**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN SECARA SEPIHAK OLEH PEMBELI (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT I KADEK DONY HARTAWAN, S.H.,M.KN).**

**Kadek Yesi Citrayani1, Komang Febrinayanti Dantes2, I Gusti Ayu Apsari Hadi3**

*Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha, Email:* [yesi.citrayani@undiksha.ac.id](mailto:yesi.citrayani@undiksha.ac.id),[febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id),[apsari.hadi@undiksha,.ac.id](mailto:hapsari.hadi@undiksha,.ac.id)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Info Artikel*** | | ***Abstract*** |
| Masuk: 13 Mei 2025  Diterima: 10 Juni 2025  Terbit : 1 Oktober 2025 | | *This study aims to (1) determine the legal consequences of unilateral cancellation of the agreement by the buyer at the office of Notary/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn and (2) determine the legal remedies that can be taken by the injured party due to the unilateral cancellation of the agreement at the office of Notary/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. The research method used is descriptive empirical legal research and uses primary data and secondary data. Data will be collected through document study techniques, observations, and interviews. Research samples will be collected using non-probability sampling techniques which will be processed qualitatively. The results of this study are (1) Legal Consequences of Unilateral Cancellation of the Agreement by the Buyer at the Office of Notary/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. (2) Legal Efforts That Can Be Taken by the Aggrieved Party Due to Unilateral Cancellation of the Agreement at the Office of Notary/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. The research results obtained are (1) The emergence of formal and material losses for the injured party, namely the seller, resulting in the emergence of compensation based on Article 1365 of the Civil Code. (2) Legal efforts that can be made are filing a lawsuit for Unlawful Acts (PMH) to the district court, submitting a summons, and resolving the dispute through Alternative Dispute Resolution (ADR).* |
|  | |
| ***Keywords:*** | |
| *Unilateral Cancellation of Agreement, Legal Consequences, Legal Remedies**.* | |
| **Kata kunci:** | | **Abstrak** |
| *Pembatalan Perjanjian*  *Sepihak, Akibat Hukum,*  *Upaya Hukum* | | *Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui akibat hukum atas pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli di kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn dan (2) mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak di kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dan menggunakan data primer serta data sekunder. Data akan dikumpulkan melalui Teknik studi dokumen, observasi, dan wawancara. Sampel penelitian akan dikumpulkan menggunakan teknik non probability sampling yang akan diolah secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu (1) Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Oleh Pembeli di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn. (2) Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn. Dengan hasil penelitian yang didapatkan yaitu (1) Timbulnya kerugian formil maupun materiil bagi pihak yang dirugikan yaitu pihak penjual sehingga menyebabkan timbulnya akibat ganti kerugian berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (2) Upaya Hukum yang dapat dilakukan yaitu mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke pengadilan negeri, mengajukan somasi, menempuh penyelesaian sengketa melalui Alternatif Dispute Resolution (ADR).* |
| ***Corresponding Author:***  *Kadek Yesi Citrayani*  *E-mail:*  [yesi.citrayani@undiksha.ac.id](mailto:yesi.citrayani@undiksha.ac.id) |  | |
| *@Copyright 2025* | |

1. **Pendahuluan**

Hukum perjanjian Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama dalam Buku III tentang perikatan, yang mencakup ketentuan mengenai pembentukan, pelaksanaan, serta pengakhiran perjanjian. Pergaulan hidup antar manusia tidak dapat dipisahkan dari pola dan mekanisme tertentu yang tumbuh dan berkembang, disepakati, dan ditetapkan sebagai pedoman hidup masyarakat. Semakin kompleks suatu masyarakat, semakin kompleks pula hal-hal yang mesti diatur dan disepakati untuk menjaga keseimbangan hidup antarwarga masyarakat, termasuk untuk membangun masyarakat yang bersangkutan. Sehingga muncul kesepakatan-kesepatan dan kontrak-kontrak dalam masyarakat (Lukman Santoso, 2019).

Bedasarkan kasus-kasus perjanjian yang ada, pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, salah satunya adalah kewajiban untuk mengganti kerugian. Ganti kerugian menjadi salah satu mekanisme penting dalam menegakkan keadilan bagi pihak yang dirugikan akibat pelanggaran perjanjian. Dalam konteks ini, hukum perdata Indonesia memberikan jalan untuk memperoleh ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan, melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*. Pasal ini mengatur tentang perbuatan melawan hukum dan konsekuensi dari perbuatan tersebut, termasuk kewajiban untuk memberikan ganti kerugian.

