Akan tetapi, jika terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya. Dengan demikian, sengketalah yang timbul.⁹⁴

Adanya usaha untuk mencapai tujuan masing-masing, tentunya akan berdampak pada persaingan tidak sehat yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Untuk dapat menghindarkan

⁹² Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 2.

⁹³ Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi, 1997, “Sengketa dan Penyelesaiannya” dalam *Buletin Musyawarah*. Nomor 1. Tahun I, Indonesian Center for Environmental Law, Jakarta, hlm. 1.

⁹⁴ Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3.

diri dari resiko tersebut, masing-masing pihak akan berupaya mencari cara yang dapat dilakukan untuk menghindarkan diri dari kerugian. Terdapat dua cara, yakni dengan membawa sengketa tersebut ke pengadilan atau berusaha untuk menyelesaikan sengketa tersebut di luar pengadilan.

Pilihan untuk menyelesaikan sengketa tersebut diserahkan sepenuhnya kepada keinginan dari masing-masing pihak. Kedua belah pihak telah menyetujui untuk menyelesaikan sengketa tersebut diluar pengadilan, berarti penyelesaian sengketa tersebut dilakukan berdasarkan kehendak dan keinginan para pihak. Demikian sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak bersedia untuk menyelesaikan sengketa secara damai sehingga harus memaksa pihak lainnya untuk menyelesaikan sengketa, penyelesaian sengketa dilakukan tidak berdasarkan kehendak dari para pihak atau ada unsur paksaan.

Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa *“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”*. Dari ketentuan pasal ini, dapat disimpulkan bahwa suatu sengketa muncul di antara para pihak sejak salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut, tentunya menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Adanya kerugian ini tentunya menimbulkan sengketa di antara para pihak. Dapat terjadi salah satu pihak berargumen prestasi yang seharusnya dipenuhi tidak dapat dijalankan disebabkan adanya faktor yang tidak terduga atau dengan berbagai macam alasan lainnya. Argumen ini tentunya tidak dapat diterima oleh pihak lainnya yang menderita kerugian dan tetap memaksakan pihak yang tidak menjalankan kewajibannya untuk sesegera mungkin melaksanakan kewajibannya.⁹⁵

Sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan diluar pengadilan bersifat terbatas. Dalam arti, hanya dapat dipergunakan untuk bidang hukum tertentu, yakni di bidang keperdataan, hal ini disebabkan oleh sifat hukum perdata itu sendiri, yakni menyangkut hubungan hukum antara manusia yang satu dan manusia yang lainnya sehingga tidak terdapat unsur publik. Oleh karena itu,

⁹⁵ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Op. Cit.*, hlm. 5.

apabila terjadi suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan kerugian yang hanya dialami oleh para pihak dan tidak memberikan dampak yang merugikan bagi masyarakat, tidak diperlukan campur tangan negara untuk menyelesaikan sengketa tersebut.⁹⁶

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan melalui pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan. Masing-masing penyelesaian sengketa tersebut memiliki keunggulan dan kelemahannya sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa yang memaksa salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan perantaraan pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi dilakukan dengan berdasar pada kehendak dan itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa.
2. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sifat eksekutorial dalam arti pelaksanaan terhadap putusan dapat dipaksakan oleh lembaga yang berwenang. Sedangkan dalam penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya sebab bergantung pada kehendak dan itikad baik dari para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada umumnya dilakukan dengan menyewa jasa dari advokad/pengacara sehingga biaya yang harus dikeluarkan tentunya besar.
4. Penyelesaian sengketa melalui litigasi tentu harus mengikuti persyaratan-persyaratan dan prosedur-prosedur formal di pengadilan dan sebagai akibatnya jangka waktu untuk menyelesaikan suatu sengketa menjadi lebih lama. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi tidak memunyai prosedur-prosedur atau persyaratan-persyaratan formal sebab bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa diserahkan sepenuhnya kepada para pihak.

⁹⁶ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 5.

5. Penyelesaian sengketa pada proses litigasi yang bersifat terbuka mengandung makna bahwa siapa saja dapat menyaksikan jalannya persidangan, terkecuali untuk perkara tertentu, misalnya perkara asusila. Sedangkan, sifat rahasia dari penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi berarti hanya pihak-pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri persidangan dan bersifat tertutup untuk umum sehingga segala hal yang diungkapkan pada pemeriksaan, tidak dapat diketahui oleh khalayak ramai dengan maksud menjaga reputasi dari para pihak yang bersengketa.⁹⁷

Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mendefinisikan “*Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli*”. Dari definisi ini dapat disimpulkan bahwa alternatif penyelesaian sengketa merupakan suatu cara penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak dan para pihak dapat memilih penyelesaian sengketa yang akan ditempuh yakni melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau meminta penilaian dari ahli. Hal ini menjadi kehendak untuk memilih bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan.⁹⁸

Berdasarkan penjelasan Pasal 3 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman* (UU No.4 Tahun 2004), dapat diketahui bahwa bagi masyarakat tidak terdapat keharusan untuk menyelesaikan suatu sengketa melalui pengadilan, tetapi para pihak dapat memilih menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan cara perdamaian atau arbitrase. Berdasarkan pada *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1981 tentang Pengesahan “Convention on The Recognition and Enforcement of foreign Arbitral Awards” (New York Convention)* yang telah di tandatangani di New York pada

⁹⁷ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 9-10.

