

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara Hukum (*rechtstaat*) yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, hal ini tercantum jelas di dalam cita-cita bangsa Indonesia yang sekaligus merupakan tujuan nasional bangsa Indonesia dan kemudian di pertegas dengan amandemen ke 3 (tiga) dengan mempertegas bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Konsekuensinya, bahwa segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum,¹ termasuk didalamnya, kegiatan perekonomian, sehingga kegiatan ekonomi yang diatur oleh hukum dan semestinya dipatuhi.

Mochtar Kusumaatmadja² menyatakan bahwa: “Hukum merupakan suatu alat, untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif, artinya hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap

¹ Jimmly Asshiddiqie, *Perihal Undang- Undang*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 256

² Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 11

masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan.

Masyarakat senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya termasuk terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal atau tempat usaha. Dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, manusia dapat melakukan hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa, pinjam-meminjam, tukar-menukar atau bentuk hubungan hukum lainnya. Adanya hubungan hukum itu, seringkali timbul suatu keadaan yang mana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya, sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya. Oleh karena itu, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam hukum, dalam penyelesaiannya harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam Undang-Undang.

Berkaitan dengan perjanjian jual beli, hukum telah memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Sebagaimana diketahui bahwa perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang tercakup dengan nama Undang-Undang.³ Perjanjian jual beli harus ada penyerahan barang yang diperjanjikan karena hal tersebut merupakan syarat mutlak perjanjian. Apabila telah diperjanjikan suatu hal, namun dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian, maka perjanjian

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1992, hlm.1

tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, dalam jual beli berlaku asas “terang dan tunai”, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu, segera setelah dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Pada objek penelitian, perjanjian jual beli atas infrastruktur dan kegiatan usaha ice kristal, telah terjadi pengikatan perjanjian oleh para pihak yang sudah dilakukan, sehingga pengikatan tersebut meletakkan hak dan kewajiban. Namun dalam faktanya, pengikatan perjanjian jual beli antara CV. Paramon Jaya, (penjual) dengan pembeli telah disalahgunakan oleh pihak pembeli. Pihak pembeli dengan itikad tidak baik melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak. Ketentuan yang dapat diterapkan berawal dari perjanjian melanggar asas itikad baik sebagaimana dapat dikonstruksikan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan selanjutnya dalam prosesnya pihak pembeli terindikasi melakukan wanprestasi, sehingga dapat dikenakan pula Pasal 1243 KUH Perdata.

CV. Paramon Jaya memiliki kegiatan usahanya di bidang Ice Kristal, berkehendak untuk menjual kegiatan usaha dan infrastrukturnya. Penawaran dari pembeli dengan mengajukan beberapa persyaratan terhadap renovasi dan perbaikan alat-alat penunjang kegiatan usaha. Persyaratan sudah dipenuhi oleh penjual. Namun kemudian, setelah persyaratan dipenuhi pihak pembeli membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak penjual. Tentu saja hal ini merugikan pihak penjual.

Permasalahan pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan 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 dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Berdasarkan uraian tersebut di atas menarik untuk dikaji dan dianalisis permasalahan tersebut, yang hasilnya akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Kajian Yuridis Terhadap Itikad Tidak Baik Pihak Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengalihan Hak Milik Atas Infrastruktur dan Kegiatan Usaha Ice Kristal CV. Paramon Jaya menurut Buku III KUH Perdata”**.

Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan hukum yang akan dibahas adalah:

1. Apakah yang menjadi dasar pembatalan sepihak perjanjian dari pihak pembeli atas penjualan infrastruktur dan kegiatan usaha yang telah disepakati dengan pihak penjual dihubungkan dengan ketentuan buku III KUH Perdata?
2. Apakah pembeli dapat membatalkan secara sepihak pengikatan jual beli yang telah dilakukan dengan CV. Paramon Jaya dihubungkan dengan pelaksanaan itikad baik dalam KUH Perdata?

3. Upaya apakah yang dapat dilakukan pihak penjual terhadap pembatalan sepihak perjanjian pengalihan hak milik atas infrastruktur dan kegiatan usaha ice kristal menurut buku III KUH Perdata?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada uraian pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum terhadap pembatalan sepihak perjanjian pengalihan hak milik atas infrastruktur dan kegiatan usaha ice kristal menurut buku III KUH Perdata.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui pembatalan pengikatan jual beli yang telah dilakukan secara sepihak dihubungkan dengan pelaksanaan itikad baik dalam KUH Perdata.
3. Untuk menemukan solusi penyelesaian yang dapat dilakukan pihak penjual terhadap pembatalan sepihak perjanjian pengalihan hak milik atas infrastruktur dan kegiatan usaha ice kristal menurut buku III KUH Perdata.

Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan dan manfaat yang dilihat dari kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum perjanjian.
- b. Diharapkan menjadi bahan literatur untuk dipergunakan dalam penelitian lebih lanjut, dan menambah wawasan peneliti terhadap pembatalan perjanjian pengalihan hak atas infrastruktur dan kegiatan usaha.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi Para Pihak, yaitu CV. Paramon Jaya dan Pembeli
 - 1) Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi CV. Paramon Jaya sebagai bahan masukan guna menyelesaikan permasalahan tentang pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak dan bagi pembeli diharapkan dapat dijadikan referensi agar tidak melakukan yang dapat merugikan pihak lain.
 - 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi para pihak terkait ketentuan pembatalan sepihak jual beli perusahaan ice kristal serta infrastrukturnya.

- b. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat yang memiliki kasus atau permasalahan yang sama atau serupa, sehingga penelitian ini dapat menjadi rujukan untuk penyelesaian sengketa perdata tentang pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak.

c. Bagi Praktisi Hukum

Bagi konsultan, pengacara. Hakim diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan masukan dalam menyelesaikan kasus yang sama atau hampir sama dengan permasalahan adanya pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak.

d. Bagi Praktisi Lainnya

Selain itu memberi masukan pada praktisi hukum, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan dan pedoman dalam upaya penyelesaian pembatalan perjanjian secara sepihak.

Kerangka Pemikiran

Pancasila merupakan Dasar Falsafah Negara Republik Indonesia secara resmi tercantum di dalam alinea ke-empat pembukaan Undang-undang dasar 1945. Pancasila yang disahkan sebagai dasar negara dipahami sebagai sistem filsafat bangsa yang bersumber dari nilai-nilai budaya bangsa. Sebagai ideologi, nilai-nilai Pancasila sudah menjadi budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara di Indonesia.

Negara hukum memiliki satu kesatuan sistem hukum yang berpedoman pada konstitusi atau Undang-Undang Dasar. Negara tidak campur tangan secara banyak terhadap urusan dan kepentingan warga negara. Namun seiring perkembangan zaman, negara hukum formil berkembang menjadi negara hukum materiil yang berarti negara yang pemerintahannya memiliki keleluasaan untuk turut campur tangan dalam urusan warga dengan dasar bahwa pemerintah ikut bertanggung jawab terhadap kesejahteraan rakyat.

Negara bersifat aktif dan mandiri dalam upaya membangun kesejahteraan rakyat.

Negara Indonesia merupakan Negara hukum (*rechtstaat*) dalam alenia ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 terlihat dalam kalimat “maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam Undang-Undang Dasar Negara Indonesia”, selain itu tertuang juga dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Konsep negara hukum lahir sebagai suatu reaksi atas absolutisme raja-raja pada masanya. Ciri dari negara hukum pada masa itu dilukiskan dengan negara sebagai penjaga malam (*nachtwakersstaat*), tugas negara hanya dibatasi pada mempertahankan ketertiban umum dan keamanan.⁴

Menurut Mochtar Kusumaatmaja Fungsi hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun tidak cukup untuk menjamin kepastian dan ketertiban. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum diharapkan agar berfungsi lebih daripada itu yakni sarana pembaharuan masyarakat dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

“Hukum merupakan sarana pembaharuan masyarakat yang didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan”.

⁴ Marwan Effendi, *kejaksanaan RI: posisi dan fungsinya dari perspektif hukum*, Indonesia, 2005, hlm. 21

Hukum dalam masyarakat yang sedang membangun tidak hanya merupakan perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur hubungan manusia dalam masyarakat tetapi harus juga mencakup lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum dalam kenyataan.⁵

Sebagai negara hukum, Indonesia harus menepatkan hukum sebagai panglima dari segala bidang pembangunan. Gagasan negara hukum dibangun dengan mengembangkan perangkat hukum itu sendiri sebagai suatu sistem yang fungsional dan berkeadilan, dikembangkan dengan menata infrastruktur kelembagaan politik, ekonomi dan sosial yang teratur serta dibina dengan membangun budaya dan kesadaran hukum rasional dan impersonal dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Selain itu, negara hukum yang dimaksud adalah negara yang menegaskan supremasi hukum untuk menegakan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan, didalam beberapa aspek pembangunan.⁶ Hukum menjadi salah satu aspek penting dalam menjamin kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan perjanjian jual beli.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum.

