

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI
TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK
(Suatu Penelitian di Pengadilan Negeri Sigli)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



OLEH :

NAMA : ZHRATUL AZKIA
NPM : 1901110129
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH**

BANDA ACEH
2022

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI TENTANG
PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK
(Suatu Penelitian di Pengadilan Negeri Sigli)**

Banda Aceh, 10 Februari 2023
Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn.

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI TENTANG
PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK
(Suatu Penelitian di Pengadilan Negeri Sigli)**

Nama Mahasiswa: Zahratul Azkia
No. Mahasiswa: 1901110129
Program studi: Ilmu Hukum
Bagian: Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 23 Februari 2023
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : **Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.**


(.....)

2. Sekretaris : **Mainita, S.H., M.H.Kes.**


(.....)

3. Pembimbing/
Penguji I : **Trio Yusandy, S.H., M.Kn.**


(.....)

4. Penguji II : **Mainita, S.H., M.H.Kes.**


(.....)

5. Penguji III : **Sutri Helfianti, S.H., M.H.**


(.....)

Banda Aceh, 27 Februari 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

**ZAHROTUL ANALISIS PUTUSAN NOMOR.8/Pdt.G/2022/PN SIGLI
AZKIA, TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK
2023 (Suatu Penelitian di Pengadilan Negeri Sigli)**
Fakultas Hukum Universitas Mumammadiyah Aceh
(v., 53)., pp., bibl., app

Trio Yusandy, SH., M.Kn

Pasal 1338 ayat (1) tentang perjanjian menyatakan, Setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Selanjutnya Pasal 1338 ayat (2) menyatakan, Tidak dapat membatalkan perjanjian sepihak apabila tidak dimintakan ke pengadilan. Maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya persetujuan antara kedua belah pihak. Terkait pembatalan perjanjian secara sepihak Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2018 menyatakan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum, meskipun telah diatur di dalam perundang-undangan pada kenyataannya masih banyak di temukan pihak yang melakukan pembatalan perjanjian sepihak.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan alasan penggugat mengajukan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN SIGLI tentang pembatalan perjanjian sepihak, pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN SIGLI tentang pembatalan perjanjian sepihak, hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN SIGLI tentang pembatalan perjanjian sepihak

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuris empiris, dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti, data dalam penulisan ini diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Alasan penggugat mengajukan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Karena dalam perkara ini telah terjadi pembatalan perjanjian sepihak yang dianggap merugikan penggugat secara materil maupun immateril. Dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak ini sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang ada. Hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tergugat tidak dapat mengajukan bukti surat perjanjian yang menyatakan gugatan ini bukan merupakan jual beli melainkan sewa menyewa. Tergugat tidak dapat membawa saksi yang mampu menjelaskan bahwasannya penggugat pernah mengatakan apabila rumah tidak jadi di beli penggugat akan mengembalikan sebagian uang tergugat setelah di potong biaya sewa, dan tergugat tidak bisa menyanggah dalil- dalil gugatan

Disarankan kepada para pihak dalam hal pembuatan perjanjian agar membuat perjanjian dalam bentuk tertulis serta membawa 2 orang atau lebih untuk menjadi saksi agar tidak terjadi hal yang sama dengan perkara ini. Putusan hakim yang baik adalah putusan yang mengarah pada tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, sehingga agar hakim tidak ragu dalam menjatuhkan suatu putusan hakim harus memperhatikan aspek tersebut.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Puji Syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya jualah penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Tidak Adanya Pencantuman Tanggal Kadaluarsa (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)”. Penulisan Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Muhammadiyah Aceh.

Penulis menyadari sepenuhnya atas keterbatasan dan kekurangan yang dimiliki, bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, maka pada kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing dan bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan selama penyusunan skripsi dan memberi motivasi agar penyusunan skripsi saya berjalan sempurna.
2. Bapak Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
3. Bapak Dr. H. Yusri Z. Abidin, S.H., M.H., selaku ketua bagian Hukum Perdata yang memberi dukungan dan kemudahan dalam pelaksanaan penyusunan skripsi saya.

4. Ibu Sutri Helfianti, S.H.,M.H, selaku Dosen Wali yang telah membimbing, memotivasi dan mengarahkan selama masa perkuliahan.
5. Kepada Seluruh Dosen dan juga civitas akademik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan bimbingan serta pelayanan akademik yang baik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
6. Kepada Bapak Sulaiman, S.H selaku kepala Pengadilan Negeri Sigli yang telah memberi izin dan kesempatan untuk melakukan penelitian.
7. Kepada Bapak Cahya Adi Pratama, Iskandar dan Ibu Sri Rezeki Beberapa yang mengizinkan untuk melakukan wawancara sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Kepada Bapak M. Thaib Zakaria ,S.H.,M.H yang membantu saya dengan wawancara sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
9. Teman-teman seperjuangan Dwi Suci, Indrayati , Cicit Aisyah, Meliya, Rifa, Zainakri, Silfia Dewi, Yana Meinanda, Mouhajir, Muhammad Ichsan, serta teman- teman di Fakultas Hukum Angkatan 2019 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Kepada Zainina, Nurul Huda,B.ed, Andreza Jasveri,B.ed, Mursal, S.H, T.Rivan Mughayatsyah dan Ashabul Anhar, yang banyak membantu dan memberikan masukan-masukan, memberi semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. *Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for all doing this hard work. I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting. I wanna thank me for just being me at all times*

Teristimewa Ayahanda Adam, SKM, M.Kes., dan Ibunda Sofrianti S.Tr.Keb, MKM, Abangku dr. Yoga Al Fajri, serta Kakakku Maisa Ariani, S.T,M.Sc dan adinda tersayang Qaisha Raina, yang telah memberikan do'a dan motivasi dalam menyelesaikan pendidikan ini..