⁹⁸ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 10.

tanggal 10 Juni 1958 dan mulai berlaku pada tanggal 7 Juni 1959, negara Republik Indonesia secara resmi meratifikasi *New York Convention*. Konvensi ini mengatur bahwa dalam setiap perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang mencantumkan klausul arbitrase, akan meniadakan hak dari pengadilan untuk memeriksa sengketa yang terjadi berdasarkan perjanjian tersebut.

Pada umumnya, asas-asas yang berlaku pada alternatif penyelesaian sengketa sebagai berikut:

1. Asas itikad baik, yakni keinginan dari para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan maupun sedang mereka hadapi;
2. Asas Kontraktual, yakni adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa;
3. Asas Mengikat, yakni para pihak wajib untuk mematuhi apa yang telah disepakati;
4. Asas Kebebasan, berkontrak yakni para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Hal ini berarti pula kesepakatan mengenai tempat dan jenis penyelesaian sengketa yang akan dipilih;
5. Asas Kerahasiaan, yakni penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.⁹⁹

Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak, dimana pihak penjual melakukan perjanjian dengan itikad buruk, bahwa pihak penjual menjanjikan pada pihak pembeli setelah uang muka pembayaran tanah tersebut dibayarkan, sertifikat tanah tersebut akan dititipkan pada notaris. Tetapi kenyataannya sertifikat tersebut menjadi jaminan di bank dan pihak penjual mengalihkan atau menjual kembali objek jual beli tersebut pada pihak ketiga. Hal tersebut menjadi suatu sengketa dimana pihak pembeli menuntut pengembalian uang muka yang telah dibayarkan pada pihak penjual

⁹⁹ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 11-12.

karena pihak penjual tidak memenuhi prestasinya dan lalai dalam melaksanakan perjanjian, dan terjadilah suatu sengketa.

Penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli dapat dilakukan dengan cara kekeluargaan, apabila penyelesaian secara kekeluargaan belum berhasil maka dapat dilakukan dengan jalur non litigasi. Alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia pada saat ini sebagai berikut:

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan hal yang biasa dilakukan oleh setiap orang dan dapat dilakukan untuk berbagai macam hal dan kepentingan. Negosiasi merupakan komunikasi dua arah ketika masing-masing pihak saling mengemukakan keinginannya. Teknik bernegosiasi tentu berbeda bagi setiap orang. Perbedaan teknik bernegosiasi disebabkan oleh berbagai macam faktor misalnya faktor latar belakang pendidikan, sifat, karakter, dan pengalaman.¹⁰⁰

Negosiasi digunakan dalam kasus yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak beritikad baik untuk secara bersama-sama memecahkan persoalannya. Negosiasi dilakukan jika komunikasi antara pihak masih terjalin dengan baik, masih ada rasa saling percaya, dan ada keinginan baik untuk mencapai kesepakatan, serta menjalin hubungan baik.¹⁰¹

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa atau kuasanya secara langsung, tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah. Para pihak yang bersengketa yang secara langsung melakukan perundingan atau tawar menawar sehingga menghasilkan suatu kesepakatan bersama. Para pihak yang bersengketa sudah barang tentu telah berdiskusi atau bermusyawarah sedemikian rupa sehingga pada akhirnya kepentingan-kepentingan dan hak-haknya terakomodasi menjadi

¹⁰⁰ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Op. Cit.*, hlm. 13.

