

PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI OLEH KONSUMEN KARENA *FORCE MAJURE* DI GRIYA PROPERTY

Hizkia Priyo Rahardyan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: hizkiapriyo7@gmail.com

I Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Faklutas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: pradnya_yustiawan@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk memahami dasar hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property dan memahami akibat hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property. Jenis penelitian hukum empiris menjadi patokan penelitian ini yang didasarkan pada pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pembatalan perjanjian ikatan jual beli tidak diperbolehkan oleh Pasal 1320, Pasal 1313 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan akibat hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sehingga perjanjiannya dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada.

Kata kunci: Perjanjian, Ikatan Jual Beli, Konsumen dan Pembatalan.

ABSTRACT

Purposes in this research understand legal on basis cancellation sale and purchase agreements by consumers at Griya Property and to understand the legal consequences of canceling sales and purchase agreements by consumers at Griya Property. The research method empic legal law type with use statute approach, and fact approachs. Results showed that cancellation of sale and purchase agreement was not allowed by Article 1320, Article 1313 and Article 1338 of the Civil Code. Meanwhile, the legal consequences of canceling the sale and purchase agreement agreement by the consumer are because for validity agreement so that is considered to have never been made or never existed.

Key Words: Agreement, Sale and Purchase Agreement, Consumer and Cancelate.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUH Perdata) menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal tersebut memberikan arti bahwa dapat dengan baik satu orang atau lebih. Dengan pengikatan diri tersebut, berarti bahwa satu pihak telah setuju untuk mengikat atau terikat dengan orang lain, demikian juga sebaliknya. Pengikatan diri tersebut dalam hukum keperdataan termasuk dalam lapangan hukum perikatan. Menurut Pitlo, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain

berkewajiban atas sesuatu prestasi.¹ Pendapat tersebut mengintikan bahwa pihak yang satu memiliki hak dan pihak yang lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi. Perikatan diartikan sebagai hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya.

Secara fakta, perikatan yang telah dibuat oleh para pihak itu dibatalkan secara sepihak oleh konsumen. Pembatalan secara sepihak ini menimbulkan masalah hukum yakni pihak konsumen tidak dapat memenuhi prestasinya atas pengikatan jual beli unit rumah di Griya Property. Adapun kewajiban yang harus dipenuhi yaitu pihak konsumen tidak mampu melanjutkan pembayaran atas unit rumah. Pembayaran tersebut tidak dilanjutkan oleh konsumen karena pihak konsumen sudah tidak bekerja lagi atau diberhentikan. Pemberhentian tersebut dikarenakan adanya pengurangan karyawan bahkan berlanjut pada penutupan perusahaan akibat pandemi Covid 19. Menurut Dian Haryono, selaku konsumen, melakukan pembatalan secara sepihak dikarenakan sudah tidak mampu melanjutkan kredit rumah yang sebelumnya disetujuinya dengan pihak Griya Property. Ketidakmampuan tersebut dianggap Bapak Dian Haryono melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuatnya. Akan tetapi, Haryono memiliki alasan yang kuat untuk tidak dikatakan sebagai wanprestasi. Pada awal perjanjian ikatan jual beli yang dibuatnya, Haryono telah memiliki itikad baik untuk membayar kreditnya, karena kondisi pandemi Covid 19, Haryono tidak mampu melanjutkannya lagi. Situasi pandemi menyebabkan keadaan yang memaksa Haryono untuk wanprestasi. Dengan demikian, pembatalan tersebut bukan disebabkan karena Haryono sendiri, melainkan dikarenakan oleh keadaan yang memaksa (*force majeure*).