Penulisan skripsi ini sudah di upayakan semaksimal mungkin, namun di sadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat di harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan perkembangan hukum perdata pada khususnya.

Banda Aceh, 10 Februari 2023

Penulis

Zahratul Azkia

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	5
C. Metode Penelitian.....	6
D. Sistematika Penulisan.....	9
 BAB II TINJAUAN UMUM PEMBATALAN PERJANJIAAN SEPIHAK PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA KEDUDUKAN TUGAS KEWAJIBAN HAKIM DALAM PERADILAN	
A. Pengertian Perjanjian	11
B. Tinjauan Pembatalan Perjanjian Sepihak	21
C. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	24
D. Kedudukan, Tugas, Kewajiban Hakim Dalam Peradilan	29
E. Konsep Wansprestasi	34
 BAB III TANGGUNG ANALISI PUTUSAN NOMOR 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAAN SEPIHAK	
A. Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan No.8/Pdt.G/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak.....	37
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Tuntutan Perkara No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan	44
C. Hambatan Pelaksanaan Putusan Hakim Dalam Gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak	48
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	50
B. Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam kehidupan sehari-hari sebagai makhluk sosial tentu selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik yang bersifat materil maupun immaterial, dari sekian banyak hubungan yang dilakukan antar individu itu, salah satunya yaitu berupa perjanjian yang selanjutnya diatur dan mempunyai akibat hukum.

Perjanjian dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah “Persetujuan tertulis atau dengan lisan dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.¹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan rumusan tentang perjanjian yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Subekti hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Berdasarkan peristiwa itu, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan.²

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 458

² Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1

Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian telah di atur dalam pasal 1320 KUHPerdara antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum.

Adapun diketahui bahwa apabila salah satu syarat subyektif atau obyektif tidak terpenuhi maka akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif adalah dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan pada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Sedangkan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif, adalah batal demi hukum. Artinya, perjanjian tersebut dianggap tidak ada³

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Itulah kemudian di kenal sebagai *Asas Fakta sunt*

³Salim H. S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.166.

servanda, artinya ke dua belah pihak yang membuat perjanjian itu, wajib mentaati dan melaksanakan isi dari perjanjian yang telah di buatnya itu, sepanjang perjanjian tersebut harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara atau perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum.

Oleh karena setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya persetujuan antara kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Terkait pembatalan perjanjian secara sepihak Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2018 menyatakan bahwa putusan perjanjian secara sepihak termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam pembatalan perjanjian sepihak dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara yaitu dengan non-litigasi dan litigasi.yang mana non-litigasi biasanya dilakukan secara mediasi dan litigasi yaitu proses jalur hukum, pihak yang mengalami kerugian dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat. Salah satu contoh pembatalan perjanjian sepihak yang diselesaikan melalui litigasi, yaitu gugatan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Sgl dimana Tergugat bernama Sri Rezeki AMK,SH dan Bahagia melakukan perjanjian pembelian satu unit rumah berlantai 3 milik Penggugat yang bernama Iskandar Junaidi S.Sos dan Suriaty Setelah melakukan negosiasi jual beli rumah dengan harga Rp.350.000.000(tiga ratus

lima puluh juta rupiah) tergugat sepakat membayar rumah tersebut dengan cara cicilan ,kemudian tergugat menempati rumah tersebut selama 2 tahun dan meminta sertifikat rumah untuk digadaikan kepada salah satu bank di kota Sigli,pada tanggal 12 september 2019 tergugat mendatangi rumah penggugat dengan membawa panjar RP.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dibuatlah kwintansi oleh penggugat dengan total keseluruhan panjar yang telah di terima. Pada awal 2020 sampai 2021 penggugat terus meminta agar tergugat segera melakukan pelunasan, kemudian pada tanggal 7 september 2021 tergugat mengembalikan kunci kerumah penggugat dan tidak jadi membeli rumah tersebut tergugat meminta kembali panjar yang telah di berikan sejumlah Rp.50.000.00 (limapuluh juta rupiah),karena merasa dirugikan penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Bahwa setelah perkara perbuatan melawan hukum dalam pembatalan perjanjian sepihak tersebut diajukan gugatannya ke pengadilan, maka hakim berkewajiban untuk memeriksa dan memutuskan perkara tersebut, karena hakim tidak boleh menolak perkara yang diajukan kepadanya.

Menimbang, bahwa majelis hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam pasal 154 ayat(1) Rbg dan peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan, namun upaya tersebut tidak berhasil , oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah di jabarkan, maka dapat ditarik permasalahan sebagai berikut :

- a. Apa yang menjadi alasan penggugat mengajukan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak?
- b. Apakah pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak sudah sesuai dengan peraturan perundang undangan ?
- c. Apa hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak ?

B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

a. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan kajian ini hanya pada Analisis Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak (Suatu Penelitian di pengadilan Negeri Sigli)

b. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan alasan penggugat mengajukan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak.

- b. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam mengabulkan tuntutan perkara no.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak sudah sesuai dengan peraturan perundang undangan.
- c. Untuk menjelaskan hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam gugatan no.8/Pdt.G/2022/PN Sigli tentang pembatalan perjanjian sepihak

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.⁴

a. Definisi Operasional Variabel

Untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini, ada beberapa konsep yang perlu di perjelas terlebih dahulu yaitu

- a. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (perbuatan, karangan, dan sebagainya) untuk mendapatkan fakta yang tepat (asal usul, sebab, penyebab sebenarnya, dan sebagainya).
- b. Putusan nomor 8/Pdt.G/2022/PN Sigli merupakan sebuah putusan dari Pengadilan Negeri Sigli yang telah memutuskan sebuah kasus pembatalan perjanjian.
- c. Pembatalan adalah suatu proses, cara, perbuatan membatalkan pernyataan batal akan suatu hal yang telah disepakati.