¹⁰¹ Khotibul Umam, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 10.

kepentingan/kebutuhan bersama para pihak yang bersengketa. Pada umumnya kesepakatan bersama tersebut dituangkan secara tertulis.¹⁰²

2. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersikap netral (non-intervensi) tidak berpihak (impartial) kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa. Pihak ketiga tersebut dinamakan “mediator” atau “penengah” yang tugasnya hanya membantu hanya membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Dengan perkataan lain, mediator disini hanya bertindak sebagai fasilitator belaka. Dengan mediasi diharapkan dicapai titik temu penyelesaian masalah atau sengketa yang dihadapi para pihak yang bersengketa, yang selanjutnya akan dituangkan sebagai kesepakatan bersama. Pengambilan keputusan tidak berada ditangan mediator, tetapi ditangan para pihak yang bersengketa.¹⁰³

Karena itu mediasi sering dinilai sebagai perluasan dari proses negosiasi. Hal ini disebabkan para pihak yang bersengketa tidak mampu menyelesaikan sengketanya sendiri sehingga menggunakan jasa pihak ketiga yang bersikap netral untuk membantu mereka untuk mencapai suatu kesepakatan. Tidak seperti proses adjudikasi, dimana pihak ketiga menerapkan hukum pada fakta-fakta untuk mencapai suatu hasil, maka dalam mediasi pihak ketiga akan membantu pihak-pihak yang bertikai dengan menerapkan nilai-nilai itu dapat meliputi hukum, rasa keadilan, kepercayaan, agama, etika, moral, dan lain-lain.¹⁰⁴

¹⁰² Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Ibid.*, hlm. 68.

¹⁰³ Rachmadi Usman, 2013, *Op. Cit.*, hlm. 98-99.

¹⁰⁴ Gatot Soemartono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 122.

3. Konsiliasi

Gunawan Widjaja mengartikan konsiliasi sebagai berikut:

“Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa alternatif yang melibatkan seseorang pihak ketiga atau lebih, di mana pihak ketiga yang diikutsertakan untuk menyelesaikan sengketa seseorang yang secara profesional sudah dapat dibuktikan keahliannya. Konsiliator dalam proses konsiliasi ini memiliki peran yang cukup berarti oleh karena konsiliator berkewajiban menyampaikan pendapatnya mengenai duduk persoalan dari masalah atau sengketa yang dihadapi, bagaimana cara penyelesaian yang terbaik, apa keuntungan dan kerugian para pihak, serta akibat hukumnya. Meskipun konsiliator memiliki hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapatnya secara terbuka dan tidak memihak kepada salah satu pihak dalam sengketa, konsiliator tidak berhak untuk membuat putusan dalam sengketa, konsiliator tidak berhak untuk membuat putusan dalam sengketa untuk dan atas nama para pihak. Jadi, dalam hal ini pun sebenarnya konsiliator pasif terhadap putusan yang akan diambil atau hasil akhir proses konsiliasi ini. Semua hasil akhir dalam proses konsiliasi ini akan diambil sepenuhnya oleh para pihak dalam sengketa yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan di antara mereka”.¹⁰⁵

Jadi, konsiliasi merupakan suatu penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui permufakatan atau musyawarah yang dilakukam sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi/ditengahi oleh seorang atau lebih pihak ketiga yang netral dan bersifat aktif sebagai konsiliator. Mengenai proses penyelesaian sengketa dalam konsiliasi ini sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Konsiliator di sini bertindak lebih aktif dibandingkan mediator dalam melakukan konsiliasi dan berkewajiban memberikan anjuran kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan atau mengakhiri persengketaan atau perselisihannya.¹⁰⁶

4. Arbitrase

Arbitrase, arbitrase di Indonesia diatur dalam *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* (UU

¹⁰⁵ Gunawan Widjaja, 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 3.

¹⁰⁶ Rachmadi Usman, 2013, *Op. Cit.*, hlm. 126.

Nomor 30 tahun 1999). Dasar dari dibuatnya undang-undang tersebut adalah *Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman* (UU No. 14 Tahun 1970). Pada penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 disebutkan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbiter hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk dieksekusi.¹⁰⁷

Menurut R. Subekti arbitrase adalah penyelesaian atau pemutusan oleh seorang hakim atau para hakim berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk pada atau menaati keputusan yang diberikan oleh hakim atau para hakim yang mereka pilih atau tunjuk tersebut.¹⁰⁸

Sebagaimana peraturan-peraturan lainnya, arbitrase dalam pelaksanaannya memiliki dasar hukum. Arbitrase sudah ada sejak zaman Belanda. Dasar hukum pembentukan arbitrase pada saat itu adalah Pasal 377 HIR yang mengatur “*Jika orang Indonesia dan orang timur asing menghendaki perselisihan mereka diputuskan oleh juru pisah, maka mereka wajib menuruti peraturan pengadilan perkara yang berlaku bagi bangsa Eropa*”.¹⁰⁹

Arbitrase sebagaimana dimaksud dalam UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Apabila para pihak telah terikat dalam perjanjian arbitrase maka pengadilan negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak tersebut.¹¹⁰ Dengan demikian, pengadilan wajib mengakui dan menghormati wewenang dan fungsi arbiter.¹¹¹

¹⁰⁷ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Op.,Cit*, hlm. 55.