Keadaan tersebut tidak dapat diterima oleh pihak Griya Property. Pihak Griya Property selaku pengembang merasa sangat dirugikan dengan adanya pembatalan tersebut. Pembatalan yang dilakukan oleh konsumen itu disebut dengan pembatalan secara sepihak oleh pengembang. Kerugian yang dialami oleh pihak pengembang ini diantaranya kerugian materiil berupa penjualan unit rumah, dalam hal ini rumah yang sudah dinyatakan terjual sebelumnya dibatalkan oleh konsumen, sehingga menyebabkan rumah tersebut menjadi belum terjual. Kerugian lainnya, pihak pengembang juga merasa dirugikan karena sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk keperluan administrasi. Selain itu, pihak pengembang juga mengalami kerugian immateriil, dimana pihak pengembang tidak mendapatkan haknya dari konsumen. Pihak pengembang tidak mendapat hak sepenuhnya dari konsumen. Pihak pengembang hanya mendapatkan uang muka yang diberikan oleh konsumen. Uang muka yang disepakati yaitu tiga puluh persen, akan tetapi pihak pengembang baru mendapatkan sepuluh persen dari uang muka yang akan dibayarkan. Dapat dikatakan bahwa uang muka satu unit rumah itu belum lunas dibayar oleh konsumen tiba-tiba dibatalkan oleh konsumen sendiri. Pembatalan perjanjian ikatan jual beli rumah itu sangat jelas merugikan pengembang.

Pembatalan secara sepihak oleh konsumen tersebut menimbulkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan kenyataannya. Norma hukum yang mengalami kesenjangan yaitu Pasal 1313 dengan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh konsumen. Pembatalan yang dilakukan oleh konsumen menjadikan posisi dari pihak pengembang tidak seimbang dengan konsumen. Pihak pengembang merasa kalah dengan konsumen. Melihat posisi demikian, maka adanya ketidakjelasan dari pembatalan perjanjian tersebut. Pihak konsumen dengan tiba-tiba membatalkan

¹ Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, h. 318-319.

perjanjian yang telah disepakati. Terlepas dari alasan yang diajukan konsumen tersebut, perjanjian yang dibuat itu telah disepakati dan menjadikan konsumen terikat dengan perjanjian tersebut.

State of the art penelitian ini yaitu mengacu pada penelitian sebelumnya atau penelitian yang sudah pernah dilakukan. Penelitian sebelumnya menjadi perbandingan dengan penelitian ini. Sebagai perbandingannya yaitu, penelitian yang dilakukan oleh “Komang Calvin Krisna Dwipa dan Ni Luh Gede Astariyani dengan judul Pembatalan Tiket Hotel *Online* Secara Sepihak Oleh Pihak Agoda Penelitian ini mempermasalahkan tentang bagaimana tanggung jawab dari pihak agoda sebagai pelaku usaha terkait pembatalan tiket hotel secara sepihak dan tindakan apa yang dapat dilakukan konsumen yang telah dirugikan karena pembatalan tiket secara sepihak terkait dengan hukum”.² Kemudian dalam penelitian selanjutnya, “Made Bella Meisya Prihantini dan I Wayan Parsa dengan judul Perlindungan Konsumen Terkait Pembatalan Secara Sepihak Voucher Hotel Oleh Pelaku Usaha Traveloka, penelitian ini mempermasalahkan tentang bagaimanakah bentuk tanggung jawab dari pelaku usaha Traveloka terkait pembatalan secara sepihak voucher hotel tersebut dan upaya hukum apakah yang dapat dilakukan bagi konsumen yang dirugikan akibat pembatalan voucher hotel secara sepihak”.³ Selanjutnya, terakhir yakni penelitian oleh “Ida Ayu Putu Krisna Yanthi dan I Wayan Novy Purwanto dengan judul Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar, yang diisukan penelitian ini yaitu mempermasalahkan tentang bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kebaya di Kota Denpasar dan bagaimanakah akibat hukum pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar”.⁴ Ketiga penelitian tersebut memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini. Persamaannya yaitu pada pembatalan secara sepihak. Pembatalan secara sepihak tersebut berkaitan dengan perjanjian yang telah disepakati oleh masing-masing pihak. Persamaan lainnya terletak pada metode penelitian yang dipakai yaitu jenis penelitian hukum empiris. Sedangkan perbedaannya, terletak pada objek penelitian dan permasalahan yang dikaji. Objek penelitian sebelumnya yaitu sewa menyewa kebaya, voucher hotel dan tiket hotel online, sedangkan objek penelitian ini yaitu perjanjian ikatan jual beli. Selain itu permasalahannya juga sangat berbeda dengan penelitian sebelumnya.