⁴ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 77.

- d. Perjanjian adalah salah satu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.
- e. Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidak sediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian.

b. Lokasi dan Populasi Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan penulisan penelitian ini, maka akan dilakukan penelitian di Pengadilan Negeri Sigli

2. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti. Populasi penelitian dalam penulisan ini adalah para pihak yang terlibat, yaitu : Hakim, panitera Pengadilan Negeri Sigli, Para pihak yang berperkara dan Akademisi

3. Cara Mengambil Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu dengan pertimbangan tertentu mengambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan.⁵ Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yaitu sebagai berikut:

⁵ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Pres, Yogyakarta, 2019, hlm. 72.

a) Responden

1. Hakim Pengadilan Negeri Sigli 1 orang.
2. Panitera Pengadilan Negeri Sigli 1 orang
3. Penggugat 1 orang
4. Tergugat 1 orang

b) Informan

1. Akademisi 1 Orang

c. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.⁶ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.⁷ Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

1. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
2. Data skunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen,

⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.

⁷ Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 229.

buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, dan putusan pengadilan, yang relevan dengan permasalahan.

3. Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

d. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.⁸ Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.⁹

D. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini terstruktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan yang berisikan berisikan latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

⁸Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006. hlm. 153.

⁹ Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.

BAB II adalah tinjauan umum tentang pembatalan perjanjian sepihak yang membahas tentang pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, macam-macam perjanjian, konsep wanprestasi, pengertian pembatalan perjanjian sepihak, pengertian perbuatan melawan hukum dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

BAB III hasil penelitian tentang Analisis Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak, menguraikan tentang penyebab gugatan di ajukan kepada pengadilan, pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan tentang pembatalan perjanjian belum atau sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam mengabulkan gugatan pembatalan perjanjian sepihak.

BAB IV merupakan bagian akhir dari pembahasan hasil penelitian ini yang berisi kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAAN SEPIHAK, PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA KEDUDUKAN TUGAS KEWAJIBAN HAKIM DALAM PERADILAN

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga kepastian hukum dapat terwujud¹⁰. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan, “suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹¹. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: Intermasa, 2015, hlm. 1

¹¹ *Ibid*, hlm. 2

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah di kemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri dari:¹²

1. Ada pihak- pihak
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak
3. Ada prestasi yang akan di laksanakan
4. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
5. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian
6. Ada tujuan yang hendak di capai

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

¹²Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum: suatu pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm.82

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi parapihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.¹³

Dari ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaris atau di muka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum atau yuridis.

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian-perjanjian paling tidak dibutuhkan empat syarat pokok, yaitu sebagai berikut:¹⁴

¹³Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.43

¹⁴Juhaya S Pradja, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), hlm. 228.

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (agreemeny/consensus)

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan paksaan dan penipuan, berdasarkan pasal 1321 KUHPdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

b. Kecakapan

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Orang yang cakap secara hukum, yaitu:

1. Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)
2. Sehat akal pikiranya (tidak berada dibawah pengampunan)
3. Tidak dilarang undang-undang.)
4. Suatu Hal Tertentu

c. Hal yang tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimasudkan

dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 KUHPdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang- kurangnya. Pasal 1332 KUHPdata menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang kan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Empat syarat tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu :

- a. Syarat pertama dan kedua yang disebut dengan syarat subyektif, hal ini karena mengenai subyek-subyeknya atau orangnya.
- a. Syarat ketiga dan keempat yang disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut mengenai obyek dari hubungan hukum tersebut.

Akibat hukum dalam hal syarat-syarat dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi akan berbeda. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian yang diadakan dapat meminta pembatalan, Pembatalan tersebut dapat dikemukakan oleh pihak yang tidak memberikan sepakat secara bebas atau mereka yang tidak cakap.

Pengajuan pembatalan tersebut menurut Pasal 1454 KUHperdata haruslah dilakukan dalam waktu tidak boleh lebih dari lima tahun, naun demikian pembatalan tersebut tidak boleh dilakukan jika telah di mintakan

penguatan oleh orang tua, wali atau pengampu. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal , maksudnya dari semula tidak pernah terjadi suatu perjanjian."

3. JENIS-JENIS PERJANJIAN

1. Perjanjian nominatif :

a. Perjanjian Jual Beli

Yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdara.

b. Perjanjian Tukar Menukar

Yaitu suatu persetujuan dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Perjanjian ini diatur mulai Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUHPerdara

c. Perjanjian Sewa Menyewa

Yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya. Perjanjian ini diatur mulai Pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdara.

d. Perjanjian Perburuhan

Yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu siburuh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lain, si majikan, untuk suatu wakyu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah. Perjanjian ini diatur mulai Pasal 1601 a sampai dengan pasal 1603 z KUHPerdato. Karena telah diundangkannya tidak berlaku, hanya tetap diperhatikan sebagai pedoman saja.

e. Persekutuan

Yaitu suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya. Perjanjian ini diatur mulai Pasal 1618 sampai dengan pasal 1665 KUHPerdato.

f. Hibah

Yaitu suatu persetujuan dimana si penghibah, waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma, dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini diatur mnulai Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1639 KUHPerdato.

g. Perjanjian Pinjam Pakai

Yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memebrikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai Cuma-Cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang itu setelah memakinya atau

setelah lewat suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya. Pasal 1740 s.d. Pasal 1753 KUHPerdota.

h. Perjanjian Pinjam Meminjam

Yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. engembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1754 s.d. Pasal 1773 KUHPerdota.

Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
2. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
3. Asas *Fakta Sunt Servanda*, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.

4. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
5. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata¹⁵.

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian timbal balik adalah Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya, perjanjian jual beli
- b. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban adalah Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu tidak ada hubungannya menurut hukum.
- c. Perjanjian bernama (*benoemd specified*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd unspecified*) Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian – perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-

¹⁵Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002,hlm.13

Undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian beranama terhadap dalam Bab V s.d. XVIII KUH Perdata. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian – perjanjian yang tidak diatur dalam, KUHPdata, tetapi terdapat di masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij autonomy*) yang berlaku di dalam hukum perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.

- d. Perjanjian campuran (*contactus sui generis*) adalah Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung unsure perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.
- e. Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian antara pihak – pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan peikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan suatu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.
- f. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah perjanjian hak atas benda dialihkan / diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian - perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang (pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum Romawi.

B. Tinjauan Pembatalan Perjanjian Sepihak

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidak sediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah di janjikan dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak lainnya.

Seperti yang kita ketehau bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat 2 menyebutkan bahwa :

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Adapun ketentuan pasal 1266 KUHPdata adalah: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Berdasarkan hal tersebut, maka setiap pemutusan perjanjian harus dilakukan dengan kesepakatan para pihak dan dimintakan kepada Pengadilan Negeri, sehingga seharusnya pemutusan perjanjian secara sepihak tidak boleh dilakukan. Namun, dalam prakteknya banyak terjadi hal demikian, dimana dalam perjanjian memuat klausa mengenai pemutusan perjanjian sepihak

apabila melakukan, melanggar dan/atau tidak melakukan sesuatu, serta mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPer.

Menurut pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan yaitu :

1. Perjanjian bersifat timbal balik
2. Harus ada wanprestasi
3. Harus dengan putusan hakim

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu hak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian, repudiasi adalah pernyataan mengenai ketidak sediaan atau ketidak mampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi anticipatory yang berbeda dengan repudiasi biasa yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian¹⁶

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasinya dari perjanjian tersebut, dan di sisi lain memberikan

¹⁶ Munir fuady, *Hukum kontrak Dari Sudut pandang Hukum bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001. hlm. 105

hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat menuntut ganti rugi, sungguh pun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian.

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:

1. Repudiasi secara tegas maksudnya pihak yang menyatakan repudiasi menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melakukan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.
2. Repudiasi dapat juga dilakukan tidak secara tegas, tetapi secara inklusif. maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak tidak akan memenuhi kewajibannya yang terbit berdasarkan perjanjian. Kriteria utama terhadap adanya repudiasi tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas bahwa tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.

C. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

Jika dilihat dari pasal 1365 KUH Perdata, pengertian perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang

karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut” Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPdata menyatakan: “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya” Ketentuan pasal 1365 di atas mengatur pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat.

Sedangkan pasal 1366 KUHPdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan Hoge Raad 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:¹⁷

1. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain).
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat.
4. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

¹⁷ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.

Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

2. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggung jawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan

dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.

3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh

korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa apabila terdapat gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan tersebut harus dapat membuktikan keempat unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan maka gugatan tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim.

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum.
Kewajiban mana ditujukan pada setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
2. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
3. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di

dominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak¹⁸

D. Kedudukan, Tugas, dan Kewajiban Hakim dalam Peradilan

Kekuasaan kehakiman sebagai alat Negara itu berdiri sendiri dan sejajar dengan kedua alat Negara lainnya yaitu kekuasaan pelaksanaan (*Executive power*) dan kekuasaan perundang-undangan (*legislative power*) dan oleh sebab itu kekuasaan kehakiman bebas dari kedua alat Negara ini. Jaminan-jaminan yang diberikan kepada seorang hakim sangatlah penting keberadaannya guna tercapainya tujuan hukum.

Kebebasan hakim diartikan sebagai kemandirian, atau kemerdekaan, dalam arti adanya kebebasan penuh dan tidak adanya intervensi dalam kekuasaan kehakiman, hal ini mencakup tiga hal, yaitu pertama, bebas dari campur tangan kekuasaan apapun; kedua, bersih dan berintegritas; dan ketiga, profesional. Pada hakekatnya kebebasan ini merupakan sifat pembawaan dari pada setiap pengadilan. Andaikan hakim tidak menemukan hukum tertulis untuk memutuskan berdasarkan hukum sebagai seorang bijaksana dan bertanggungjawab penuh kepada Tuhan Yang Maha Esa, diri sendiri, masyarakat bangsa dan Negara dan untuk mencapai kepastian hukum.

Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam peradilan umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.¹⁹

¹⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005, hlm.1

¹⁹ Sulistiyano, et.al., *Sistem Peradilan di Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Kencana, 2018, hlm. 112

1. Kedudukan Hakim

Kekuasaan kehakiman dalam praktik diselenggarakan oleh badan peradilan negara. Tugas pokok badan peradilan adalah menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan oleh masyarakat pencari keadilan. Di Indonesia, ketentuan mengenai kekuasaan kehakiman secara konstitusional telah diatur dalam Bab IX, Pasal 24, 24A, 24B, 24C dan 25 UUD 1945 hasil amandemen Majelis Permusyawaratan Rakyat beserta penjelasannya.²⁰

Kedudukan hakim dalam undang-undang dapat dilihat pada Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 19 yang berbunyi: “Hakim dan hakim konstitusi adalah pejabat negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang. Adapun pengangkatan hakim sebagai pejabat Negara telah diatur dalam Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman pada Bab IV bagian kesatu pengkatan hakim dan hakim agung, hakim konstitusi yang tercantum pada Pasal 30 sampai 35 baik mengenai pengangkatan hakim agung, hakim pengadilan di bawah Mahkamah Agung, Hakim Ad Hoc dan Hakim Konstitusi.

Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa hakim memiliki kedudukan sebagai pejabat negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang tersebut.

²⁰Wildan Sayuti Mustofa, *Kode Etik Hakim*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 92

2. Tugas Hakim

Secara sederhana tugas hakim adalah menyelesaikan suatu perkara yang diajukan kepadanya, sedangkan dunsu dari kewenangan mengadili dapat diartikan menjadi dua pengertian yaitu “menegakkan hukum” dan memberikan keadilan. Menegakkan hukum merupakan suatu proses untuk mencapai keadilan, sedangkan keadilan adalah tujuan yang ingin dicapai dari penegakan hukum itu sendiri. Hukum disini harus diartikan secara luas tidak hanya sekedar hukum dalam bentuk perundang-undangan namun termasuk juga keseluruhan norma dan kaidah yang hidup dalam masyarakat.²¹

Hakim dalam melaksanakan tugasnya kadang- kadang merupakan terompet undang- undang dalam kasus hukum yang telah jelas menentukan sehingga hakim tinggal menerapkannya. Pada saat yang lain hakim harus menafsirkan undang-undang, yakni apabila dalam yang hukumnya tidak atau belum jelas sehingga memerlukan penafsiran dengan cara metode yang dikenal dalam ilmu hukum. Pada saat yang lain seorang hakim dituntut untuk menemukan hukumnya, yakni saat undang-undang belum mengatur atas kasus tersebut, karena hakim tidak boleh menolak untuk mengadili suatu perkara yang diajukan dengan alasan bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, tetapi hakim wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Oleh karena itu seorang hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum

²¹Yuti Witanto Darmoko, Arya Putran Negara Kutawaringin, *Diskresi Hakim Sebuah Intrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung, Alfabeta, 2013, hlm. 19

yang hidup dalam masyarakat dan dapat memberikan putusan yang sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat.²²

Tugas dan kewajiban pokok hakim secara normative dalam UU No. 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, yaitu:

1. Mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.
2. Membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan demi tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.
3. Tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya.
4. Memberi keterangan, pertimbangan, dan nasihat-nasihat tentang soal-soal hukum kepada lembaga Negara lainnya apabila diminta.
5. Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Disamping tugas hakim secara normative yang diatur dalam perundang-undangan. Hakim juga mempunyai tugas secara konkret dalam memeriksa dalam mengadili suatu perkara melalui tuga tindakan secara bertahap yaitu:

1. Mengkontatir (mengonstatasi), yaitu menetapkan atau merumuskan peristiwa konkret. Jadi mengonstatir berari menetapkan suatu peristiwa

²²*Loc. Cit.*

konkrit dengan membuktikan peristiwanya atau menganggap telah terbuktinya peristiwa tersebut.

2. Mengualifisir (mengualifikasi) yaitu menetapkan atau merumuskan peristiwa hukumnya. Dengan kata lain mengualifisir adalah menemukan hukumnya terhadap peristiwa yang telah dikonstatir dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwa tersebut.
3. Mengkonstituir (mengkonstitusi) atau memberikan konstitusinya, yaitu hakim menetapkan hukumnya dan member keadilan kepada para pihak yang bersangkutan. Disini hakim mengambil keputusan dari adanya *premise mayor* (peraturan hukumnya) dan *premise minor* (peristiwanya). Dalam memberikan putusan hakim perlu memperhatikan factor yang seharusnya diterapkan secara proposioanal yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfatannya.²³

3. Kewajiban Hakim dalam Menjatuhkan Hukuman

Hakim dalam memutuskan suatu perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis, dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kebenaran filosofis artinya hakim harus mempertimbangkan sisi keadilan apakah hakim telah berbuat dan bertindak yang seadil-adilnya dalam memutuskan suatu perkara. Pertimbangan sosiologis artinya hakim juga harus mempertimbangkan apakah putusannya akan berakibat buruk dan berdampak di masyarakat

²³Wildan Sayuti Mustofa, *Op. Cit*, hlm. 108

dengan kata lain bahwa seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan bijaksana dengan mempertimbangkan dampak hukum dan dampak yang terjadi dalam masyarakat.

E. Konsep Wanprestasi

Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat di berikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan”

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁴ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁵

Wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang

²⁴Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm.180.

²⁵Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, hlm, 74.

sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dalam ketidak mampuannya memenuhi prestasi ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah keadaan memaksa, karena kreditur juga wansprestasi atau karena telah terjadi pelepasan hak.

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna, sama halnya dengan diatas ketidak sempurnaannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa, karena kreditur juga wansprestasi

c. Terlambat memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tetapi terlambat, lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasi ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa, karena kreditur juga wansprestasi

d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan²⁶.

²⁶ *Ibid.hlm,74*

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi dapat ditentukan pada jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, maka perlu memperingatkan debitur supaya memenuhi prestasinya, menurut pasal 1238 KUHPdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman dan sanksi hukum berikut ini :

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1234 KUHPdata)
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUHPdata)
3. Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPdata)
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPdata)

BAB III

ANALISI PUTUSAN NOMOR 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAAN SEPIHAK

A. Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sepihak

Gugatan merupakan suatu surat tuntutan hak (dalam permasalahan perdata) yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lainnya sebagai tergugat.

Dasar hukum gugatan dapat dilihat dari bentuknya. Bentuk gugatan terdapat 2 macam, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam Pasal 118 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* juncto Pasal 142 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)* untuk gugatan tertulis dan Pasal 120 HIR untuk gugatan lisan. Akan tetapi, yang paling diutamakan tetaplah gugatan tertulis.