¹⁰⁸ R. Subekti, 1992, *Arbitrase Perdagangan*, Binacipta, Bandung, hlm. 1.

¹⁰⁹ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Op.,Cit*, hlm. 57.

¹¹⁰ Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999.

¹¹¹ H. Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa – Suatu Pengantar*, Fikahati Aneska, Jakarta, hlm. 93.

Namun perlu diingat, bahwa kebolehan mengikat diri dalam perjanjian arbitrase, harus didasarkan atas kesepakatan bersama (*mutual consent*). Faktor kesukarelaan dan kesadaran bersama, merupakan landasan keabsahan ikatan perjanjian arbitrase. Berdasarkan hal tersebut, keabsahan dan mengikatnya setiap perjanjian arbitrase, harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Mengenai pilihan hukum, para pihak bebas menentukan pilihan hukum yang akan berlaku terhadap penyelesaian sengketa yang mungkin atau telah timbul antara para pihak.¹¹²

Pasal 7 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur bahwa para pihak dapat menyetujui perjanjian suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi diantara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase dengan suatu perjanjian tertulis yang disepakati para pihak. Adanya perjanjian tertulis meniadakan para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke pengadilan negara.¹¹³

Dengan demikian, jelas bahwa suatu perjanjian arbitrase secara lisan tidak dapat ditegakkan, karena perjanjian arbitrase yang diakui dalam UU No. 30 Tahun 1999 adalah yang dibuat secara tertulis. Selain harus tertulis, hal lain yang perlu diperhatikan adalah persyaratan-persyaratan dalam perjanjian arbitrase harus diuraikan secara jelas dan pasti.¹¹⁴

Pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan umum, yaitu sebagai berikut:

1. Sidang arbitrase adalah tertutup untuk umum, sehingga kerahasiaan sengketa para pihak terjamin;
2. Kelambatan yang diakibatkan oleh hal prosedural dan administratif dapat dihindari;

¹¹² Pasal 56 ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹¹³ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 37.

¹¹⁴ Frans Hendra Winarta, 2012, *Ibid.*, hlm.38.

3. Para pihak yang bersengketa dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya memiliki pengalaman, pengetahuan, jujur dan adil, serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan;
4. Sikap arbiter atau majelis arbiter dalam menangani perkara arbitrase didasarkan pada sikap yang mengusahakan *win-win solution* terhadap para pihak yang bersengketa;
5. Pilihan hukum untuk menyelesaikan sengketa serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase dapat ditentukan oleh para pihak;
6. Putusan arbitrase mengikat para pihak (*final and binding*) dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana ataupun langsung dapat dilaksanakan;
7. Suatu perjanjian arbitrase (klausul arbitrase) tidak menjadi batal karena berakhir atau batalnya perjanjian pokok;
8. Di dalam proses arbitrase, arbiter atau majelis arbitrase harus mengutamakan perdamaian diantara para pihak yang bersengketa

Selain kelebihan-kelebihan tersebut diatas, terdapat juga kelemahan dari arbitrase, yaitu sebagai berikut:

1. Putusan arbitrase ditentukan oleh kemampuan teknis arbiter untuk memberikan keputusan yang memuaskan dan sesuai dengan rasa keadilan;
2. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan arbitrase, maka diperlukan perintah dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas putusan arbitrase tersebut;
3. Pada praktiknya pengakuan dan pelaksanaan keputusan arbitrase asing masih menjadi hal yang sulit;
4. Pada umumnya pihak-pihak yang bersengketa di arbitrase adalah perusahaan-perusahaan besar, oleh karena itu untuk mempertemukan kehendak para pihak yang bersengketa dan membawanya ke badan arbitrase tidaklah mudah.¹¹⁵

¹¹⁵ Frans Hendra Winarta, 2012, *Ibid.*, hlm. 62-63.

Apabila alternatif penyelesaian sengketa secara non litigasi belum memberikan jalan keluar maka pihak pembeli dapat memberikan somasi terhadap pihak penjual. Somasi dapat diberikan kepada pihak penjual dengan memberikan teguran bahwa apakah pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan tidak merugikan pihak pembeli dengan kata lain uang muka yang telah dibayarkan harus dikembalikan kepada pihak pembeli, sebagai salah satu upaya penyelesaian sengketa batas untuk memberikan somasi atau teguran ialah tiga kali. Apabila pihak penjual mengabaikan somasi yang telah dilakukan oleh pihak pembeli

