

# **BATALNYA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KARENA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PT. SRIKANDI**

Oleh :

Ni Made Utami Jayanti

I Nyoman Darmadha

A.A. Sri Indrawati

Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Dalam suatu transaksi jual beli akan timbul hubungan antara pihak perusahaan pengembang dengan pihak pembeli. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, pihak perusahaan pengembang dan pihak pembeli membuat suatu perjanjian yang dikenal dengan pengikatan perjanjian jual beli. Salah satu permasalahan yang pernah terjadi yaitu mengenai pihak perusahaan pengembang melakukan pengikatan perjanjian jual beli kepada pihak lain dengan obyek yang sama dengan pihak pembeli pertama. Dengan adanya permasalahan tersebut, maka dengan ini akan dibahas mengenai alasan-alasan batalnya pengikatan perjanjian jual beli dan akta kuasa menjual yang dilakukan oleh PT. Srikandi serta akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tersebut pada pihak pembeli di Perumahan Bukit Residence Jimbaran, Kabupaten Badung. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan nyata. Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara pihak PT. Srikandi dengan pihak Susilawati dapat dibatalkan. Oleh karena pihak PT. Srikandi telah melakukan pengikatan perjanjian jual beli terlebih dahulu kepada pihak Suastini, dengan demikian pengikatan perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh dan diantara pihak PT. Srikandi dengan Pihak Susilawati setelah tanggal 14 Juni 2011 merupakan perbuatan melawan hukum (melanggar hak orang lain) dengan demikian pengikatan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akibat hukum dari batalnya pengikatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yaitu adanya ganti rugi materiil maupun immateriil.

**Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Akibat Hukum.**

## **ABSTRACT**

*In a transaction there are a relationship between the developer and the buyer. To provide legal protection for both parties, the developer and the purchaser make an agreement known as sale-purchase binding agreement. In its implementation, one of the problems occurred was that the developing company has excuted sale-purchase binding agreement with other party with the same object as the first buyer. With the existence of these problems, then it will be discussed the reasons for the cancellation of sale-purchase binding agreement and deed of power of attorney to sell by PT. Srikandi and legal consequences arising from the execution of the sale-purchase binding agreement*

*on the purchaser in Housing Bukit Residence Jimbaran, Badung. The research method applied in this paper is an empirical legal research. In empirical legal research, law is conceived as an empirical phenomenon which can be observed in real life. The agreement of binding transaction of sells and purchases between PT. Srikandi and Susilawati being cancelled. Those transaction binding agreement between PT. Srikandi and Susilawati after 14<sup>th</sup> June 2011 is a unlawful act (ban an individual right) therefore the binding purchaase agreement of land and building is illegal and have no binding legal power. The Legal consequences of the cancellation of the purchase agreement of land and building namely the existence of material and immaterial compensation.*

**Keywords: Agreement, Sale-Purchase, Unlawful Act, Legal Consequences.**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan rumah yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli. Jual beli secara umum biasanya dilakukan dengan perjanjian atau biasa disebut dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar.<sup>1</sup>

Terkait Pengikatan Perjanjian Jual Beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada pengikatan perjanjian jual beli para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli. Namun dalam pelaksanaannya, pengikatan perjanjian jual beli antara pihak Perusahaan Pengembang dan pembeli tidak jarang salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam kasus jual beli perumahan salah satu permasalahan yang pernah terjadi yaitu mengenai permasalahan pembatalan pengikatan jual beli tanah dan bangunan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Srikandi selaku penjual.

### **1.2 TUJUAN**

---

<sup>1</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Jual Beli*, Cet.2, Ed. 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 82.

Tujuan dari penulisan ini, selain untuk mengetahui alasan dibatalkannya pengikatan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh PT. Srikandi pada Bukit Hijau Residence, Kabupaten Badung, juga untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perusahaan pengembang PT. Srikandi.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan serta melihat objek berkaitan dengan pembatalan pengikatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan karena perbuatan melawan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **2.2.1 Perbuatan Melawan Hukum Mengakibatkan Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual**

Perikatan dalam bidang hukum kekayaan selalu timbul karena perbuatan orang baik itu perbuatan menurut hukum atau perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut telah melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain, melanggar hukum sama dengan melanggar Undang-Undang (*onwetmatig*).

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Apabila suatu perbuatan tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang ditentukan pada pasal tersebut maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K7 Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973 menentukan bahwa, meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*), karena didahului oleh

hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual kepada orang lain).

### **2.2.2 Akibat Hukum atas Dibatalkannya Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Mejual Yang Dilakukan oleh PT. Srikandi**

Berdasarkan pendapat R. Subekti, pengikatan perjanjian jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan ada *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.<sup>2</sup> Berkaitan dengan jual beli tanah beserta bangunan ini yaitu, selama sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pemecahan, maka jual beli juga belum dapat dilaksanakan. Selama persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Suatu peristiwa hukum termasuk pengikatan perjanjian jual beli tidak lepas dari timbulnya pelanggaran yang ditimbulkan oleh salah satu atau kedua belah pihak. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yaitu timbulnya kerugian bagi pihak yang dirugikan. Kerugian itu harus diganti oleh pihak-pihak yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum ada 3 yaitu, ganti rugi nominal, ganti rugi kompensasi, dan ganti rugi penghukuman.<sup>3</sup>

Bapak Daniel Praptu, S.H., seorang Hakim di Pengadilan Negeri Denpasar mengatakan, wujud ganti rugi itu berupa uang yang didasari dengan bukti-bukti kwitansi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang melakukan pelanggaran. Kerugian tersebut dibagi menjadi 2 yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian nyata yang harus didasari dengan kwitansi sedangkan kerugian immateriil merupakan kerugian tidak nyata yang

---

<sup>2</sup> Subekti R., 1987, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, h.75.

<sup>3</sup> Munir fuady, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.134.

didasarkan atas penafsiran. apabila pihak Suastini ingin meminta ganti kerugian, harus membuktikan adanya kerugian materiil tersebut. Apabila tidak adanya penuntutan ganti kerugian, Hakim dilarang untuk mengabulkan apa yang tidak dituntut. (wawancara pada tanggal 25 Mei 2015)

Menurut Bapak I Ketut Surya Wirawan, S.H., apabila PT. Srikandi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka mengenai pencatatan sertifikat hak milik No 15228/Kel. Jimbaran atas tanah dan bangunan yang telah didaftarkan antara pihak PT. Srikandi dan Susilawati akan dicoret dari buku tanah. (Wawancara pada tanggal 1 Mei 2015)

### **III. KESIMPULAN**

1. Pihak PT. Srikandi telah melakukan pengikatan perjanjian jual beli terlebih dahulu kepada pihak Suastini, dengan demikian pengikatan perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh dan diantara pihak PT. Srikandi dengan Pihak Susilawati setelah tanggal 14 Juni 2011 merupakan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak orang lain dengan demikian tanah dan bangunan tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat..
2. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak PT. Srikandi yaitu adanya ganti rugi materiil maupun immateriil. Apabila pihak PT. Srikandi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Sertifikat Hak Milik yang didaftarkan atas nama Susilawati akan dicoret dari buku tanah.

### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Jual Beli*, Cet.2, Ed. 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Munir fuady, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti R., 1987, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgelijke Wetboek*, 2008, diterjemahkan oleh Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, PT Pradnya Paramita, Jakarta.