

BAB II

TINJAUAN TEORITIS TENTANG UPAYA PEMBELI PERUMAHAN D'BEATLE TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DARI PT. X

A. Landasan Teori

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *contract* atau *overeenkomst* (perjanjian). Kontrak diartikan sebagai suatu kesepakatan atau janji. Janji atau *promise* merupakan suatu perwujudan niat untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan cara yang ditentukan, sehingga para pihak membenarkan apa yang telah dilakukan. Menurut pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), hal tersebut dikatakan sebagai prestasi. Pengertian dari prestasi adalah setiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dengan kata lain janji yaitu di mana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan kontrak prestasi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak. Ada dua pihak yang terikat dalam kontrak ini, (HS dan Erlies Septiana Nurbani 2015) yaitu:

1. Promisor

Promisor yaitu orang yang melaksanakan atau menyampaikan atau menawarkan kehendak atau niatnya.

2. Promisee

Promisee, yaitu orang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut.

Bentuk kontrak yang dibuat oleh para pihak dapat dibedakan menjadi :

1. Lisan;
2. Tertulis; dan
3. Perilaku para pihak. (HS dan Erlies Septiana Nurbani 2015)

Dalam hal ini kontrak yang dimaksud dikonstruksikan sebagai sebuah persetujuan antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan kewajiban hukum semua pihak, yaitu untuk melakukan (atau tidak melakukan) tindakan tertentu atau serangkaian tindakan terkait. Unsur-unsur kontrak dalam definisi ini, meliputi:

1. Adanya persetujuan;
2. Adanya para pihak atau subjek hukum;
3. Adanya kewajiban hukum dari semua pihak; dan
4. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Perbedaan kepentingan antara para pihak menjadi salah satu penyebab terjadinya suatu perjanjian dan kontrak atau perjanjian merupakan suatu usaha untuk menyatukan kepentingan tersebut dengan cara negosiasi untuk mencapai sebuah kesepakatan untuk kepentingan bersama. Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran

kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan.

Mariam Darus mengemukakan bahwa sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu (Windari 2014). Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substansif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian (Ratna Artha Windari 2014).

Asas-asas dalam perjanjian yang harus diperhatikan, diantaranya :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Asas konsensualisme menganut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.

2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam

ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang. Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (vide Pasal 1320 BW) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator, sehingga harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim, jurusita). Ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian untuk bebas menentukan :

- a. Isi
- b. Berlakunya dan syarat-syarat perjanjian
- c. Dengan bentuk tertentu atau tidak, dan
- d. Bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu (Ridwan Khirandy 2013).

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki

pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.

Pengaturan perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang mana ketentuan ini menganut sistem terbuka, artinya bahwa hukum memberikan keleluasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Sistem terbuka Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ini tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. ”

Ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa semua orang diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian (Peter Mahmud Marzuki 2003).

4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Didalam perundang-undangan

tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sahny suatu perjanjian yang harus di penuhi:

- a. Adanya kata sepakat para pihak;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat kontrak
- c. Adanya obyek tertentu; dan
- d. Adanya kausa yang tidak bertantangan dengan hukum

Pada perkembangannya asas kebebasan berkontrak lebih mengarah kepada ketidakseimbangan diantara para pihak yang membuat perjanjian, kemudian dibuat berbagai ketentuan yang bersifat memaksa agar terciptanya hak dan kewajiban di antara para pihak dapat terlaksana secara proporsional.

Didalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa :

“ Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-Undang ”.

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), itikad baik hendaknya diartikan sebagai :

- a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak;
- b. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatan);
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

B. Pembatalan Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari kata "*overeenkomst*" yang kemudian diterjemahkan menjadi kata "perjanjian" atau "persetujuan". Banyak pendapat yang berbeda mengenai pengertian perjanjian. Wiryono Projodikoro memaknai perjanjian dari kata "*verbentenis*" sedangkan kata "*overeenkomst*" diartikan sebagai "persetujuan". Bagian dari hukum perdata disebabkan karena pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, menjadi urusan pihak-pihak yang berkontrak. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (R. Subekti 1990). Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat terlihat bahwa timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan peristiwa tersebut, maka timbul suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya (Dhaniswara K.

Harjono 2009). Perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum Perjanjian di Indonesia menganut ketentuan dari Belanda yang dapat dilihat didalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Seperti yang diketahui bersama bahwa perjanjian adalah bagian dari Hukum Perdata (*privat*). Hukum ini memusatkan perhatian pada kewajiban untuk melaksanakan kewajiban sendiri (*self imposed obligation*). Disebut sebagai suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian terdiri dari :

a. Syarat subjektif,

Tidak terpenuhinya syarat subjektif, yang terdiri dari kata sepakat dan kecakapan dari para pihak pembuatnya, membuat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

b. Syarat objektif.

Tidak terpenuhinya syarat objektif, yakni hal tertentu dan kausa yang halal, menyebabkan perjanjiannya batal demi hukum. Artinya bahwa dari awal dianggap tidak pernah ada perjanjian dan perikatan yang timbul tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal, sehingga tidak memungkinkan ada pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.

C. Batal Karena Terpenuhi Syarat Batal Dalam Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat merupakan salah satu bentuk perikatan yang dikenal dalam masyarakat. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri perikatan bersyarat didefinisikan sebagai perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi.

Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutuskan perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak. Pengenyampingan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga sangat sering dicantumkan dalam perjanjian untuk mengatur pemutusan perjanjian. Pengenyampingan pasal ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak. Pengenyampingan pasal 1266 ini sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi diantara para ahli hukum maupun praktisi. Beberapa Ahli Hukum maupun Praktisi berpendapat bahwa wanprestasi secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian. Sehingga wanprestasi dipandang sebagai syarat batal suatu perjanjian.

Dalam hal ini pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus secara tegas dikesampingkan, beberapa alasan yang mendukung pendapat ini misalnya pasal 1338 ayat 1 yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, sehingga pengesampingan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini harus ditaati oleh kedua belah pihak, ditambah lagi bahwa jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi para pelaku bisnis. Disamping penentuan pemutusan tidak lewat pengadilan, biasanya ditentukan juga pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian, bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Apabila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut.

Beberapa Praktisi maupun Ahli Hukum lain menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian tetapi harus dimintakan kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak debitur wanprestasi maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 Ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cedera janji. Dalam hal ini hakim

mempunyai *discretion* untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan (Fuady 2001).

D. Pembatalan Karena Adanya Wanprestasi

Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seseorang harus melakukan kewajibannya dapat di lihat dari isi perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan sesuatu perbuatan. Apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka ia telah melakukan wanprestasi. Seseorang dianggap alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Menurut Satrio (1999) terdapat tiga bentuk wanprestasi:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Seorang debitur yang memiliki suatu prestasi terhadap si kreditur tetapi tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah di perjanjikan. Dalam hal ini debitur telah dikatakan wanprestasi jika hal itu dilakukan dengan kesadaran atau tanpa suatu keadaan yang memaksa debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

Seperti yang sudah di contohkan di atas bahwa pelaksanaan mengenai waktu prestasi adalah suatu kewajiban jika hal itu sudah di tetapkan didalam perjanjian,

yang mana ketepatan waktu itu menentukan suatu prestasi dapat dikatakan prestasi sesuai dengan keinginan seorang kreditur.

c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai.

Debitur melaksanakan suatu prestasi tetapi dalam pelaksanaannya debitur melaksanakan apa yang berbeda dari isi perjanjian. Seorang debitur, baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan peringatan oleh kreditur atau juru sita. Peringatan tersebut minimal dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila peringatan tersebut tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitor wanprestasi atau tidak (irzan 2019).

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa 4 (empat) hal:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dari uraian di atas, terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar. Apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam (*termination clause*) yang sudah disepakati bersama kedua pihak. Pembatalan suatu perjanjian yang disebabkan akibat adanya kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak, diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang memandang kelalaian debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian. Dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap ada suatu janji (klausula) yang berbunyi demikian “apabila kamu, debitur, lalai, maka perjanjian ini akan batal.” (Djaja S. Meiliana 2007)

Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian. Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak.

Sebenarnya, pengakhiran kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah apabila pihak lain juga menerima keputusan tersebut. Tetapi apabila salah satu pihak menolak dikatakan wanprestasi, maka para pihak dapat menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya suatu tindakan wanprestasi. Apabila hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah

pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya tersebut dan dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (Abdulkadir Muhammad 2000).

E. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

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 pihak yang lainnya tetap akan memenuhi prestasi yang telah telah diperjanjikan dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Dalam pemenuhan syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan Pasal 1338 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) KUHPerdara tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar dikemudian hari tidak ada pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Menurut pasal 1266 KUHPerdara, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

1. Perjanjian bersifat timbal balik;

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi.

2. Adanya wanprestasi

Apabila terdapat salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

3. Adanya putusan hakim

Apabila dalam suatu perjanjian terdapat salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

Teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (*repudiation, anticipatory*) adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut *repudiasi anticipatory* yang berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut; tetapi di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sekalipun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu: Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut; dan di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguh pun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Menurut Pasal 1238 KUHPdata, debitur dianggap lalai setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan. Debitur harus mengajukan panggilan pengadilan yang menyatakan alasan, kenapa, dan kapan layanan akan diberikan. Hal ini berguna jika kreditur

ingin menggugat debitur di Pengadilan. Dalam proses ini somasi, merupakan bukti bahwa debitur benar-benar wanprestasi. (Simanjuntak 2018)

Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji : (Yahman 2009)

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Tata Cara menyatakan bahwa ternyata debitur melakukan wanprestasi yaitu :
(http://repositori.uin-alauddin.ac.id/17379/1/Reza%20AI%20Fajar_10400114252.pdf n.d.)

1. *Sommatie* yaitu peringatan tertulis dari Kreditur kepada Debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri
2. *Ingebreke Stelling* yaitu peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri.

F. Definisi Tanah

Tanah adalah kebutuhan primer manusia. Perihal tanah sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa manusia/badan hukum dalam menjalankan segala aktivitas pasti akan membutuhkan tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan bagian dari kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh setiap manusia, selain itu perkembangan jumlah manusia yang ada di bumi ini menyebabkan persaingan untuk mendapatkan tanah semakin sulit. Satu sisi jumlah manusia tetap bertambah tetapi jumlah tanah tidak bisa bertambah atau tetap. Hal ini membuat

harga tanah di daerah padat penduduk menjadi sangat tinggi karena diperebutkan oleh banyak orang. (Pramukti, Angger 2015), terlebih saat ini kebutuhan akan perumahan semakin meningkat.

Definisi Perumahan dijelaskan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.