Berdasar uraian tersebut, mengenai kasus pembatalan jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak, langkah penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan adalah memberikan somasi kepada pihak yang telah lalai melaksanakan prestasinya, batas melakukan somasi adalah tiga kali apabila somasi tidak juga memberikan kepastian mengenai pemenuhan suatu prestasi, maka dapat dilanjutkan dengan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan beberapa cara penyelesaian yang dapat di pilih oleh kedua belah pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa yang dialami. Pertama-tama langkah yang dapat ditempuh adalah melalui jalur negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Hal tersebut sebagai pilihan bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa, apabila tidak menemukan suatu kesepakatan mengenai penyelesaian sengketa, maka dapat ditempuh jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dan non litigasi memiliki keunggulan dan kelemahan, yaitu penyelesaian melalui jalur non litigasi mempunyai keunggulan prosesnya lebih cepat dan kerahasiaan dijamin namun biaya untuk jalur ini cukup mahal, sedangkan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi prosesnya lama dan biaya yang dikeluarkan oleh para pihak lebih murah. Dari kedua pilihan penyelesaian sengketa tersebut jalur litigasi adalah pilihan terakhir apabila jalur non litigasi tidak tercapai kesepakatan mengenai penyelesaian sengketa. Dalam hal ini, tidak berhenti pada jalur pengadilan saja, apabila para pihak masih tidak puas dengan putusan hakim terhadap sengketa tersebut maka para pihak dapat menempuh upaya hukum lain yaitu, mengajukan Banding pada

Pengadilan Tinggi, dan upaya Kasasi pada Mahkamah Agung untuk mengakhiri sengketa. Untuk menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum.



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembatalan jual beli tanah secara sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah, apabila terdapat unsur objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan pihak pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Batalnya perjanjian jual beli tersebut dikarenakan pihak penjual menjanjikan bahwa sertifikat tanah tersebut akan dititipkan kepada notaris, namun setelah perjanjian dilakukan pihak penjual tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada notaris, namun kenyataannya sertifikat tersebut menjadi jaminan kredit di bank dan menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual telah menunjukkan adanya itikad buruk dalam melakukan perjanjian jual beli tanah sehingga melanggar syarat sahnya perjanjian yakni tidak memenuhi syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal.
2. Pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh pihak penjual adalah wajib. Berdasarkan ketentuan terdapat dalam Pasal 1236, Pasal 1243, Pasal 1246, Pasal 1248, Pasal 1249 dan Pasal 1250 KUH Perdata, sebagai akibat karena pihak penjual dalam melakukan perjanjian telah melakukan itikad buruk dan tidak memenuhi prestasinya bahwa objek jual beli dialihkan telah kepada pihak ketiga.
3. Penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh adalah dengan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan, apabila cara kekeluargaan belum menyelesaikan sengketa maka dapat dilalukan dengan cara alternatif penyelesaian sengketa non litigasi yaitu dengan cara negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Apabila jalur non litigasi belum berhasil maka pihak pembeli dapat memberikan somasi kepada pihak penjual yang lalai melaksanakan

kewajibannya, somasi dapat dilakukan sampai dengan tiga kali apabila pihak penjual tidak mengindahkannya. Apabila upaya tersebut belum juga berhasil maka sengketa dapat dilanjutkan ke jalur litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

4.2 Saran

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada pihak pembeli seharusnya lebih teliti dalam melakukan suatu perjanjian jual beli yang objeknya berkaitan dengan tanah, yaitu dengan terlebih dahulu memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan cara melakukan pengecekan pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat apakah tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dalam sengketa atau tidak.
2. Kepada pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah hendaknya membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris sebagai saksi dan alat bukti yang kuat dan sempurna. Hal demikian juga dapat mencegah supaya objek jual beli tersebut tidak dialihkan ke pihak ketiga yang nantinya akan menjadi sengketa dikemudian hari.
3. Kepada para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian hendaknya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang bahwa perjanjian yang timbul atas adanya kesepakatan haruslah didasari dengan iktikad baik dan pemenuhan hak dan kewajiban menjadi hal yang sangat penting untuk menghindari sebuah sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- , 1989, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2010, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2001, *Hukum Perjanjian Asas–Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- , 2008, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama Bekerjasama dengan Kantor Advokad Hufron dan Hans Simaela.
- Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*. Yogyakarta: Andi.
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiady, 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Gatot Soemartono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Gunawan Widjaja, 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- H. Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa – Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni.
- J.H. Niewenhuis, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Surabaya: Terjemahan oleh Djasadin Saragih.

- Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Konsultasi, & Arbitrase*. Jakarta: Visimedia.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Khotibul Umam, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Maraiah Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 1996, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nico Ngani, Qani Meliala, 1984, *Sewa Beli dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penulisan Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- , 1992, *Arbitrase Perdagangan*. Bandung: Binacipta.
- , 1995, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R.M. Suryodiningrat, 1995, *Azas-Azas Hukum Perikatan*. Bandung: Tarsito.
- Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Risa Agustin, *Kamus Ilmiah Populer Lengkap*. Surabaya: Serba Jaya.
- Salim, H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H.S., Abdullah. dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi, 1997, “*Sengketa dan Penyelesaiannya*”. Jakarta: dalam *Buletin Musyawarah*. Nomor 1. Tahun I, Indonesian Center for Environmental Law.