Pernyataan dari isi pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan keamanan bagi para pihak untuk menuntut haknya apabila merasa telah dirugikan didalam suatu perjanjian, yang dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membjuatnya. Ketentuan ini mencerminkan prinsip dasar pacta sunt servanda, yaitu setiap perjanjian yang sah harus dihormati dan dilaksanakan. Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian sering kali menghadapi kendala, salah satunya adalah pembatalan sepihak oleh salah satu pihak. Masalah ini tidak hanya mengakibatkan ketidakadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Fenomena ini semakin relevan dalam era globalisasi dan perkembangan ekonomi, di mana transaksi perjanjian, baik dalam sektor bisnis maupun individu, semakin meningkat jumlahnya.

1. **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

1. **Hasil dan Pembahasan**
   1. **Gambaran Lokasi Penelitian**

Kantor Notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn merupakan lokasi yang telah ditetapkan oleh penulis sebagai lokasi penelitian yang terletak di BTN Multi Banyuning Lestari Jalan Srimadya, Banyuning, Kecamatan Buleleng. Kabupaten Buleleng merupakan salah satu kabupaten yang terletak di bagian utara Pulau Bali, dengan ibu kota berada di Kota Singaraja. Wilayah ini dikenal sebagai pusat kegiatan ekonomi, pemerintahan, dan pendidikan di kawasan Bali Utara. Secara geografis, Kabupaten Buleleng memiliki luas wilayah sekitar 1.365,88 km², menjadikannya kabupaten terluas di Provinsi Bali. Kabupaten Buleleng terdiri atas 9 kecamatan dan 148 desa/kelurahan. Salah satu kelurahan penting yang berada di wilayah perkotaan Singaraja adalah Kelurahan Banyuning, yang secara administratif masuk dalam Kecamatan Buleleng. Banyuning memiliki posisi strategis sebagai kawasan penyangga kota Singaraja dengan akses transportasi yang sangat baik dan konektivitas yang tinggi terhadap berbagai layanan pemerintahan dan hukum.

* 1. **Akibat Hukum Atas Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Oleh Pembeli di di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn.**

Pembatalan perjanjian secara sepihak merupakan tindakan yang rumit dan memiliki konsekuensi hukum yang besar. Dalam kerangka hukum perdata di Indonesia, pembatalan perjanjian tidak bisa dilakukan sembarangan, tetapi harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. [[1]](#footnote-1)Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dapat diartikan sebagai tindakan dari pihak yang tidak ingin atau tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan kesepakatan. Walaupun satu pihak ingin memenuhi kewajibannya dan berharap mendapatkan balasan dari pihak lain, langkah ini tidak selalu bisa terlaksana tanpa melalui prosedur hukum yang ada. "Sebuah perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang terlibat. "

Secara umum, ketika membahas tentang pembatalan suatu perjanjian, terdapat elemen konsekuensi hukum yang muncul. "Pembatalan sepihak yang tidak berdasarkan hukum bisa dikategorikan sebagai tindakan yang melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. " (Muskibah, 2022, hlm. 123). Dalam menganalisis kasus ini, penulis merujuk pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain, mengharuskan pelaku yang menyebabkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti kerugian itu. " Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa pembeli telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah sepihak dalam situasi di mana tanah tersebut sudah dibersihkan dari segala yang ada di atasnya, hal ini semakin menegaskan adanya banyak konsekuensi hukum yang muncul akibat tindakan tersebut. Konsekuensi hukum dari pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli, jika mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) berkaitan dengan perbuatan melawan hukum. Berikut adalah penjelasan secara rinci dan sistematis:

1. Isi Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." [[2]](#footnote-2)Suatu tindakan (termasuk pembatalan perjanjian secara sepihak) dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. “Wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, yakni: tidak memenuhi prestasi, terlambat, atau salah melaksanakan kewajiban.”
2. Unsur-Unsur Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Untuk menilai apakah pembatalan sepihak oleh pembeli melanggar hukum menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, harus terpenuhi 4 unsur berikut:
3. Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

Pembeli membatalkan perjanjian tanpa alasan yang sah menurut hukum atau tanpa kesepakatan kedua belah pihak. Jika dalam perjanjian tidak ada klausul yang mengatur hak pembeli untuk membatalkan secara sepihak, maka tindakan tersebut bisa dianggap melanggar hukum.

