

**SKRIPSI**

**IMPLIKASI MENGESAMPINGKAN KETENTUAN PASAL 1266 DAN  
PASAL 1267 BW DALAM PPJB JUAL BELI RUMAH (ANALISA PUTUSAN**

**NO. 30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel.)**



**OLEH :**

**MUHAMAD REZA ADJIE PRAYOGO**

**NIM. 031511133120**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS AIRLANGGA**

**2022**

### PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMAD REZA ADJIE PRAYOGO

NIM : 031511133120

Bidang Minat : HUKUM BISNIS

Judul Skripsi : IMPLIKASI MENGESAMPINGKAN KETENTUAN PASAL 1266 DAN 1267 BW DALAM PPJB JUAL BELI RUMAH (ANALISA PUTUSAN NO. 30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel.)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 10 Februari 2022

Yang membuat pernyataan,



**MUHAMAD REZA ADJIE PRAYOGO**  
NIM. 031511133120

**HALAMAN PENGESAHAN**

**IMPLIKASI MENGESAMPINGKAN KETENTUAN PASAL 1266 DAN 1267  
BW DALAM PPJB JUAL BELI RUMAH (ANALISA PUTUSAN NO.  
30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

DOSEN PEMBIMBING



Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H.,  
LL.M.  
NIP. 198402172006041001

PENYUSUN



MUHAMAD REZA ADJIE  
PRAYOGO  
NIM. 031511133120

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

### LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada Tanggal 24  
Januari 2022

Tim Penguji Skripsi :

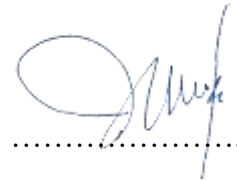
Ketua :

Erni Agustin, S.H., LL.M.

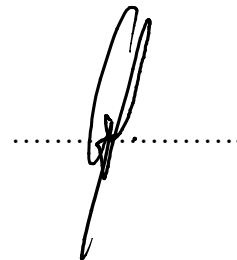


Anggota :

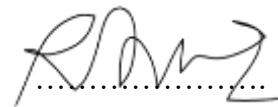
1. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.



2. Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn.



3. Rizky Amalia, S.H., M.H.



4. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.



**MOTTO**

**JANGAN LUPA BERSYUKUR**

### **Kata Pengantar**

Alhamdulillah hirabbil aalamin, puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang selalu menunjukkan jalan-Nya kepada penulis dalam menyusun dan merangkai Skripsi ini sebagai syarat kelulusan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, tempat di mana penulis berjuang dalam suka maupun duka. Tak luput dari niat, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada ;

1. Dekan Fakultas Hukum Airlangga sekaligus juga Dosen Wali Penulis Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D yang sudah memotivasi dan mau mendengarkan keluh kesah Penulis selama masa perkuliahan
2. Dosen Pembimbing Penulis Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. yang selalu bersedia membantu dan membimbing Penulis dalam penulisan Skripsi ini
3. Kepala Departemen Perdata Ibu Fiska Silvia Raden Roro, S.H., M.M., LL.M.
4. Orang Tua Penulis, Pramita Harjati Budihardjo dan Bagus Teguh Prayogo yang tidak pernah lelah mensupport dan mendorong penulis agar menjadi orang yang cakap dan bertanggung jawab
5. Bagian Kemahasiswaan dan Akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang memungkinkan Penulis bisa sampai pada titik ini
6. Adik- adik Penulis; Rizqia Salsabila Prayogo, Muhamad Rayan Fatah Prayogo, dan Rakhsandrina Gendis Hanania Prayogo yang selalu mampu untuk menjadi tempat sharing dan berteduh dari masalah-masalah kehidupan yang Penulis hadapi

7. dr. Devinda Rachma Siswayani, terimakasih sudah menemani Penulis *through the ups and downs in life*, selalu ada disaat Penulis butuhkan, selalu bisa menjadi rumah disaat Penulis kehilangan arah dan tak tahu harus kemana
8. Kawan-kawan seperjuangan English Class 2015: Hana, Jul, Julio, Bima, Erlisa, Vega, Asti, Humaidi, Govi, Faiz, Zaki, Fikar, Radifan, Alrido, Intan, Naomi, Rahajeng, Nano, Risma, Sabrina, Caca, Amik, Dewi, Vinna, Maya, Cici, Adella, Dina, terimakasih sudah menemani Penulis selama perkuliahan dan menjadi classmate yang suportif
9. Warga kontrakan Urban Mansion, Kontrakan Pak Dokter, dan Kontrakan Jawa; Jul, Jawa, Temon, Adri, Ega, Maramba, Adien, Putera, Dikin, Fadil, Botel, Denis, Rogob, Maman, Ilyas, Ipang, Kanin, Kiki, Razy, Fakhriy, Najib, Iqbal, Andi, Dany, Aby, Oca, Anya, Taco, Ruy, Vazdoy, dan lain lain yang namanya mungkin luput untuk penulis sebutkan.

Semoga dengan disusunnya skripsi ini dapat menjadi bentuk kontribusi dalam dunia hukum, untuk kekurangan-kekurangan penulis dalam penyusunan skripsi ini penulis mohon kritik dan saran yang membangun

Surabaya, 27 Desember 2021



Muhamad Reza Adjie Prayogo

**ABSTRAK**

Hak dan kewajiban lahir secara bersamaan, kewajiban tidak bisa berdiri sendiri tanpa adanya hak, begitu juga sebaliknya. Salah satu manifestasi dari hubungan hak dan kewajiban adalah perjanjian, lebih spesifiknya lagi perjanjian jual beli. Skripsi ini memaparkan materi mengenai perjanjian, PPJB, pembatalan perjanjian, wanprestasi, dan pengecualian keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW yang tertuang dalam klausula perjanjian jual beli. Dalam kasus yang dianalisa pada skripsi ini terdapat klausula pengesampingan keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW yang tertuang dalam PPJB jual beli rumah. Klausul tersebut berbunyi bahwa pada intinya pembatalan tidaklah memerlukan penetapan hakim tetapi berlaku demi hukum, hal ini menimbulkan implikasi tersendiri. Bahwa dalam penerapannya pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 BW masih bercabang menjadi dua pemahaman, paham yang membolehkan pengesampingan dan paham yang tidak memperbolehkan pengesampingannya. Selain membahas mengenai pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 BW skripsi ini juga memaparkan mengenai perbedaan konsep antara pembatalan perjanjian dan pemutusan perjanjian.

Kata kunci : PPJB, Jual Beli Rumah, Pasal 1266 BW, Pembatalan, Pemutusan.



**ABSTRACT**

*Rights and obligations are born simultaneously, obligations cannot stand alone without rights, and vice versa. The relationship of rights and obligations is manifested in contract, specifically in this case is sale and purchase contract. This thesis is explaining on material of contracts, cancellation/annulment of contract, defaults, and exceptions to the implementation of Articles 1266 and 1267 BW contained in the contract clauses. In this particularly analyzed case, a clause containing exception on Article 1266 & 1267 BW is stated on the pre-purchase agreement. This clause word-by-word states that annulment or cancellation of this agreement is valid and applied on behalf of itself, in other words there are no requirements for a judge's verdict. Different understandings and opinions still exists regarding the implementation on exception of Article 1266 & 1267. Not only on the exception of Article 1266 & 1267 BW this thesis is also explaining about concept of cancellation and termination of contract.*

*Keywords: Pre-purchase agreement, house sale, Article 1266 BW, Cancellation, Termination.*

## DAFTAR ISI

|                                                                                             |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| COVER .....                                                                                 |        |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....                                                        | i      |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                                                                    | ii     |
| LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI .....                                                       | iii    |
| MOTTO.....                                                                                  | iv     |
| KATA PENGANTAR .....                                                                        | v      |
| ABSTRAK .....                                                                               | vii    |
| DAFTAR ISI .....                                                                            | ix     |
| <br>BAB I .....                                                                             | <br>1  |
| PENDAHULUAN .....                                                                           | 1      |
| 1.1 Latar Belakang.....                                                                     | 1      |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                                                                    | 9      |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                                                                  | 9      |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                                                                | 9      |
| 1.5 Metode Penelitian .....                                                                 | 10     |
| 1.5.1. Pendekatan.....                                                                      | 10     |
| 1.5.2. Sumber Hukum.....                                                                    | 11     |
| 1.5.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....                                               | 12     |
| 1.5.4. Analisis Bahan Hukum .....                                                           | 12     |
| 1.6 Pertanggungjawaban Sistematis .....                                                     | 12     |
| <br>BAB II.....                                                                             | <br>14 |
| KEABSAHAN PENGECUALIAN BERLAKUNYA PASAL 1266 DAN 1267 BW<br>DALAM PPJB JUAL BELI RUMAH..... | 14     |
| 2.1. Tinjauan umum mengenai perjanjian .....                                                | 14     |
| 2.2. Asas dalam Perjanjian dan syarat sah perjanjian.....                                   | 16     |
| 2.3. Jenis-jenis Perjanjian .....                                                           | 19     |
| 2.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) .....                                           | 21     |
| 2.5. Pengertian Umum mengenai Wanprestasi dan akibat hukumnya .....                         | 23     |

|                                                                                                                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 2.6. Konsep Putus dan Batal dalam Perjanjian .....                                                                                              | 27     |
| 2.7. Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW .....                                                                                      | 30     |
| <br>BAB III.....                                                                                                                                | <br>40 |
| AKIBAT HUKUM ATAS PENGECHUALIAN KEBERLAKUAN PASAL 1266 DAN 1267 BW DALAM PEMUTUSAN PERJANJIAN .....                                             | 40     |
| 3.1. Penerapan Pasal 1266 dan 1267 BW .....                                                                                                     | 40     |
| 3.2. Akibat Hukum Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW .....                                                                         | 43     |
| 3.3. Analisa Kasus Putusan No. 30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel. dan Putusan Terkait Perihal Urgensi Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 & 1267 BW..... | 46     |
| <br>BAB IV .....                                                                                                                                | <br>55 |
| PENUTUP .....                                                                                                                                   | 55     |
| 4.1. Kesimpulan.....                                                                                                                            | 55     |
| 4.2. Saran .....                                                                                                                                | 56     |
| DAFTAR BACAAN.....                                                                                                                              | 57     |