

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada hakekatnya, manusia tidak bisa hidup tanpa hukum. Karena tanpa hukum akan terjadi kekacauan dan ketidakteraturan dalam kehidupan. Hukum lah yang mengatur hubungan-hubungan antar manusia dengan cara membagi dan membedakan antara hak dan kewajiban.

Hak dan kewajiban dapat timbul dari peraturan perundang-undangan secara langsung seperti contohnya adalah ketentuan Pasal 28E (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan “bahwa setiap orang berhak dan bebas untuk:

1. Memeluk agama dan beribadat menurut agamanya
2. Memilih pendidikan dan pengajaran
3. Memilih pekerjaan
4. Memilih kewarganegaraan
5. Memilih tempat tinggal di wilayah Negara dan meninggalkannya”

Sedangkan contoh kewajiban tercantum dalam Pasal 28J (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mewajibkan “setiap orang untuk menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.”

Pengaturan hak dan kewajiban tak hanya tertuang dalam peraturan perundang-undangan saja tetapi juga dapat timbul dari sebuah perjanjian. Seperti contohnya dalam sebuah perjanjian jual beli yang mewajibkan bagi pembeli untuk membayar sejumlah uang sesuai dengan harga yang disepakati, hak dari penjual adalah uang pembayaran yang sudah disepakati. Sebaliknya juga berlaku kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan objek jualnya apabila pembayaran sudah dilaksanakan, karena objek tersebut sudah menjadi hak dari pembeli.

Manusia selain merupakan makhluk individu yang memiliki kebutuhannya tersendiri juga merupakan makhluk sosial, yang mana antar manusia pasti saling membutuhkan satu sama lain. Dengan adanya kebutuhan-kebutuhan ini maka manusia bekerjasama untuk saling memenuhi kebutuhannya masing-masing, salah satunya dengan membuat kesepakatan.¹

Perjanjian diatur dalam Buku III BW, spesifiknya dalam Pasal 1313 yakni “Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”²

Dilihat dari definisinya, perjanjian dapat diartikan menjadi dua yaitu yang pertama Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dan ditujukan untuk memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan kedua Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dan tidak ditujukan untuk memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dari kedua pengertian perjanjian diatas, pengertian kontrak dapat disimpulkan sebagai

¹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, h.1.

² Daeng Naja, *Contract Drafting*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, h.11.

kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.³

Pada dasarnya kontrak adalah sebuah perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut para pihak setuju dan menaati atas apa yang diatur didalam perjanjian tersebut perihal hak dan kewajiban nya yang didalamnya memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak untuk memenuhi prestasinya masing-masing disertai dengan sanksi-sanksi yang berlaku dan disetujui.

Salah satu kegunaan kontrak yang sangat vital adalah untuk melakukan transaksi jual beli. Pasal 1320 BW tidak mewajibkan untuk sebuah perjanjian harus berbentuk tertulis, namun dalam praktek jual beli barang yang memiliki nilai ekonomi tinggi dibutuhkan kontrak tertulis. Karena didalamnya tertuang kondisi-kondisi dan pasal-pasal yang nantinya akan memudahkan dan memperjelas proses jual belinya. Dengan adanya kontrak tertulis kedua belah pihak akan terlindungi dari satu sama lain.

Dalam sebuah kontrak dimungkinkan adanya kebebasan dalam menentukan kontrak itu sendiri. Mengenai kebebasan tersebut diartikan secara luas oleh para pelaku usaha yang menggunakan kontrak dalam kehidupan bisnisnya. Salah satunya adalah kesepakatan untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW. Bahwa Pasal 1266 BW menyatakan “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi

³ Simanjuntak, Ricardo, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, PT Gramedia, Jakarta, 2006, h.27.

pembatalan harus dimintakan kepada Hakim, Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian, Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari sebulan”.

Sedangkan Pasal 1267 BW menyatakan “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Terhadap pasal tersebut, berlaku untuk suatu perjanjian timbal balik, artinya di dalam perjanjian terdapat suatu prestasi dan kontraprestasi antara para pihak, yang apabila suatu syarat batal terpenuhi, mengenai tidak dipenuhinya kewajiban artinya dikarenakan wanprestasi, maka untuk proses pengakhiran atau pembatalannya melalui putusan pengadilan”.

Sebenarnya tujuan dari dikesampingkannya kedua pasal *a quo* adalah untuk menghindari proses pengadilan, karena banyak pelaku usaha yang mengutamakan sebuah kontrak haruslah dibuat sepraktis mungkin. Berdasarkan alasan tersebut maka pihak yang bersetuju biasanya membuat suatu perjanjian yang mengandung klausula tentang pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 BW.