Proses pemeriksaan gugatan di pengadilan berlangsung secara kontradiktor (*contradictoir*), yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil-dalil penggugat dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain, pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah baik dalam bentuk replik-duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (*conclusion*). Pengecualian terhadap pemeriksaan *contradictoir* dapat dilakukan melalui verstek atau tanpa bantahan, apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang ditentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil secara sah dan patut

oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut.

Seperti pada gugatan yang terjadi antara Iskandar Junaidi dan Suriaty merupakan penggugat yang mengajukan gugatan tentang pembatalan perjanjian jual beli sebidang tanah beserta satu unit rumah permanen berlantai 3, terhadap Sri Rezeki dan Bahagia selaku tergugat ke Pengadilan Negeri Sigli, adapun awal mula permasalahannya adalah:

pada tanggal 23 Mei 2019 para penggugat dihubungi oleh para tergugat melalui handphone, perihal menanyakan rumah para penggugat, apakah mau dijual, kemudian para penggugat menyatakan, benar rumah tersebut mau dijual dengan harga Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

setelah terjadi negosiasi secara lisan, terkait harga jual rumah para penggugat tersebut, para tergugat telah sepakat akan membeli rumah milik para penggugat tersebut dengan harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

pada tanggal 28 Mei 2019, para tergugat mengambil kunci rumah tersebut, sekaligus memasukan barang-barang milik para tergugat dan langsung menempati rumah tersebut tanpa memberikan pajar.

Tanggal 29 Juli 2019, para tergugat meminta sertifikat rumah tersebut untuk melakukan pengurusan kredit melalui salah satu bank di kota Sigli, kemudian para penggugat, menyerahkan sertifikat asli rumah tersebut kepada para tergugat.

pada tanggal 24 Agustus 2019, para penggugat telah menerima transfer uang sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) dari para tergugat, sebagai panjar/tanda jadi terhadap jual beli rumah milik para penggugat tersebut.

Tanggal 12 Oktober 2019, para penggugat telah menerima lagi transfer uang dari para tergugat, sebesar Rp. 5.000.000; (lima juta rupiah) sebagai panjar/tanda jadi.

pada tanggal 12 September 2019, para tergugat mendatangi rumah penggugat di Blang Asan, dengan membawa uang pajar Rp.30.000.000;- (tiga puluh juta rupiah), setelah uang pajar tersebut diterima kemudian dibuatlah kwitansi dengan total keseluruhan pajar yang telah diterima oleh para penggugat, dari para penggugat adalah sebesar Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah).

pada awal tahun 2020, para penggugat terus meminta agar para tergugat segera melakukan pelunasan sisa jual beli rumah yang disepakati, namun tergugat menjawab agar para penggugat bersabar, karena belum ada uang.

para penggugat selalu mengingatkan para tergugat secara lisan, terkait pelunasan sisa jual beli rumah tersebut sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), mengingat 2 tahun sudah para tergugat sudah menepati rumah tersebut.

pada bulan Juli 2021, ada pihak lain yang ingin membeli rumah milik penggugat tersebut, namun para penggugat menyampaikan hal

tersebut kepada para tergugat, tergugat akan menyelesaikan pelunasan jual beli rumah milik penggugat tersebut, sehingga para penggugat tidak jadi menjual rumah tersebut kepada pihak lain karena sudah terikat dengan para tergugat.

Tanggal 7 September 2021, para tergugat mengembalikan kunci rumah kepada para penggugat, dan tidak jadi membeli rumah tersebut, dan meminta kembali panjar yang telah diberikan sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Akibat dari perbuatan tergugat penggugat mengalami kerugian. Adapun kerugian kerugian yang telah dialami oleh para penggugat yaitu Kerugian secara materil.

Para Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan dari hasil penjualan rumah tersebut sebesar 10% setiap tahunnya dari Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya selama 3 tahun terhitung dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2022, yaitu sebesar Rp. 35.000.000;- x 3 tahun adalah sebesar Rp. 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah).

Para tergugat selama menempati rumah tersebut tidak pernah membayar rekening pemakaian air selama 1 (satu) tahun 4 bulan, dengan jumlah biaya Rp. 1.951.740. (satu juta Sembilan ratus lima puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh rupiah).

kerugian secara immateril yang di alami para penggugat adalah bahwa tergugat telah melapor Penggugat pada Polres Pidie, telah

melakukan penipuan karena penggugat tidak mau mengembalikan pajar yang telah diberikan, akibat laporan tersebut harga diri dan nama baik penggugat telah tercemar sehingga akibat tuduhan tersebut penggugat secara immaterial penggugat mengalami kerugian Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

Akibat pembatalan perjanjian sepihak yang dilakukan oleh tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah menyebabkan kerugian materil maupun immateril Itulah alasan mengapa penggugat Iskandar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sigli¹

Berdasarkan wawancara bersama Sri Rezeki selaku tergugat beliau menjelaskan bahwa dalam persidangan beliau menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam persidangan, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas, bahwa gugatan Penggugat rumah tersebut benar milik Penggugat kemudian, Tergugat yang ada menanyakan tentang status rumah Penggugat apakah boleh kami sewa pak? Penggugat memberi jawaban rumah Penggugat mau di jual, lantas Tergugat memberi jawaban niat Tergugat mau sewa, karena untuk beli Tergugat belum ada uang.