Sulchan Yasyin, 1997, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia (KBI-Besar)*. Surabaya: Amanah.

Wirjono Prodjodikoro, 1973, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Raja Grasindo.

-----, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

Yan Tirtobisono, *Kamus Lengkap Belanda*. Surabaya: Apollo.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek).

C. Internet

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31608/4/Chapter> diakses pada hari Sabtu 28 Februari 2015, pukul 11:19 WIB.

www.jurnalhukum.com/daya-kerja-perjanjian-terhadap-pihak-ketiga.html.diakses tanggal 27 Maret 2015 Pukul 07.35 WIB.

www.jurnalhukum.com/perbedaan-hak-kebendaan-dan-hak-perorangan.html. diakses tanggal 27 Maret 2015 Pukul 07.40 WIB.



P U T U S A N

No. 2661 K/Pdt/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. NY. YUDI HERAWATY,
2. LIMANTORO H.,

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Pemuda No.11 Muntilan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oncan Poerba, SH., Advokat, beralamat di Perum Naga Asri Permai Blok G No.6, Kwarasan Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I.Y. ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding ;

m e l a w a n :

NY. SUHARNI, bertempat tinggal di Dusun Sebrangkali RT.004 RW.002, Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Tjatur Iswanto, SH. dan rekan, Advokat, berkantor di Jalan Sunan Kalijaga No.1, Kota Magelang ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.122 seluas 145 M2, yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, atas nama Tergugat I, selanjutnya mohon disebut sebagai tanah sengketa ;

Bahwa pada tanggal 23 Januari 2003 telah terjadi kesepakatan jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas tanah sengketa ;

Bahwa jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat disepakati dengan harga Rp. 425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan syarat Sertifikat atas tanah sengketa diserahkan kepada Notaris



yang ditunjuk, bersama-sama saat uang muka diserahkan Penggugat kepada Para Tergugat ;

Bahwa pada tanggal 23 Januari 2003, Penggugat membayar uang muka jual beli tanah sebagaimana dimaksud point 2 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat dihadapan Notaris MF. Jenny Setiawati Yosolasro, SH. Yogyakarta, namun Para Tergugat tidak pernah menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Notaris dan kenyataannya Sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit di Bank ;

Bahwa kesepakatan jual beli yang dilakukan di depan Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, SH. tidak pernah menjanjikan dan atau membicarakan tentang uang muka bila mana jual beli tanah tersebut tidak jadi dilaksanakan ;

Bahwa karena tidak diperjanjikan sebelumnya maka secara hukum uang muka tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat ;

Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk mengalihkan dan memindahtangankan tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, untuk itu berdasarkan Pasal 227 HIR mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Kabupaten Magelang berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) ;

Bahwa Penggugat melihat ada gelagat yang tidak baik dari Para Tergugat, dalam hal ini Para Tergugat akan menghambat pelaksanaan putusan bahwa tidak akan melaksanakan bunyi putusan, oleh karena itu Penggugat mohon Para Tergugat dibebankan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari bila Para Tergugat lalai melaksanakan bunyi putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti sampai dengan Para Tergugat melaksanakan bunyi putusan ;

Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan cara kekeluargaan namun tidak ada itikad baik dari Para Tergugat, sehingga tidak terlaksana dan tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid dapat memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa ;



3. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah batal ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang muka kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari bila Para Tergugat lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan oleh Para Tergugat ;
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

Bahwa Para Tergugat dalam Konvensi, selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam Konvensi, selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa hal-hal yang termuat dalam Konvensi, mohon dianggap termuat pula dan tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini ;

Bahwa berhubung Tergugat Rekonvensi telah melanggar perjanjian dengan tidak memenuhi kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sejak tanggal 23 Januari 2003 sampai dengan tanggal 22 Maret 2003, maka secara hukum sebagai akibat pembatalan secara sepihak dari Tergugat Rekonvensi, dan sebagai akibat ingkar janji dari Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas pengembalian pembayaran tahap pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dalam pembelian tanah dan bangunan rumah hak milik Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka secara hukum membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah membatalkan secara sepihak atas jual beli tersebut. Karena Penggugat Rekonvensi tidak pernah menginginkan pembatalan jual beli tersebut, bahkan bermaksud untuk



segera meneruskan jual beli tersebut dengan pembayaran lunas sebagaimana yang telah diperjanjikan ;