Bahwa pengesampingan tersebut tidak melulu memberikan kemudahan dan kepraktisan. Pengesampingannya bisa juga menimbulkan masalah, salah satu contoh masalah yang dapat timbul adalah mengenai wanprestasi dikarenakan keadaan yang

tidak terduga atau *force majeure*. Mengenai *force majeure* harus dapat dibuktikan terlebih dahulu keabsahan terhadapnya.

Dalam perjanjian timbal balik saat ini sering dijumpai pengecualian keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW. Pengecualian keberlakuan pasal tersebut sebenarnya akan baik baik saja bila para pihak sama-sama menerimanya, namun sering kali timbul masalah dimana ada salah satu pihak yang tidak menerima pembatalan tersebut, walaupun sudah sama-sama menyetujui di awal pembuatan kontrak.

Dalam praktiknya dijumpai perselisihan atau sengketa keperdataan antara para pihak yang akhirnya berujung menjadi tindak pidana; seperti kasus penggelapan dalam jual beli rumah Putusan Nomor 30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel.

Permasalahan ini bermula dengan adanya perjanjian jual beli rumah antara Penjual dan Pembeli. Disini Penjual berencana untuk menjual satu unit rumah di daerah Pejaten, Jakarta Selatan yang terbagi dalam dua SHM yang berbeda. Rumah tersebut dijual dengan harga Rp 6.750.000.000 (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan rencana skema pembayaran sebagai berikut:

1. Rp 1.750.000.000, dibagi lagi menjadi beberapa tahap:
 - 1) Rp 200.000.000 (07-04-2010)
 - 2) Rp 50.000.000 (11-05-2010)
 - 3) Rp 50.000.000 (11-05-2010)
 - 4) Rp 50.000.000 (16-06-2010)
 - 5) Rp 50.000.000 (05-07-2010)
 - 6) Rp 50.000.000 (05-07-2010)

- 7) Rp 20.000.000 (09-07-2010)
 - 8) Rp 10.000.000 (09-07-2010)
 - 9) Rp 10.000.000 (09-07-2010)
 - 10) Rp 10.000.000 (10-07-2010)
 - 11) Rp 10.000.000 (30-07-2010)
 - 12) Rp 10.000.000 (30-07-2010)
 - 13) Rp 35.000.000 (30-07-2010)
 - 14) Rp 100.000.000 (17-03-2011)
 - 15) Rp 900.000.000 (17-03-2011)
 - 16) Rp 195.000.000
2. Rp 1.000.000.000, dibagi dalam beberapa tahap:
 - 1) Rp 250.000.000 (26-06-2011)
 - 2) Rp 250.000.000 (04-07-2011)
 - 3) Rp 250.000.000 (11-07-2011)
 - 4) Rp 250.000.000 (18-07-2011)
 3. Rp 4.000.000.000 (01-08-2011)

Dengan skema pembayaran yang sudah disetujui bersama oleh kedua belah pihak, akhirnya terjadilah transaksi pembayaran yang totalnya sejumlah Rp 2.750.000.000 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Namun disaat ingin melanjutkan pembayaran tahap ke III pembeli tidak sanggup untuk membayar oleh karena itu pembayaran menjadi terhenti.

Pada pasal satu ayat satu butir tiga dalam PPJB no. 9 tanggal 29 juni 2011 menyatakan “apabila pembeli tidak juga melakukan pembayaran maka perjanjian ini dengan sendirinya demi hukum batal tanpa diperlukan putusan pengadilan dan dalam hal ini pihak pembeli dan penjual melepaskan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 1266 dan pasal 1267 BW dan uang yang diterima oleh pihak penjual dari pihak pembeli akan dikembalikan oleh pihak penjual selagi dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak penjual sehubungan dengan penundaan dan / atau pembatalan pembayaran perjanjian, bunga pinjaman bank, biaya pengosongan bangunan dan biaya lain yang seluruhnya Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga pihak penjual akan mengembalikan uang sebesar Rp 2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) kepada pembeli selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah batalnya perjanjian.”

Selanjutnya pembeli beberapa kali menghubungi penjual untuk mengembalikan uang tersebut sesuai dengan isi perjanjian, namun penjual tidak menyanggupinya karena pembeli ingin tetap dengan ketentuan di PPJB tersebut yaitu pengembalian uang paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari. Disini penjual mengusulkan pembuatan perjanjian baru yang berisi skema pengembalian uang secara bertahap namun pembeli tidak mau menerima.

Penjual keberatan untuk mengembalikan uang yang sudah masuk karena uang tersebut digunakan untuk membayar bunga bank perbulannya, karena kondisinya kedua SHM rumah tersebut digadaikan di dua bank yaitu Bank BRI dan Bank Mandiri, dan agar SHM tersebut dapat dicairkan maka bunga dari pinjaman harus terlebih dahulu

dibayar. Baru nanti setelah bunganya sudah lunas dibayar, tinggalah sisa pokok pinjamannya yaitu Rp.4.000.000.000 (empat milyar rupiah). Bahwa rencana awalnya adalah dua tahap pembayaran awal (Rp.1.750.000.000 dan Rp.1.000.000.000) adalah untuk membayar cicilan bunga bank, lalu tahap ketiga yang Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) adalah untuk pelunasan pokok pinjaman di kedua Bank yang disebutkan diatas.