Penggugat terus mendesak Tergugat untuk membeli dengan cara cicilan seberapa ada uang, supaya Penggugat dengan Tergugat menjadi saudara dan jika Tergugat yang beli Penggugat sekali-kali bisa menginap di rumah. Lantas Tergugat memberi jawaban sekiranya Tergugat

¹ Iskandar Junaidi, *Penggugat gugatan pembatalan perjanjian*, wawancara, Minggu 5 Februari 2023

tidak ada uang untuk membeli rumah penggugat, kemudian di jawab oleh Penggugat I (Iskandar) apabila tergugat tidak jadi membeli rumah, penggugat hanya menghitung biaya sewa selama penggugat mempati rumah tersebut, dan akan mengembalikan uang sisanya kepada tergugat dan tidak ada perjanjian uang tersebut hangus apabila penggugat tidak jadi membeli.

Terkait sertifikat rumah tergugat tidak menerima sertifikat asli dari penggugat melainkan hanya fotocopyannya saja, dan penggugat memberikan sertifikat untuk menyuruh tergugat mengurus imb,yang kemudian tidak jadi di urus oleh tergugat.

Tergugat memberi tahu penggugat bahwasannya penggugat tidak jadi membeli rumah, dan penggugat mau mengembalikan uang lebih setelah potong sewa selama tergugat tempati $\pm$ 2 tahun Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dari bulan September 2019 s/d September 2021,berhubung penggugat sedang memperbaiki rumah dan belum ada uang penggugat menawarkan tergugat untuk menyewa rumah 3 tahun sejumlah Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta) dan apabila penggugat sudah ada uang akan mengembalikan sisa uang tergugat Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta)

Karena dalam keadaan sangat membutuhkan uang penggugat datang lagi kepada penggugat untuk meminta sisa uang Rp 25.000.000,- yang belum di kembalikan oleh Penggugat I dan II (suami isteri) memberi jawaban di depan Pak Keusyik Ismail Rawa serta isterinya dan di hadapan anak Tergugat.Lantas Penggugat suruh keluaran barag-

barang yang ada di rumah Penggugat dan besok Tergugat bawa kwitansi yang pernah di suruh tulis oleh Penggugat sama Tergugat sebanyak Rp 50.000.000.(lima puluh juta rupiah) sebagai cara jual beli rumah Penggugat dan sisa uang akan di kembalikan

Setelah 2 hari Tergugat mengeluarkan barang-barang dengan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, dan meminta uang sisa Rp25.000.000,- penggugat II meminta kembali kwitansi asli dan, kwitansi di ambil oleh Penggugat II, dengan alasan kasih nampak sama Penggugat I yang lagi salat di Mesjid, setelah penggugat I pulang Penggugat I mengatakan kepada tergugat untuk menyelesaikan masalah dengan penggugat II saja, kemudian penggugat II berkata uang sisa tidak di kembalikan Rp25.000.000,- melainkan hanya Rp.10.000.00 karena rumah yang disewa setelah di cek banyak sekali bekas paku di dinding, karena merasa di permainkan tergugat melaporkan kasus ini kepada polres, kemudian polres mengirim surat kepada penggugat, untuk menyelesaikan permasalahan melalui jalur mediasi, namun ternyata tidak berhasil.

Beberapa hari kemudian datang surat gugatan ke rumah tergugat dari pengadilan yang menyatakan tergugat telah mencemari nama baik penggugat dan menipu penggugat.²

² Sri Rezeki, *Tergugat gugatan pembatalan perjanjian sepihak*, wawancara, Minggu 5 februari 2023

B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang- undangan

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
3. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Hakim Putusan hakim merupakan puncak klimaks dari suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili oleh seorang hakim. Hakim memberikan keputusannya mengenai hal-hal sebagai berikut :

- 1) Keputusan mengenai peristiwanya, apakah terdakwa telah melakukan perbuatan yang dituduhkan kepadanya.
- 2) Keputusan mengenai hukumnya, apakah perbuatan yang dilakukan terdakwa itu merupakan suatu tindak pidana dan apakah terdakwa bersalah dan dapat dipidana.
- 3) Keputusan mengenai pidananya, apabila terdakwa memang dapat dipidana.

Berdasarkan uraian di atas, Cahya Adi Pratama, S.H selaku hakim yang menangani gugatan ini beliau mengatakan Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Itulah kemudian di kenal sebagai Asas *Fakta sunt servanda*, artinya ke dua belah pihak yang membuat perjanjian itu, wajib mentaati dan melaksanakan isi dari perjanjian yang telah di buatnya itu, sepanjang perjanjian tersebut harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata atau perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum.³

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;

³ Cahya Adi Pratama, *Hakim Pengadilan Negeri Sigli, Wawancara*, Senin 6 Februari 2023

4. suatu sebab yang tidak terlarang

Oleh karena setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu berlaku sebagai undang–undang bagi yang membuatnya, maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya persetujuan antara kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Jika salah satu pihak membatalkan perjanjian tanpa ada memenuhi syarat batal yang ditentukan berdasarkan Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2018 menyatakan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk kedalam perbuatan melawan hukum bukan wansprestasi.

Atas perbuatan melawan hukum tersebut, seseorang dapat mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum untuk meminta ganti rugi atas tindakan salah satu pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHperdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan jika permintaan ganti rugi atas pembatalan perjanjian secara sepihak harus memenuhi adanya pelanggaran hukum dan kerugian yang nyata.