⁵ Pembukaan Undang – Undang Dasar (Amandemen ke-4) 1945

⁶ Jimly Asshidiqie, *konstitusi dan konstitusionalisme*, sekretariat jendral dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republik indonesia, jakarta, 2006, hlm. 122

Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁷

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian jual beli). Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat kedua belah pihak, adapun asas umum yang merupakan pedoman untuk mengatur perjanjian yang akan dibuat menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, antara lain:

1. Asas Konsensualitas, Bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.⁸ Dengan kata lain perjanjian itu mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang bersangkutan. Asas konsensualisme ini diatur dalam Pasal

⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95

⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 34

1338 ayat (1) KUHPerdara Konsensus antara pihak dapat diketahui dari kata “dibuat secara sah”, sedangkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yang memuat Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

2. Asas Kebebasan Berkontrak, Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang melakukan kontrak. Asas ini menganut sistem terbuka yang memberikan kebebasan seluas-luasnya pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian. Jadi para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri isi dan bentuk perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dari kata “semua perjanjian” dapat disimpulkan bahwa, masyarakat diberi kebebasan untuk:

- a. Mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- c. Menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya
- d. Menentukan peraturan hukum mana yang berlaku bagi para pihak.

Asas kebebasan berkontrak ini dalam pelaksanaannya dibatasi oleh tiga hal seperti yang tercantum dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu perjanjian itu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Dalam asas kebebasan berkontrak terdapat pengecualian, pengecualian

tersebut diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang.

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sun Servanda*), Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
4. Asas Itikad Baik, Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Yang menntebukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.
5. Asas Kepribadian, merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menyatakan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

6. Asas Kesederajatan (*equality*), suatu prinsip universal yang menempatkan setiap orang sama sederajat didepan hukum. Pada Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa: “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup itu.” Dalam perjanjian para pihak mempunyai kedudukan yang sederajat (sama), sehingga salah satu pihak tidak berkedudukan lebih tinggi dari yang lain, sama halnya dengan suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak.
7. Prinsip Penyalahgunaan Keadaan, dalam Pasal 1321 KUHPerdara, menyatakan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai penyalahgunaan kehendak atau yang sering disebut (*Misbruik van Omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum kontrak. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berfikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum

meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.⁹

Hukum perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁰ Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar Undang-Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan dapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.¹¹

Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 5

¹⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm.45

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000 hlm. 97

melaksanakan png ditentukan dalam perjanjian itu. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹²

Dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak menimbulkan sebuah perikatan. Perikatan diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang.” Dalam Pasal tersebut tidak memberikan definis mengenai secara jelas, namun secara garis besar menerangkan bahwa perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjukan pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih atau pihak yang terlibat dalam hukum tersebut.¹³ Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak, sebagaimana akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan.¹⁴

Masalah hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara sampai dengan 1456 KUHPerdara. Cara-cara penghapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 4.

¹³ Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 1

¹⁴ *Ibid*, hlm. 17

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpangan atau penitipan;
3. Pembaharuan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Pencampuran utang;
6. Pembebasan utangnya;
7. Musnahnya barang yang berutang;
8. Kebatalan atau pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat batal;
10. Lewat waktu.

Dalam suatu perjanjian ada yang disebut dengan perjanjian timbal balik yaitu perjanjian jual beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.¹⁵ Jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina cipta, Bandung, 1987, hlm. 5

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Terdapat 2 (unsur) penting dalam jual beli, yaitu terdapat barang/ benda yang diperjualbelikan dan harga. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata menyatakan bahwa hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Kemudian unsur yang ke- 2 (dua) adalah harga yang menunjukkan suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli, dan harga ditetapkan oleh para pihak.¹⁶

Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik perlu diperhatikan juga “kebiasaan”. Hal ini ditentukan juga dalam Pasal 1339 KUH Perdata “Perjanjian- perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang”. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan Undang-Undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, selain asas kepatutan atas dasar Pasal 1339 tersebut, kebiasaan juga ditunjuk sebagai sumber hukum selain Undang-Undang, sehingga kebiasaan itu turut menentukan hak dan kewajiban pihakpihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat istiadat tidak boleh menyampingkan atau menyingkirkan Undang-Undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan Undang-Undang. Ini berarti bahwa

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 182

undangundang tetap berlaku (dimenangkan) meskipun sudah ada adat-istiadat yang mengatur.¹⁷

Terdapat 2 (dua) unsur terhadap pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, yaitu sebagai unsur subjektif, dan sebagai ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur objektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” pihak pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, bukanlah dalam arti unsur subjektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian tersebut. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, Undang-Undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Namun jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.¹⁸

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari

¹⁷ *Ibid*, hlm. 101

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op.,Cit*, hlm. 99

pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.¹⁹

Pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²⁰

Dengan demikian jual beli dapat di artikan sebagai suatu perjanjian bertimbang-balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah

¹⁹ *Ibid*, hlm.72

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.65

disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang diketahui 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) menyatakan 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. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau

jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur.²¹ Sehingga memunculkan suatu tanggung jawab hukum, yakni kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Terdapat norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab, ketika ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggarnya.²²

Tanggungjawaban yang disebabkan karena perbuatan wanprestasi dapat berupa penggantian biaya, rugi dan bunga yang tercantum dalam Pasal 1244 sampai dengan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak, rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur, dan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

²¹ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012, hlm. 203

²² Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007, hlm. 96

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan metode sebagai berikut:

1. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi Penelitian dalam penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan – peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.²³ Dalam hal ini akan digambarkan tentang itikad tidak baik para pihak dalam perjanjian jual beli atas pembatalan sepihak perjanjian pengalihan hak milik atas infrastruktur dan kegiatan usaha ice kristal menurut buku III KUHPerdara.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yakni penelitian untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).²⁴ Metode pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data

²³ Ronny Hanitijjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalian Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 97-98.

²⁴ Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.²⁵ Dalam hal ini pembatalan sepihak perjanjian jual beli usaha ice kristal dan infrastrukturnya data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.
- b. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.²⁶

3. Tahap Penelitian

Data yang nantinya akan dikumpulkan dalam penelitian ini bersumber dari beberapa jenis data, yaitu:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu:²⁷ penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Penelitian dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu:

²⁵ *Ibid*, hlm. 57.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cetakan Kedua, Jakarta, 2006, hlm. 141

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.* hlm. 12

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum mengikat, diantaranya peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, perjanjian-perjanjian keperdataan para pihak.²⁸ Bahan-bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan antara lain:
 - a) Pancasila
 - b) Undang-Undang Dasar 1945
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.²⁹ Peneliti melakukan pengumpulan data dari literatur (kepuustakaan), kemudian dilakukan pengklasifikasian terhadap bahan hukum yang memiliki relevansi dengan materi penelitian untuk mendapatkan landasan-landasan reoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder.³⁰ Seperti majalah, koran dan internet (*virtual*

²⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 86

²⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

³⁰ *Ibid*, hlm. 12.

research). Bahan-bahan hukum tersebut untuk melengkapi data dalam penelitian.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendukung data sekunder dengan mengumpulkan data yang berhubungan dengan pelaksanaan asimilasi kepada pihak-pihak yang berkompeten terhadap masalah yang diteliti. peneliti mengumpulkan data secara langsung dengan mengadakan wawancara agar mendapat informasi yang lebih lengkap.³¹ Dalam penelitian lapangan ini peneliti langsung melakukan penelitian melalui wawancara untuk mengumpulkan data dari perusahaan yang terkait.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen

Studi dokumen yaitu suatu alat pengumpul data yang digunakan melalui data tertulis.³² Dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur-literatur, catatan-catatan, peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan itikad baik pihak pembeli atas pembatalan

³¹ Ronny Hanitijjo Soemitro, *Op., Cit.* hlm. 98

³² *Ibid*, hlm. 52

sepihak perjanjian pengalihan hak milik atas infrastruktur dengan kegiatan usaha ice Kristal menurut buku III KUH Perdata.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.³³

Peneliti akan melakukan wawancara dengan:

- 1) Perwakilan dari pihak penjual yaitu Bapak Teguh Imam Sampurno
- 2) Saksi saat melakukan perjanjian jual beli yaitu Bapak Tomar, Bapak Dedi Supriadi, Bapak Abdul Rosid, dan Ibu Maesaroh.

5. Alat Pengumpulan Data

Sebagai instrumen penelitian, peneliti menggunakan alat pengumpul data sebagai berikut:

a. Data Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian, kemudian alat elektronik (computer atau laptop) untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.

b. Data Lapangan

³³ Amirudin dan Zinal Asikin, *Op.,Cit.* hlm. 82.

Dalam penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara tertulis dan lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone, recorder, dan flashdisk*

6. Analisis Data

Menurut Soerjono Soekanto, analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala – gejala tertentu.³⁴ Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analitis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh tanpa menggunakan rumus matematika.³⁵

7. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti memperoleh data dengan melakukan penelitian di berbagai lokasi, antara lain:

a. Lokasi kepustakaan (*Library Research*)

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 2013, hlm. 37.

³⁵ Ronny Hanitijjo Soemitro, *loc.cit.*

2) Perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Jl. Cihampelas
No. 8 Pasir Kaliki Bandung.

b. Instansi

CV. Paramon Jaya Produksi Ice Kristal Desa. Cihanjuang
Kecamatan. Cimanggung Kabupaten. Sumedang.