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi No.19/Pdt.G/2003/PN.KAB.MGL. adalah penuh dengan rekayasa yang dikemukakan oleh Tergugat Rekonvensi, yang tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, karena itu maka hal ini membuktikan sejak awal sampai gugatan ini diajukan oleh Tergugat Rekonvensi telah membatalkan secara sepihak atas jual beli obyek tanah dan bangunan hak milik dari Penggugat Rekonvensi. Sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat Rekonvensi ini dikabulkan seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi membatalkan secara sepihak jual beli tanah dan bangunan hak milik Penggugat Rekonvensi dengan mengingkari atau tidak memenuhi kekurangan pembayaran dengan batas waktu sejak tanggal 23 Januari 2003 s/d 22 Maret 2003 kepada Penggugat Rekonvensi ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi tidak berhak untuk menuntut pengembalian uang pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini ;

ATAU :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.19/Pdt.G/2003/PN.KAB.MGL. tanggal 11 Agustus 2003 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat batal ;



3. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan separoh dari uang muka kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) secara tunai ;
 4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- II. DALAM REKONVENSI :
1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
 2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi membatalkan secara sepihak jual beli tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi karena tidak memenuhi kekurangan pembayaran dengan batas waktu yang ditentukan kepada Para Penggugat Rekonvensi ;
 3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;
- III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :
- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 139.000,00 (seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusannya No.56/Pdt/2004/PT.Smng. tanggal 2 Juni 2004 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, tanggal 11 Agustus 2003 No.19/Pdt.G/2003/PN.Kab.Mgl. yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai amar putusan Dalam Rekonvensi, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat batal ;
3. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan separoh dari uang muka kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) secara tunai ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :



- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ini membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 1 September 2004 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 9 September 2004 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 14 September 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.19/Pdt.G/2003/PN.Kab.Mgl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid, permohonan tersebut disertai memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 September 2004 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 4 Oktober 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang pada tanggal 15 Oktober 2004 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon kasasi tidak sependapat terhadap keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah maupun keputusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang. Sebab menurut hemat Pemohon kasasi keputusan judex facti telah salah dan keliru serta telah tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disyaratkan oleh peraturan hukum yang berlaku, bahkan telah laai untuk memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan oleh hukum dalam menjatuhkan keputusannya. Dan lagi pula keputusan judex facti telah tidak memenuhi terhadap hukum pembuktian sebagaimana terungkap dalam fakta hukum pemeriksaan perkara ini,



- karena secara juridis formal tanpa alasan hukum telah menjatuhkan keputusan yang tidak sesuai dengan hukum ;
2. Bahwa sebagaimana dalam keputusan judex facti, jual beli antara Pemohon kasasi dengan Termohon kasasi, dibatalkan secara sepihak oleh Termohon kasasi sebagai akibat dari kesalahan Termohon kasasi yang tidak memenuhi pelunasan pembayarannya sampai batas waktu pada tanggal 22 Maret 2003. Kesalahan mana sebagai perbuatan Termohon kasasi, dengan pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh Termohon kasasi atas jual beli antara Pemohon kasasi dengan Termohon kasasi tidak seharusnya dapat dijadikan beban kerugian kepada Pemohon kasasi. Karena secara juridis dari hukum pembuktian, resiko terhadap kerugian dari pembatalan jual beli tersebut adalah sebagai tanggungjawab sepenuhnya dari Termohon kasasi sebagai akibat hukum kesalahan dari Termohon kasasi ;
 3. Bahwa oleh karena itu seharusnya keputusan judex facti, tidak dapat mengabulkan tuntutan Termohon kasasi untuk setengah bagian yaitu sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari jumlah uang muka yang telah diterima oleh Pemohon kasasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Sebab dengan adanya batas waktu pembayaran uang muka sampai tanggal 22 Maret 2003, sejak pembayaran Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 23 Januari 2003, adalah merupakan fakta hukum dari batas waktu yang diperjanjikan secara hukum, membuktikan secara hukum, sebagai keterikatan hukum Pemohon kasasi dengan Termohon kasasi agar tidak menjual benda yang menjadi obyek jual beli tersebut kepada pihak lain. Sehingga keadaan hal inilah, membuktikan sebagai suatu fakta hukum, bahwa resiko beban kerugian setelah batas waktu yang telah ditentukan tidak dipenuhi oleh Termohon kasasi , maka menjadi tanggungjawab sepenuhnya Termohon kasasi ;
 4. Dari sebab itulah, setelah lewatnya waktu tanggal 22 Maret 2003, maka secara juridis seharusnya keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah maupun Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, tidak dapat membebaskan resiko kerugian kepada Pemohon kasasi atas setengah bagian atau sebesar p. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Karena tidak seharusnya dari fakta hukum pembuktian dapat dikabulkannya permohonan tuntutan dari Termohon kasasi sekalipun itu setengah bagian ;