1. Adanya Kerugian

Penjual mengalami kerugian, baik materiil (misalnya biaya operasional, kehilangan calon pembeli lain, atau menurunnya harga barang) maupun immateriil (misalnya stres atau rusaknya reputasi). Kerugian harus bisa dibuktikan secara konkret dan dihitung.

1. Adanya Kesalahan (*Schuld*)

Pembatalan oleh pembeli dilakukan dengan kesengajaan atau kelalaian. Contoh: Pembeli membatalkan tanpa pemberitahuan atau tanpa dasar hukum, padahal penjual sudah memenuhi kewajibannya.

1. Adanya Hubungan Kasual (*Causaliteit*)

Terdapat hubungan langsung antara tindakan pembatalan sepihak oleh pembeli dengan kerugian yang diderita oleh penjual.

1. Akibat Hukum dari Pembatalan Sepihak oleh Pembeli

Jika semua unsur Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terpenuhi, maka pembeli sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintakan pertanggungjawaban:

1. Kewajiban Mengganti Kerugian (Ganti Rugi)

Pembeli wajib mengganti semua kerugian yang dialami penjual. Ganti rugi bisa berupa:

1. Kerugian nyata (*actual loss*): seperti biaya notaris, biaya pengurusan dokumen, promosi, atau biaya transportasi.
2. Keuntungan yang hilang (*loss of profit*): misalnya jika penjual kehilangan kesempatan menjual kepada pihak lain.
3. Gugatan Perdata oleh Penjual

Penjual dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dalam gugatan, penjual harus bisa membuktikan:

1. Terjadinya perjanjian
2. Tidak adanya klausu; pembatalan sepihak
3. Pembatalan yang dilakukan pembeli secara sepihak
4. Kerugian nyata akibat pembatalan tersebut
5. Putusan Hakim dapat Memuat:
6. Pernyataan bahwa pembeli telah melakukan PMH
7. Perintah untuk membayar ganti rugi

Dalam beberapa kasus, putusan juga dapat mencantumkan perintah pemulihan keadaan seperti semula bila memungkinkan (restitusi).

* 1. **Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak yang Dirugikan Akibat Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn.**

Pembeli yang membatalkan perjanjian secara sepihak dan menyebabkan kerugian bagi penjual dapat dianggap melakukan tindakan melawan hukum, asalkan memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa setiap individu yang melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, etika, atau norma yang dianggap patut, dan yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut. Hal ini memberikan landasan hukum bagi penjual untuk menuntut ganti rugi jika pembeli membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa alasan hukum yang valide. Selain Pasal 1365 KUHPer, ada juga ketentuan lain yang relevan, yaitu:

* 1. Pasal 1243 KUHPer, yang membahas tentang ganti rugi akibat pelanggaran kontrak.
  2. Pasal 1320 KUHPer, yang menjelaskan syarat keabsahan sebuah perjanjian.
  3. Pasal 1338 KUHPer, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang terlibat.

Menyangkut akibat hukum yang muncul dari kasus pembatalan perjanjian sepihak oleh pembeli, tentu terdapat langkah hukum yang diambil untuk berupaya memulihkan hak-hak dan menanggulangi kerugian yang terjadi serta diharapkan dapat memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang menderita kerugian. Dalam kasus yang sedang diteliti, di mana pembeli melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, hal tersebut dapat diakui sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), terbukti dari kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan itu. "Notaris memiliki tanggung jawab sebagai pejabat publik untuk memastikan keseimbangan dan keadilan antara pihak-pihak dalam pembuatan akta, termasuk saat perjanjian dibatalkan. "

Secara umum, terdapat beberapa langkah hukum yang bisa diambil oleh Penjual ketika menghadapi Pembatalan Perjanjian secara Sepihak oleh Pembeli sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

1. Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri

Langkah hukum pertama yang paling formal yang dapat diambil oleh penjual akibat kerugian yang ditimbulkan oleh pembatalan sepihak dari pembeli adalah mengajukan tuntutan perdata di Pengadilan Negeri setempat. Tuntutan ini berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, penjual berargumen bahwa tindakan pembeli yang membatalkan perjanjian tanpa alasan yang sah atau tanpa kesepakatan bersama telah memenuhi syarat dari tindakan melawan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1365 tersebut. Untuk bisa mengajukan gugatan ini secara legal, penjual harus menunjukkan bahwa:

* 1. Ada tindakan yang dianggap melanggar hukum, yaitu pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli yang terjadi tanpa landasan hukum atau tanpa adanya klausul yang memperbolehkan pembatalan dalam perjanjian.
  2. Tindakan tersebut telah menimbulkan kerugian nyata bagi penjual, baik dalam bentuk kerugian materiil (seperti biaya promosi, biaya transportasi, atau kehilangan calon pembeli lainnya) maupun kerugian immateriil (misalnya gangguan psikologis atau kerusakan reputasi).
  3. Ada unsur kesalahan dari pihak pembeli, baik berupa ketidaksengajaan maupun kelalaian dalam pelaksanaan perjanjian.
  4. Ada hubungan sebab-akibat antara pembatalan sepihak oleh pembeli dan kerugian yang dialami oleh penjual.

Jika gugatan tersebut diterima oleh hakim, pengadilan dapat menyatakan bahwa pembeli telah melakukan pelanggaran hukum dan memutuskan agar pembeli membayar ganti rugi kepada penjual sesuai jumlah kerugian yang telah dibuktikan di pengadilan. Ganti rugi ini bisa mencakup kerugian materiil dan immateriil, dan dalam beberapa situasi, juga dapat ditambah dengan biaya perkara dan bunga atas keterlambatan pembayaran.

1. Mengajukan Somasi atau Peringatan Hukum

Sebelum membawa masalah ini ke pengadilan, penjual bisa terlebih dahulu mengirimkan surat somasi kepada pembeli sebagai langkah non-litigasi. Somasi adalah bentuk peringatan tertulis resmi yang ditujukan kepada pihak yang dianggap telah melanggar hukum atau mengabaikan kewajiban, dalam hal ini pembeli yang membatalkan perjanjian secara sepihak. Dengan somasi, penjual memberikan kesempatan kepada pembeli untuk memperbaiki tindakannya, yaitu dengan melanjutkan isi perjanjian atau memberikan ganti rugi atas kerugian yang terjadi. Umumnya, somasi dilakukan tiga kali dalam jangka waktu tertentu, dan jika pembeli tetap tidak memberikan respons atau menyelesaikan masalah secara damai, penjual dapat melanjutkan proses dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Surat somasi ini dapat disusun oleh penjual sendiri atau melalui kuasa hukumnya. Isi somasi harus jelas mencakup permasalahan inti, kronologi peristiwa, tuntutan dari penjual, dan batas waktu yang diberikan kepada pembeli untuk merespon. Somasi tidak hanya berfungsi sebagai itikad baik dari penjual menuju penyelesaian damai, tetapi juga berfungsi sebagai bukti di pengadilan untuk menunjukkan bahwa penjual telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan masalah tanpa melalui jalur litigasi.

1. Menempuh Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Dispute Resolution (ADR).

Selain melalui prosedur pengadilan, penjual memiliki pilihan untuk menyelesaikan sengketa dengan menggunakan metode Penyelesaian Sengketa Alternatif, yang dikenal sebagai Alternative Dispute Resolution (ADR). Cara ini diambil jika kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, sepakat untuk menyelesaikan masalah secara damai di luar pengadilan. Salah satu jenis ADR yang paling sering diterapkan adalah mediasi, yaitu proses penyelesaian sengketa di mana kedua pihak dibantu oleh seorang mediator yang netral, yang berupaya membantu mereka mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa berpihak. Jika mediasi berhasil, akan dibuat suatu perjanjian tertulis yang memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai dasar hukum jika di kemudian hari salah satu pihak melanggar kesepakatan tersebut. Selain mediasi, ADR juga dapat dilakukan melalui arbitrase, terutama jika dalam perjanjian awal terdapat ketentuan yang menetapkan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui arbitrase. Arbitrase biasanya dilakukan oleh lembaga seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Putusan yang dihasilkan dari arbitrase bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga tidak bisa diajukan untuk banding atau kasasi. Jalur ADR sering lebih dipilih karena prosesnya lebih cepat, biaya yang lebih rendah, dan sifatnya yang tertutup, sehingga tidak dipublikasikan dan menjaga reputasi para pihak yang terlibat.