Perbuatan melawan hukum dan wansprestasi jika kita lihat memang sangat tipis perbedaannya maka sangat diperlukan pemahaman antara wansprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dimana wansprestasi adalah “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali” Ada 4 wansprestasi yaitu:⁴

1. Salah satu pihak tidak melakukan apa yang di perjanjikan
2. terlambat dalam memenuhi kewajiban tersebut
3. Melaksanakan kewajiban tetapi keliru
4. Melakukan apa yang di larang dalam perjanjian

Adapun pengertian perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang- undang,dan segala perbuatan yang menimbulkan kerugian yang membuat korbannnya dapat melakukan tuntutan terhadap orang yang melakukan perbuatan tersebut, menimbulkan kerugian materil dan immaterial, ada 5 unsur perbuatan melawan hukum

1. Harus ada perbuatan
2. Perbuatan itu harus melawan hukum
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
5. Ada kesalahan

⁴ Cahya Adi Pratama, *Hakim Pengadilan Negeri Sigli, Wawancara*, Senin 6 Februari 2023

Dapat dikatakan bahwasannya pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada

C. Hambatan Pelaksanaan Putusan Hakim Dalam Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak

Sebagaimana di ajarkan bahwa tugas pokok hakim adalah menerima, memeriksa dan mengadili perkara serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Benar bahwa hakim bersifat pasif dalam arti hanya menunggu perkara yang di ajukan kepadanya dan tidak aktif mencari perkara. Kemudian hakim meneliti perkara yang berarti memberi kepada yang berkepentingan hak atau hukumannya, sebelum menjatuhkan putusannya hakim harus memperhatikan serta mengusahakan agar jangan sampai putusan yang dijalankan nanti malah menimbulkan perkara baru, putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan ekor baru

Adapun hambatan pelaksanaan putusan dalam gugatan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN SIGLI tentang pembatalan perjanjian sepihak adalah:⁵

1. Tergugat tidak dapat mengajukan bukti surat perjanjian yang menyatakan gugatan ini bukan merupakan jual beli melainkan sewa menyewa.
2. Tergugat tidak dapat membawa saksi yang mampu menjelaskan bahwasannya penggugat pernah mengatakan apabila rumah tidak jadi di beli penggugat akan mengembalikan sebagian uang tergugat setelah di

⁵Sulaiman, *Panitera Pengadilan Negeri Sigli, Wawancara*, Senin 6 Februari 2023

potong biaya sewa, dan tergugat tidak bias menyanggah dalil- dalil gugatan.

3. dan Alhamdulillah selanjutnya tidak ada hambatan dalam pelaksanaan gugatan ini,karena sampai saat ini belum di mohonkan eksekusi demikian di katakan Sulaiman,S.H

Berdasarkan hasil wawancara bersama M.Thaib Zakaria selaku akademisi beliau menjelaskan perjanjian diatur didalam pasal 1320KUHPdata,kemudian syarat-ayarat pembatalan perjanjian di atur dalam pasal 1366 KUHPdata, perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang dituangkan dalam akta ,baik akta di bawah tangan maupun akta outentik apabila pembatalan yang dilakukan merugikan orang lain maka pembatalan tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum.⁶

⁶ M.Thaib Zakaria, *Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh*, Wawancara, Jumat, 10 Februari 2023

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Alasan penggugat mengajukan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Karena dalam perkara ini telah terjadi pembatalan perjanjian sepihak yang dianggap merugikan penggugat secara materil maupun immateril.
2. Pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli bahwasannya pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan Tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
3. Hambatan pelaksanaan putusan hakim dalam gugatan No.8/Pdt.G/2022/PN Sigli Tergugat tidak dapat mengajukan bukti surat perjanjian yang menyatakan gugatan ini bukan merupakan jual beli melainkan sewa menyewa. Tergugat tidak dapat membawa saksi yang mampu menjelaskan bahwasannya penggugat pernah mengatakan apabila rumah tidak jadi di beli penggugat akan mengembalikan sebagian uang tergugat setelah di potong biaya sewa, dan tergugat tidak bias menyanggah dalil- dalil gugatan.

B. SARAN

1. Kepada para pihak disarankan dalam hal pembuatan perjanjian agar membuat perjanjian dalam bentuk tertulis serta membawa 2 orang atau lebih untuk menjadi saksi agar tidak terjadi hal yang sama dengan perkara ini.

2. Putusan hakim yang baik adalah putusan yang mengarah pada tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, sehingga agar hakim tidak ragu dalam menjatuhkan suatu putusan hakim harus memperhatikan aspek tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2017.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006.
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka. 2005.
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2019.
- Juhaya S Pradja, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*, Bandung, Pustaka Setia, 2018.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.
- Munir fuady, *Hukum kontak Dari Sudut pandang Hukum bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.
- Salim H. S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, 2010.
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.

Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum: suatu pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002.

Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008.

Sulistiyano, et.al., *Sistem Peradilan di Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Kencana, 2018.

Wildan Sayuti Mustofa, *Kode Etik Hakim*, Jakarta, Kencana, 2013.

Yuti Witanto Darmoko, Arya Putran Negara Kutawaringin, *Diskresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung, Alfabeta, 2013.

B. Peraturan PerundangUndangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016
Tentannng Prosedur Mediasi

Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2018 Tentang
Perbuatan Melawan Hukum

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2017.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006.
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka. 2005.
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2019.
- Juhaya S Pradja, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*, Bandung, Pustaka Setia, 2018.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.
-, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.
- Munir fuady, *Hukum kontak Dari Sudut pandang Hukum b bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.
- Salim H. S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
-, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, 2010.
-, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum: suatu pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008.
- Sulistiyano, et.al., *Sistem Peradilan di Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Kencana, 2018.
- Wildan Sayuti Mustofa, *Kode Etik Hakim*, Jakarta, Kencana, 2013.
- Yuti Witanto Darmoko, Arya Putran Negara Kutawaringin, *Diskresi Hakim Sebuah Intrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung, Alfabeta, 2013.

B. Peraturan PerundangUndangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016
Tentannng Prosedur Mediasi

Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2018 Tentang Perbuatan
Melawan Hukum