1.2. Rumusan Masalah

Berkaca pada kesenjangan yang dijelaskan di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan yaitu:

1. Apakah dasar hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property ?
2. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property ?

² Komang Calvin Krisna Dwipa, dan Ni Luh Gede Astariyani, Pembatalan Tiket Hotel Online Secara Sepihak Oleh Pihak Agoda, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 09 (2019): 1-14.

³ Made Bella Meisya Prihantini, dan I Wayan Parsa, Perlindungan Konsumen Terkait Pembatalan Secara Sepihak Voucher Hotel Oleh Pelaku Usaha Traveloka, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 05 (2019): 1-15.

⁴ Ida Ayu Putu Krisna Yanthi, dan I Wayan Novy Purwanto, Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 12 (2019): 1-13.

1.3. Tujuan Penulisan

Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami dasar hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property dan memahami akibat hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh konsumen di Griya Property.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang secara langsung dilakukan ke "lapangan karena menggunakan data yang didapatkan secara langsung di lapangan, penelitian hukum empiris dalam penelitian ini dilakukan dengan mencari data ke lapangan".⁵ Lapangan yang dimaksud adalah ditempat lokasi penelitian di lakukan yaitu di Griya Properti. Selain itu, data primer juga diperoleh dari pihak konsumen. Data primer penelitian ini berupa hasil wawancara dengan pihak informan dan responden. Sedangkan data sekunder didapatkan melalui buku-buku, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan dan media internet.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Dasar Hukum Pembatalan Ikatan Oleh Konsumen di Griya Property

Pembatalan secara sepihak oleh konsumen di Griya Property dinilai sangat merugikan. Oleh sebab itu, pihak pengembang merasa memiliki kedudukan yang tidak seimbang dalam perjanjian ikatan jual beli yang telah disepakati sebelumnya serta merasa kedudukannya dibawah konsumen. Posisi yang demikian, membuat pihak pengembang merasa terancam karena pihak pengembang sudah melihat adanya kerugian yang akan menimpanya. Kerugian tersebut menjadi perhatian dalam konteks hukum perjanjian.

Perjanjian didasarkan pada Pasal 1313 KUH Perdata sebagaimana telah dijelaskan di atas. Selain itu, apabila dilihat dari keabsahannya, perjanjian tersebut mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata. Secara tegas, pasal ini menentukan keabsahan perjanjian. Keabsahannya ditentukan oleh adanya syarat-syarat subyektif dan obyektif. Syarat subjektifnya, yakni kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat obyektifnya yaitu adanya causa yang halal dan adanya suatu yang halal. Pasal ini merupakan ketentuan yang dipakai untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian tersebut.⁶ Apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif tersebut, maka perjanjian tersebut sah menurut hukum, demikian juga sebaliknya, apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif, maka perjanjian tersebut tidak sah. Dengan kata lain, apabila salah satu saja syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut tidak sah. Oleh karena itu, agar perjanjian itu dikatakan sah, maka harus memenuhi seluruh syarat yang ditentukan dalam pasal tersebut.

Dasar hukum perjanjian lainnya yaitu Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai

⁵ Arif Sumantri, 2013, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, h. 7.

⁶ Made Anandika Berata, dan I Gusti Ngurah Widyateja, "Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Terkait Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Konsumen Dengan Cara Hit and Run, *Kertha Semaya* Vol. 04 No. 01" (2016): 1-7.

undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selanjutnya, dalam ayat (2) pasal ini menentukan 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. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) tersebut, perjanjian sah telah sah sesuai dengan undang-undang tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat oleh Griya Property dengan Haryono merupakan perjanjian yang telah sesuai dengan undang-undang, untuk itu perjanjian tersebut menjadi mengikat mereka. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2), Bapak Dian Haryono tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak atau menarik kembali perjanjian yang telah disepakati dengan Griya Property. Pihak konsumen tidak dapat menarik kembali atau membatalkan perjanjian ikatan jual beli unit rumah sekehendak hatinya.