Hal. 7 dari hal. 11 Put. No. 2661 K/Pdt/2004



5. Dan lagi pula, pembatalan jual beli tersebut adalah atas kehendak Termohon kasasi, dan dengan demikian adalah sebagai akibat kesalahan dari Termohon kasasi yang tidak menepati janji sebagaimana yang telah ditentukan pada bukti T-1 dan P-1 (kwitansi pembayaran tanggal 23 Januari 2003). Sehingga keputusan judex facti tidak seharusnya resiko dari batalnya jual beli tersebut sebagai akibat kesalahan Termohon kasasi dibebankan kepada Pemohon kasasi. Oleh sebab itu, pembayaran uang muka atas jual beli tanah dan bangunan seharusnya hangus dan atau tidak dapat dituntut pengembaliannya baik sebagian maupun secara sepenuhnya ;
6. Bahwa dengan demikian, keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan keputusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, bertentangan terhadap hukum pembuktian, karena secara hukum Termohon kasasi telah tidak dapat membuktikan terhadap gugatannya sebagaimana yang dimaksud. Oleh karena itu, tidak seharusnya keputusan judex facti mempertimbangkan terhadap suatu kelayakan dan kepatutan serta rasa keadilan atas uang muka setengah bagian pembayaran jual beli dikabulkan oleh keputusan judex facti. Karena kebiasaan yang terjadi bukanlah sebagaimana yang dimaksud dalam keputusan judex facti. Akan tetapi justru sebaliknya, kebiasaan yang terjadi secara hukum, dan lagi pula dari hukum pembuktian, seharusnya kelayakan dan kepatutan serta keadilan, bukanlah menjadi beban dan resiko bagi Pemohon kasasi secara hukum, melainkan adalah menjadi beban dan resiko serta tanggungjawab sepenuhnya Termohon kasasi ;
7. Bahwa demikian pula dari alasan sebagaimana tersebut di atas, sudah seharusnya keputusan judex facti mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi. Sebab gugatan Rekonvensi dari Pemohon kasasi telah memenuhi fakta hukum pembuktian terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan. Oleh karena itu, baik keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan keputusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang telah juga keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum dalam menjatuhkan keputusannya, karena terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon kasasi, dengan adanya pembuktian hukum, sebagai akibat batalnya jual beli tersebut adalah merupakan perbuatan sepihak dari Termohon kasasi, yaitu sebagai kesalahan dari Tergugat Rekonvensi/Termohon kasasi. Oleh karena itu, sudah seharusnya keputusan judex facti menerima



seluruhnya terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Pemohon kasasi ;

8. Bahwa berdasarkan kenyataan-kenyataan hukum tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, haruslah dibatalkan , karena telah salah dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku, bahkan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dari sebab adanya pertimbangan hukum yang bertentangan dari hukum pembuktian itu sendiri. Oleh karena itu, berdasarkan Undang-Undang tentang Mahkamah Agung RI, sebagaimana alasan yang disebutkan di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang haruslah dibatalkan ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 s/d 8 :

Bahwa mengenai alasan tersebut dapat dibenarkan, karena judex facti salah menerapkan hukum/melanggar Undang-Undang yang berlaku, karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan berikut ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Ny. Yudi Herawati dan 2. Limantoro H. dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No.56/Pdt/2004/PT.Smg. tanggal 2 Juni 2004 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri No.19/Pdt.G/2003/PN.KAB.MGL. tanggal 11 Agustus 2003 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;



Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :

1. NY. YUDI HERAWATI dan 2. LIMANTORO H. tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No.56/Pdt/2004/PT.Smg. tanggal 2 Juni 2004 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Mungkid No. 19/Pdt.G/2003/PN.KAB.MGL. tanggal 11 Agustus 2003 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat batal ;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi membatalkan secara sepihak jual beli tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi karena tidak memenuhi kekurangan pembayaran dengan batas waktu yang ditentukan kepada Para Penggugat Rekonvensi ;
3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 Februari 2006 oleh Iskandar Kamil, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Djoko Sarwoko, SH.MH. dan M. Bahaudin Qaudry, SH. Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Mulyadi, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;
ttd./
DJOKO SARWOKO, SH.MH.
ttd./
M. BAHAUDIN QAUDRY, SH.

Ketua Majelis ;
ttd./
ISKANDAR KAMIL, SH.

Panitera Pengganti ;
ttd./
MULYADI, SH.MH.

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp. 493.000,-
<hr/>	
Jumlah	Rp.500.000,-

Untuk salinan :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.
NIP.040030169