1. Mengajukan Tuntutan Wanprestasi sebagai Pilihan Dasar Hukum

Meskipun fokus utama pembahasan adalah Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perbuatan yang melawan hukum, dalam praktiknya, pembatalan perjanjian sepihak oleh pembeli juga dapat diupayakan melalui tuntutan wanprestasi jika elemen ingkar janji terpenuhi. Dasar hukumnya terletak pada Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa pihak yang tidak menepati perikatan (perjanjian) dan telah terbukti lalai, wajib memberikan ganti rugi. Artinya, jika dalam perjanjian sudah dijelaskan dengan jelas hak dan kewajiban pembeli dan tidak ada ketentuan yang memperbolehkan pembatalan sepihak, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi. Dalam situasi ini, penjual dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan dengan permintaan agar:

* 1. Pengadilan menyatakan bahwa pembeli telah melakukan wanprestasi;

1. Pengadilan memerintahkan pembeli untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang terjadi;
2. Pengadilan mengarahkan agar isi perjanjian dijalankan, atau sebagai pilihan menyatakan perjanjian tidak berlaku dan menanggung seluruh tanggung jawab kerugian kepada pembeli.

Perbedaan antara tuntutan wanprestasi dan tuntutan perbuatan yang melawan hukum terletak pada sifat hubungan hukum yang ada. Tuntutan wanprestasi berlandaskan pada adanya hubungan kontraktual yang telah dilanggar, sementara perbuatan melawan hukum tidak mengharuskan adanya perjanjian sebelumnya, cukup dengan adanya tindakan yang menyebabkan kerugian. Namun, dalam praktik hukum, tuntutan dapat diajukan secara kumulatif, yaitu menggabungkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, untuk memperkuat argumen dan posisi hukum pihak yang mengalami kerugian.

1. **Penutup**
   * + 1. Dalam kegiatan yang terdapat di Kantor Notaris I Kadek Dony Hartawan, tindakan pembatalan sepihak oleh pembeli menghasilkan beberapa dampak hukum bagi pihak penjual, diantaranya:
2. Kerugian finansial, berupa kehilangan uang atas segala biaya yang telah dikeluarkan, termasuk tagihan notaris, pengurusan berkas, serta kerugian akibat hilangnya peluang untuk menjual objek kesepakatan kepada pihak lain.
3. Kerugian non-materiil, berupa ketidakpastian hukum, stres emosional, dan kemungkinan penurunan nilai barang jual akibat terhambatnya transaksi. Penjual memiliki hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau tuntutan hukum. Hilangnya itikad baik dalam hubungan hukum, yang dapat memperburuk relasi antara pihak-pihak terkait dan menghalangi penyelesaian secara damai. Penting untuk diingat bahwa perjanjian yang sudah ditandatangani dan disahkan oleh notaris memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu, pembatalan sepihak yang tidak mengikuti mekanisme musyawarah atau ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, merupakan pelanggaran terhadap prinsip pacta sunt servanda (setiap perjanjian harus dipatuhi).
4. Dari perspektif hukum, Pasal 1365 KUHPerdata bisa menjadi dasar untuk mengajukan gugatan terhadap pihak yang melakukan pembatalan secara sepihak jika dapat dibuktikan bahwa tindakan tersebut membawa kerugian dan tidak memiliki justifikasi hukum yang sah. Ini sejalan dengan prinsip pacta sunt servanda yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak memiliki kekuatan seperti hukum. Dengan demikian, tindakan sepihak yang melanggar ketentuan perjanjian, terutama jika menyebabkan kerugian, merupakan tindakan yang melawan hukum. Untuk pihak yang merasa dirugikan, ada beberapa langkah hukum yang dapat diambil yaitu:
   1. Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri.

Langkah hukum pertama yang dapat dilakukan oleh penjual yang mengalami kerugian akibat pembatalan perjanjian sepihak oleh pembeli adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat.

* 1. Mengirim Somasi atau Peringatan Hukum

Sebelum membawa kasus tersebut ke pengadilan, penjual dapat terlebih dahulu memilih langkah non-litigasi dengan mengirimkan surat somasi kepada pembeli.