Pasal 1338 ayat (2) menjadi dasar hukum penolakan pembatalan perjanjian ikatan jual beli atas unit rumah oleh Griya Property. Penolakan pembatalan itu dilakukan karena akan mengalami kerugian. Apabila Griya Property menerima pembatalan dari konsumen, maka sudah jelas akan rugi. Dasar hukum ini dijadikan pedoman dalam mencegah adanya pembatalan secara sepihak dari konsumen. Apabila pihak konsumen ingin membatalkan perjanjian ikatan jual beli harus atas persetujuan dari Griya Property. Oleh sebab itu, persetujuan dari Griya Property sangat dibutuhkan dalam pembatalan perjanjian ikatan jual beli. Namun demikian, menurut Subekti, apabila terdapat alasan-alasan yang dipandang cukup menurut undang-undang, maka perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.⁷ Berdasarkan pada pendapat tersebut, maka memungkinkan untuk dilakukan pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian ikatan jual beli atas rumah dapat saja dilakukan apabila terdapat alasan-alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Dengan demikian, pihak konsumen harus memiliki alasan-alasan yang sesuai dengan undang-undang.

Bertolak dari Pasal 1338 ayat (2), maka diperbolehkan untuk melakukan pembatalan terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya asalkan terdapat alasan-alasan yang menurut undang-undang cukup atau memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan secara sepihak. Mengacu pada alasan yang diajukan oleh Bapak Dian Haryono bahwa pembatalan secara sepihak dilakukan karena sudah tidak mampu melanjutkan kredit rumah yang sebelumnya disetujuinya dengan pihak Griya Property. Ketidakmampuan tersebut dianggap melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuatnya karena tidak mampu membayar cicilan uang muka. Akan tetapi, Bapak Dian Haryono memiliki alasan yang kuat untuk tidak dikatakan sebagai wanprestasi. Pada awal perjanjian ikatan jual beli yang dibuatnya, Haryono telah memiliki itikad baik untuk membayar kreditnya, karena kondisi pandemi Covid 19, Haryono tidak mampu melanjutkannya lagi. Situasi pandemi menyebabkan keadaan yang memaksa Haryono untuk wanprestasi. Dengan demikian, pembatalan tersebut bukan disebabkan karena Haryono sendiri, melainkan dikarenakan oleh keadaan yang memaksa (*force majeure*). *Force majeure* dijadikan alasan oleh Bapak Dian Haryono untuk membatalkan perjanjian ikatan jual beli. *Force majeure* adalah suatu keadaan yang membuat seseorang untuk tidak memenuhi prestasinya.⁸

⁷ Gerry R. Wedekamp, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, *Lex Privatum* Vol. I No. 04" (2013): 148-158.

⁸ Parama Adi Putu, dan I Ketut Artadi, "Akibat Hukum Terhadap Debitur Atas Terjadinya *Force Majeure* (Keadaan Memaksa), *Kertha Semaya* Vol. 02 No. 06" (2014):1-5.

Keadaan memaksa termasuk suatu kondisi yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh konsumen. Keadaan tersebut memaksa konsumen untuk tidak melakukan prestasi yang dibebankan kepadanya.⁹ Keadaan memaksa yang dialami oleh Bapak Dian Haryono dipengaruhi oleh suatu keadaan yang berada diluar keinginannya dan suatu keadaan diluar perkiraannya yang tidak pernah dibayangkan sebelumnya.