Lalu tanpa sepengetahuan pembeli penjual menjual lagi rumah tersebut kepada pihak ketiga seharga Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah). Disinilah titik dimana pembeli merasa uangnya dan seharusnya sudah bisa dikembalikan namun tidak juga dikembalikan. Penjual tetap ingin pengembalian dilakukan secara berkala melalui skema pengembalian dalam perjanjian baru. Akhirnya karena merasa dirugikan disini pembeli melaporkan penjual ke polisi atas tindakan penggelapan uang pengembalian milik pembeli.

Setelah melalui proses pengadilan yang panjang akhirnya penjual divonis bersalah atas tindakan penggelapan berdasarkan pasal 372 KUHP dan dijatuhi hukuman penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan.

Hal yang ingin diteliti dalam skripsi ini adalah bagaimana aspek keperdataannya dengan mempertimbangkan adanya pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 BW, apa akibat hukum nya, dan juga bagaimana penyelesaian masalah nya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menjamin serta mengamankan hak para pihak.

1.2 Rumusan Masalah

1. Keabsahan Pengecualian Berlakunya Pasal 1266 dan 1267 BW dalam PPJB Jual Beli Rumah
2. Akibat Hukum Atas Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW dalam Pemutusan PPJB Jual Beli Rumah

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisa teori dan ketentuan hukum mengenai Keabsahan Pengecualian Berlakunya Pasal 1266 dan 1267 BW Dalam PPJB jual beli rumah
2. Menganalisa Akibat Hukum Atas Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW dalam Pemutusan PPJB Jual Beli Rumah

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan disusunnya penelitian hukum ini penulis berharap dapat memberikan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum perdata, khususnya dalam perancangan dan penulisan kontrak atau perjanjian jual beli. Serta menambah referensi sebagai bahan bacaan hukum untuk melihat kelemahan dari hukum perjanjian di Indonesia.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian hukum tentang Implikasi Mengesampingkan Ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 BW Dalam PPJB Jual Beli Rumah (Analisa Kasus Putusan No. 30/Pid.B/2014/PN.Jkt.Sel.) ini bersifat normatif atau *Doctrinal Research*, yang artinya adalah penelitian yang menganalisa hukum tertulis maupun putusan hakim yang menghasilkan penjelasan sistematis mengenai aturan hukum⁴

1.5.1. Pendekatan

Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan kasus (Case approach), Pendekatan Undang-Undang (statute approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Pendekatan kasus digunakan untuk menelaah dan menganalisa putusan hukum yang sudah inkrah apakah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisa apakah peraturan perundang-undangan yang berkaitan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Pendekatan konseptual digunakan untuk meneliti dari segi asas-asas maupun doktrin-doktrin hukum.

⁴ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 31.

1.5.2. Sumber Hukum

Bahan Hukum Primer

1. Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
3. Kitab Undang – Undang Hukum Pidana;
4. *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R);
5. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
7. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 1956;
8. Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung RI Dan Ketua Komisi Yudisial RI Nomor :
 - 1) 047/KMA/SKB/IV/2009
 - 2) 02/SKB/P.KV/IV/2009

Bahan hukum sekunder

1. Buku ilmiah yang terkait
2. Makalah yang terkait
3. Seminar yang Terkait
4. Jurnal Hukum yang terkait
5. Doktrin dan pendapat ahli hukum

Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang akan digunakan meliputi Kamus dan Ensiklopedi

1.5.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang dilakukan adalah dengan menganalisa dan mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang terkait, tak lupa juga buku-buku dan literatur serta jurnal hukum yang terkait.

1.5.4. Analisis Bahan Hukum

Penulisan skripsi ini menggunakan analisis kasus dengan cara menjabarkan dan menafsirkan kasus tersebut berdasarkan doktrin dan norma hukum yang berkaitan dan berkesesuaian dengan pokok permasalahan.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini berisi empat bab yang ditulis saling berkaitan secara sistematis.

Berikut adalah poin-poin sistematika penulisan skripsi ini:

1. BAB I Memaparkan materi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian.
2. BAB II Memaparkan materi mengenai Keabsahan Pengecualian Berlakunya Pasal 1266 dan 1267 BW dalam PPJB Jual Beli Rumah

3. BAB III Memaparkan materi mengenai Akibat Hukum Atas Pengecualian Keberlakuan Pasal 1266 dan 1267 BW dalam Pemutusan PPJB Jual Beli Rumah
4. BAB IV Menguraikan mengenai penyimpulan dan pemberian saran terhadap materi pembahasan BAB II dan BAB III.