* 1. Menyelesaikan Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR).

Selain jalur litigasi (pengadilan), penjual juga dapat mencoba menyelesaikan perselisihan lewat mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa atau yang dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR).

* 1. Mengajukan Gugatan Wanprestasi sebagai Pilihan Dasar Hukum

Meskipun pembahasan utamanya adalah Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum, pada praktiknya, pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli juga bisa diajukan lewat gugatan wanprestasi jika syarat ingkar janji terpenuhi.

**Referensi**

**Buku**

Amin, S. N. A. M. R. (2023). Buku Ajar Hukum Perjanjian. Deepublish.

Budiono, H. (2015). Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia (Hukum perjanjian berdasarkan asas-asas wigati). Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Darus Badrulzaman, M. (2021). Hukum Perikatan dalam KUH Perdata: Buku III KUHPerdata, Yurisprudensi, Doktrin. Jakarta: Kubuku. 9. Purba, H. (2022). Hukum Perikatan dan Perjanjian. Jakarta: Kubuku.

Drane, J. (1996). *Memahami Perjanjian Baru*. BPK Gunung Mulia.

Gani, I. A., & Imran. (2022). Hukum Kontrak dan Perikatan: Teori Konsep & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Kubuku.

Hasim Purba, S. H. (2023). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Sinar Grafika.

Hernoko, A. Y., & Sh, M. H. (2019). *Hukum Perjanjian*. Prenada Media. Az, L. S. (2019). Aspek hukum perjanjian. *Penebar Media Pustaka,*

Setiawan, I Ketut Oka. (2020). Hukum Perikatan. Denpasar: Kubuku. Aprita, S., & Wulandari, M. (2022). Hukum Perikatan. Yogyakarta: Kubuku.

Mertokusumo, S. (2019). *Hukum Perdata : Suatu Pengantar.* Yogyakarta:

Joesoef, Iwan Erar. (2022). *HUKUM PERJANJIAN (Asas, Teori, & Praktik)*. PT Citra Aditya Bakti.

Lasor, W. S., & Hubard, D. A. (1997). *Pengantar Perjanjian Lama 1*. BPK Gunung Mulia. Liberty.

Hernoko, A. Y., & Sh, M. H. (2019). *Hukum Perjanjian*. Prenada Media.

Muskibah, S.H., M.Hum., Dr. Hj. (2022). Hukum Perjanjian di Indonesia.

Pahlefi, P., Raffles, R., & Manik, H. (2019). Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia. *Gorontalo Law Review*, *2*(2), 72-80.

Subekti. (2020). *Hukum Perjanjian.* Jakarta: PT Intermasa.

**Jurnal**

Purnamasari, D. (2021). Penyelesaian Kontrak dalam Hukum Perdata di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 25-39.

Santoso, H. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan akibat Pelanggaran Kontrak dalam Perspektif Pasal 1365 KUHPerdata. *Jurnal Hukum Bisnis*, 78-93.

Sembiring, R. (2020). Analisis Penerapan Pasal 1365 KUHPerdata dlam Kasus Gugatan Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 45-60.

Taufik, S. (2015). Hukum Perjanjian dalam Perspektif KUH Perdata Indonesia.

Tsania Nurul Azkia, A. S. (2024). Analisis Terhadap Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*.

Simanungkalit, D. A. L., Amaliah, S. N., Andriyani, A. Z., & Tarina, D. D. Y. (2023). Analisis Yuridis Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, *5*(03), 23-31.

Purba, M. P. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Perbuatan Melawan Hukum sebagai Akibat Pembatalan Perjanjian Sepihak *(Studi Putusan No. 356/PDT. G/2021/PN. JKT. PST) (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).*

**Skripsi**

Lestari, F. (2019). Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Sepihak oleh Pembeli dalam Perspektif Hukum Perdata. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Yulianto, H. (2020). Ganti Kerugian dalam Hukum Perdata Indonesia: Studi Penerapan Pasal 1365 KUHPerdata. Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.

1. *Amin, S. N. A. M. R. (2023). Buku Ajar Hukum Perjanjian. Deepublish.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Gani, I. A., & Imran. (2022). Hukum Kontrak dan Perikatan: Teori Konsep & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Kubuku.* [↑](#footnote-ref-2)