Secara teoritis, “keadaan memaksa dapat disebabkan oleh beberapa keadaan yaitu karena keadaan alam dan kondisi yang darurat, keadaan alam merupakan suatu keadaan yang terjadi secara tidak terduga dan peristiwa tersebut tidak dapat dihindari, sedangkan keadaan darurat yakni suatu kondisi yang disebabkan oleh keadaan yang terjadi tidak dapat diprediksi sebelumnya dan sesuatu terjadi secara tidak wajar,¹⁰ bahkan suatu kondisi yang bersifat segera seperti perang, kerusuhan, pemogokan, pandemi, terorisme, kerusakan sarana dan prasarana yang menimbulkan prestasi tidak dapat terpenuhi, kebijakan pemerintah serta kondisi tertentu sehingga mengakibatkan tidak terpenuhinya suatu prestasi”.¹¹ Keadaan memaksa ini dijadikan alasan oleh Bapak Dian Haryono untuk tidak melanjutkan pembayaran uang muka atas unit rumah di Griya Property.

3.2. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli Oleh Konsumen di Griya Property

Pembatalan perjanjian ikatan jual beli merupakan perbuatan hukum. Dikatakan sebagai perbuatan karena adanya hubungan hukum. Hubungan hukum yang terjalin dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut yaitu antara Bapak Dian Haryono dengan Griya Property. Hubungan hukum itu ditandai dengan adanya kesepakatan. Kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian ikatan jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Apabila Bapak Dian Haryono ingin membatalkan perjanjian ikatan jual beli tersebut, maka harus melalui notaris karena akta jual beli itu dibuat oleh notaris. Akan tetapi, sebelum pembatalan dilakukan, wajib diketahui tentang akibat dari pembatalan perjanjian ikatan jual beli tersebut. Akibat yang dimaksud adalah akibat hukum dari pembatalan tersebut. Suatu kondisi yang dapat menimbulkan akibat hukum yakni timbulnya perbuatan wanprestasi dari salah satu pihak.¹²

Timbulnya pembatalan ikatan yaitu didasarkan pada “Pasal 1244 KUH Perdata bahwa apabila ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum mengganti biaya rugi dan bunga apabila ia tak dapat emmbuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya kesemuanya itu pun apabila itikad buruk tidak ada pada pihaknya”. Ketentuan tersebut mewajibkan pihak debitur untuk mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur karena debitur telah melakukan

⁹ Hidayat, R., dan Komarudin P., “Tinjauan Hukum Kontrak Syariah Terhadap Ketentuan Force Majure Dalam Hukum Perdata, *Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran* Vol. 17 No. 1 (2018): 36-37”.

¹⁰ Yudhi Setiawan, dan I Made Dedy Priyanto, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pekerja Akibat Pemutusan Hubungan Kerja Karena Dampak Covid 19 Sebagai Keadaan Memaksa, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 09 No. 07 (2021): 1174-1186.

¹¹ Rasuh, DJ., “Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Lex Privatu* Vol. 0 No. 02 (2016): 175-176”.

¹² Ghifara Ayudia Ramadhanty, Peralihan Hak Milik Atas Barang melalui Jual Beli Online Dengan Sistem Cash On Delivery, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 10 No. 2 (2021): 361-380.

wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi, maka “debitur dihukum membayar ganti kerugian”.¹³ Apabila debitur tidak dapat membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi itu disebabkan oleh suatu keadaan yang diluar kemampuannya.

Berkaitan dengan permasalahan pembatalan ikatan jual beli, Bapak Dian Haryono “mempunyai kewajiban untuk melakukan sesuatu tetapi ternyata beliau tidak memenuhi keadaan yang menimbulkan *force majeure* harus terjadi setelah dibuatnya perjanjian ikatan jual beli”. Dengan demikian, terkait pelaksanaan kewajibannya, maka sudah tidak mungkin semenjak dibuatnya perjanjian itu. Terdapat dua macam *force majeure* yaitu *force majeure* absolut dan *force majeure* relatif. *Force majeure* absolut artinya debitur dalam keadaan memaksa, keadaan memaksa ini adalah suatu keadaan yang tidak memungkinkan lagi bagi debitur untuk membayar atau melaksanakan prestasinya. Kemudian *force majeure* relatif yaitu suatu keadaan memaksa, namun debitur masih memungkinkan untuk melaksanakan prestasinya akan tetapi dengan kesukaran atau pengorbanan yang sangat besar. Berdasarkan kedua macam *force majeure* tersebut, berkaitan dengan tanggung jawab debitur, apabila debitur termasuk dalam *force majeure* absolut, maka debitur dapat dibebaskan dari tanggung jawab yang dibebankan kepadanya sedangkan apabila debitur termasuk dalam *force majeure* relatif, maka debitur masih memiliki beban tanggung jawab untuk memenuhi prestasinya.

Berdasarkan kedua macam *force majeure* tersebut, maka apabila dikarenakan pandemi, konsumen tidak mampu melanjutkan pembayaran uang muka, maka termasuk dalam *force majeure* relatif. Keadaan yang disebabkan oleh pandemi itu masih dimungkinkan pihak konsumen untuk melakukan prestasinya karena keadaan konsumen tidak dalam kondisi yang menyebabkan tidak mampu bekerja keras. Pihak konsumen masih mampu bergerak atau masih mampu bekerja. Walaupun konsumen dikeluarkan dari tempatnya bekerja, bukan berarti konsumen itu sudah tidak mampu untuk bekerja lagi. Dengan demikian, alasan pandemi yang diajukan oleh Bapak Dian Haryono, adalah termasuk *force majeure* relatif karena dampak yang ditimbulkan dari pandemi tersebut tidak sampai membuat Bapak Haryono tidak bisa bekerja lagi.

Dampak dari pandemi Covid 19 tersebut hanya berdampak pada pekerjaan dari Bapak Haryono saja, tidak berdampak pada dirinya sendiri. Walaupun Bapak Dian Haryono, dikeluarkan dari pekerjaannya, tetapi tidak menyurutkan keinginannya untuk bekerja di tempat lain atau bekerja sendiri. Oleh karena itu, Bapak Dian Haryono tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap pembatalan perjanjian ikatan jual beli atas unit rumah. Griya Property tetap dapat meminta pertanggungjawaban terhadap pelunasan uang muka yang sudah ditentukan dalam perjanjian ikatan jual beli. Demikian pula terhadap Bapak Dian Haryono, tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya atau dengan kata lain tetap diwajibkan untuk melanjutkan membayar uang muka kepada Griya Property sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.¹⁴ Apabila Bapak Dian Haryono tetap tidak mampu membayar atau tidak mampu melunasi uang muka tersebut, maka dapat diadakan perjanjian kembali.

¹³ Putu Sri Wulandari, dan I Made Sarjana, “Tanggung Gugat Pembeli Akibat Wanprestasi Dalam Transaksi E-Commerce Melalui Metode Cash On Delivery, *Kertha Wicara* Vol. 10 No.11 (2021)”: 905-915.

¹⁴ Dalem Jagat Krisno, dan Supasti Dharmawan, NK., dan Wiratni Dharmadi, AA. “Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah, *Kertha Semaya* Vol. 03 No. 04” (2019): 1-14.

Berdasarkan kebiasaan yang berlaku, apabila pihak konsumen melakukan wanprestasi dalam hal pembayaran uang muka, maka uang muka yang telah dibayarkan akan hangus atau dianggap tidak ada. Apabila mengacu pada kebiasaan tersebut, maka uang muka yang telah dibayarkan oleh Bapak Dian Haryono dianggap hangus atau tidak ada. Walaupun pembayaran uang muka sebelumnya telah dibayar tetap saja pembayaran tersebut dianggap tidak ada.

Sehubungan dengan perjanjian ikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, maka perjanjian ikatan jual beli yang telah dibuat itu juga dianggap tidak ada atau dianggap tidak pernah ada perjanjian ikatan jual beli. Dengan kata lain, perjanjian ikatan jual beli tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum artinya dikembalikan pada suatu keadaan sebelum perjanjian itu dibuat. Bapak Dian Haryono menyetujui tentang diberlakukannya kebiasaan tersebut akan tetapi Bapak Dian Haryono berkeberatan untuk dihanguskan seluruh uang yang telah dibayarkan kepada Griya Property. Beliau mengajukan keringanan atas penghangusan uang muka tersebut. Keringanan yang diajukan yaitu menghanguskan sebagian dari uang yang telah dibayarkan. Pengajuan keringanan dari Bapak Dian Haryono diterima oleh Griya Property. Uang muka yang telah dibayarkan tersebut dipotong setengahnya saja, setengahnya lagi dikembalikan kepada Bapak Dian Haryono. Solusi tersebut dianggap memberikan keadilan bagi masing-masing pihak baik Griya Property maupun Bapak Dian Haryono. Dengan demikian, penyelesaian pembatalan perjanjian ikatan jual beli di Griya Property diselesaikan dengan mengacu pada kebiasaan bukan dengan kekerasan.

4. Kesimpulan

Dasar hukum pembatalan perjanjian ikatan jual beli oleh pihak konsumen didasarkan pada Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1244 KUH Perdata. Konsumen tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya yaitu melanjutkan membayar uang muka atas unit rumah. Konsumen tidak terbebas dari uang muka yang telah dibayarkan atau terbebas dari prestasinya. Selanjutnya, akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan tersebut adalah perjanjian ikatan jual beli itu dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum atau dikembalikan pada keadaan sebelum perjanjian itu dibuat. Walaupun perjanjian ikatan jual beli tersebut batal demi hukum, pembatalan perjanjian ikatan jual beli tersebut tetap emnemukan solusinya yaitu dengan cara mengacu pada kebiasaan yang berlaku di Griya Property. Memberlakukan kebiasaan tersebut dapat memberikan keadilan atau keseimbangan terkait dengan pembatalan perjanjian ikatan jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Sumantri, Arif, 2013, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo, Jakarta.
Simanjuntak,P.N.H., 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Jurnal:

A.A. Dalem Jagat Krisno, Ni Ketut Supasti Dharmawan dan A.A. Sagung Wiratni Darmadi, Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah, *Kertha Semaya* Vol. 03 No. 04 (2019).

- Komang Calvin Krisna Dwipa, dan Ni Luh Gede Astariyani, Pembatalan Tiket Hotel Online Secara Sepihak Oleh Pihak Agoda, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 09 (2019).
- Made Bella Meisya Prianthini, dan I Wayan Parsa, Perlindungan Konsumen Terkait Pembatalan Secara Sepihak Voucher Hotel Oleh Pelaku Usaha Traveloka, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 05 (2019).
- Ida Ayu Putu Krisna Yanthi, dan I Wayan Novy Purwanto, Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar, *Kertha Semaya* Vol. 07 No. 12 (2019).
- Gerry R. Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, *Lex Privatum* Vol. I No. 04 (2013).
- Putu Parama Adhi Wibawa, dan I Ketut Artadi, Akibat Hukum Terhadap Debitur Atas Terjadinya *Force Majure* (Keadaan Memaksa), *Kertha Semaya* Vol. 02 No. 06 (2014).
- R. Hidayat, dan P. Komairuddin, Tinjauan Hukum Kontrak Syariah Terhadap Ketentuan *Force Majure* Dalam Hukum Perdata, *Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran* Vol. 17 No. 1 (2018).
- I Putu Yudhi Setiawan, dan I Made Dedy Priyanto, Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pekerja Akibat Pemutusan Hubungan Kerja Karena Dampak Covid 19 Sebagai Keadaan Memaksa, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 09 No. 07 (2021).
- D.J. Rasuh, Kajian Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majure*) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Lex Privatu* Vol. 0 No. 02 (2016).
- Ghifara Ayudia Ramadhanty, Peralihan Hak Milik Atas Barang melalui Jual Beli Online Dengan Sistem Cash On Delivery, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 10 No. 2 (2021).
- Ni Putu Sri Wulandari, dan I Made Sarjana, Tanggung Gugat Pembeli Akibat Wanprestasi Dalam Transaksi E-Commerce Melalui Metode Cash On Delivery, *Kertha Wicara* Vol. 10 No.11 (2021).
- Bagus Made Anandika Berata, dan I Gusti Ngurah Parikesit Widyateja, Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Terkait Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Konsumen Dengan Cara Hit and Run, *Kertha Semaya* Vol. 04 No. 01 (2016).

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata