SENTRI:
Jurnal Riset Ilmiah
ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri

Vol. 4, No. 12, 2025
e-ISSN: 2963-1130
pp. 4064-4079

Kepastian Hukum Pengaturan Ketidakmampuan Kehendak dalam Kesepakatan Jual Beli *Real Estate* (Analisis Yuridis Putusan Nomor: 54/PDT.G/2024/PN.TTE)

Rezki Yul Permatasari[1*], Rusdin Alaudin[1], Siti Barora Sinay[1]
[1]Program Pascasarjana, Program Studi Ilmu Hukum Konsentrasi Hukum Perdata, Universitas Khairun Ternate

*Corresponding Author's e-mail: rypermatasari.ryp@gmail.com

Article History:
Received: November 24, 2025
Revised: December 15, 2025
Accepted: December 30, 2025

Keywords:
Sales Agreement, Defect of Will, Fraud, Breach of Contract, Tort, Real Estate, Contract Law.

Abstract: *This study examines the legal certainty of regulating defects of will in real estate sales agreements, focusing on fraud as stipulated under Article 1328 of the Indonesian Civil Code. The research is motivated by inconsistencies in judicial practice when resolving real estate disputes arising from pre-contractual fraud, particularly the overlap between breach of contract and tort. The purpose of this study is to analyze the juridical position of defects of will in contractual relationships and to assess the appropriateness of judicial reasoning in adjudicating such disputes. This study uses normative legal research with statutory, conceptual, and case approaches, drawing on the Indonesian Civil Code and Decision Number 54/PDT.G/2024/PN.TTE. The findings show that pre-contractual fraud occurred through unfulfilled promises of building quality not included in the contract, resulting in a defective and uninhabitable house and limiting the buyer's ability to claim compensation. Juridically, this study concludes that defects of will caused by fraud constitute a breach of contract and should form the legal basis for contract annulment rather than tort liability, given the contractual nature of the relationship. The court's reliance solely on tort is therefore a misapplication of law that undermines legal certainty. This study contributes to Indonesian contract law by clarifying the relationship between defects of will and breach of contract and offering practical guidance for resolving real estate disputes consistently.*

Copyright © 2025, The Author(s).
This is an open access article under the CC–BY-SA license

How to cite: Permatasari, R. Y., Alaudin, R., & Sinay, S. B. (2025). Kepastian Hukum Pengaturan Ketidakmampuan Kehendak dalam Kesepakatan Jual Beli Real Estate (Analisis Yuridis Putusan Nomor: 54/PDT.G/2024/PN.TTE). *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, *4*(12), 4064–4079. https://doi.org/10.55681/sentri.v4i12.5063

PENDAHULUAN

Kesepakatan merupakan sumber utama lahirnya perikatan dalam hukum perdata, dimana dua orang atau kubu saling berkomitmen satu sama lain dan menambatkandiri atas dasar kesepakatan dengan ketentuan-ketentuan tertentu untuk menggarap suatu hal yang tidak menentang perundang-undangan. Dengan demikian, perikatan merupakan sebuah hubungan hukum yang kemudian berlaku sebagai undang-undang bagi kedua kubu yang berkomitmen.

Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) didefinisikan sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih menambatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" (Subekti & Tjitrosudibio, 2022). Kesepakatan terjadi apabila dua pihak saling mengikatkan diri

sehingga menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut. Kewajiban yang dimaksud adalah pemenuhan prestasi atau hal yang diperjanjikan dari satu pihak kepada pihak lainnya sebagaimana tercantum dalam kesepakatan. Prestasi tersebut diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Subekti & Tjitrosudibio, 2022). Ketentuan ini menegaskan bahwa pelaksanaan suatu kesepakatan harus memenuhi prestasi yang telah disepakati secara bersama-sama dengan tetap memperhatikan syarat sahnya kesepakatan sebagaimana diatur dalam KUHPerdata (Gumanti, 2012).

Kesepakatan disusun dengan jelas ketentuan keabsahannya dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat dan kecakapan sebagai syarat subjektif, serta hal tertentu dan causa halal sebagai syarat objektif (Salim, 2003). Kedua syarat tersebut merupakan elemen yang sama-sama penting dalam suatu kesepakatan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi atau terjadi ketidakmampuan kehendak, maka kesepakatan tersebut tetap ada tetapi dapat dimintakan pemurungan, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan atas kesepakatan para pihak. Sebaliknya, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka kesepakatan tersebut batal demi hukum.

Ketentuan absahnya kesepakatan, khususnya syarat subjektif yang berkaitan dengan adanya kesepakatan para pihak, dapat menjadi tidak bebas apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang mengandung unsur kekhilafan, pembohongan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan. Hal ini diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa kesepakatan yang dibuat dengan adanya ketidakmampuan kehendak dapat dimintakan pemurungan. Pemurungan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak maupun melalui putusan pengadilan (Salim, 2003).

Dalam hukum kontrak dikenal beberapa asas, antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas personalitas. Dalam praktik kesepakatan jual beli, sering dijumpai kesepakatan yang dibuat secara terbuka, yang berarti setiap orang bebas mengadakan kesepakatan baik yang telah diatur maupun yang belum diatur secara khusus dalam undang-undang. Apabila suatu kontrak telah terbentuk secara sah, maka berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Salim, 2003).

Jual beli merupakan praktik hukum yang telah lama dikenal dalam kehidupan masyarakat. Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kesepakatan jual beli merupakan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dalam ranah hukum perdata, yang apabila memenuhi syarat sahnya kesepakatan, maka mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak (Santoso, 2005).

Kesepakatan jual beli yang berdasarkan konsensualisme tersebut dalam Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah kubu, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang propertitersebut dan harganya, meskipun propertiitu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar". Dalam perkembangan praktik bisnis modern, khususnya dalam jual beli real estate menunjukkan bahwa hubungan kontraktual tidak selalu dilandasi keleluasaan mengadakan perikatan yang seimbang. Kesepakatan jual beli ini biasanya berbentuk kontrak baku yang disusun

sekubu oleh pengembang (*developer*), sehingga konsumen berada pada posisi tawar yang lemah dalam negosiasi. Tidak jarang terjadi masalah-masalah hukum setelah kedua kubu menambatkandiri dalam kesepakatan jual beli Real Estate tersebut baik itu disengaja maupun karena kealpaan yang merupakan bagian dari kemauan buruk para kubu.

Menurut perspektif KUHPerdata, barang yang menjadi obyek kesepakatan paling tidak harus ditentukan jenis dan harganya. Jika jenis barang sudah ditentukan dengan harga barang yang sudah disepakati, maka perlu pula memperhatikan dasar kemauan baik dalam pelaksanaan kesepakatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Dasar kemauan baik ini mengikat kedua belah kubu dalam menjalankan liabilitas masing-masing dengan kemauan yang baik sebagai bentuk dari tanggung jawab kubu-kubu yang bersepakat.

Pada kasus-kasus tertentu, para pembuat kesepakatan kebanyakan kurang paham atas kondisi dan posisi mereka, bahkan ada yang paham namun sengaja tidak menghiraukan adanya batasan-batasan yang disusun dalam KUHPerdata seperti yang sudah disusun dalam Pasal 1338 ayat (3) maupun Pasal 1339. Maksud dari kedua pasal tersebut adalah para kubu yang sudah membuat kesepakatan harus patuh, taat serta berkemauan baik untuk memenuhi liabilitas masing-masing sesuai yang diperjanjikan. Kenyataannya, meskipun kesepakatan terjadi atas dasar kesepakatan antar para kubu yang menambatkandiri, namun, tidak semua orang memiliki kemauan baik bahkan dengan sengaja menggarap hal-hal yang diketahui dalam hukum perdata yaitu ketidakmampuan kehendak. Dalam Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa "Tiada sepakat yang absah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau pembohongan". Berdasarkan ketentuan tersebut, J. Satrio menyatakan bahwa "pada kesepakatan yang mengandung ketidakmampuan dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam kesepakatan itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu, atau berada di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada" (Satrio, 2021).

Seiring perkembangan dinamika kehidupan masyarakat Indonesia saat ini, perkembangan hukum perdata pun semakin pesat dan banyak terjadi fenomena-fenomena baru seperti ketidakmampuan kehendak pada kesepakatan yang sudah disepakati sebelumnya dan bahkan setelah salah satu kubu telah memenuhi liabilitasnya. Fenomena ketidakmampuan kehendak seperti ini pada dasarnya terlihat mirip seperti pembohongan, namun pada kasus tertentu ketidakmampuan kehendak baru terjadi setelah kedua kubu telah menyepakati kesepakatan dan salah satu kubu mengubah kehendak dengan memaksa kubu yang lain untuk mengikuti kehendaknya yang sudah tidak bersesuaian dengan isi kesepakatan dengan maksud menguntungkan dirinya sendiri.

Perbuatan seperti ini jika ditelisik lebih lanjut merupakan bagian wanpencapaian yang mana unsur-unsur dari wanpencapaian yaitu tidak memenuhi pencapaian, memenuhi hanya sebagian pencapaian, terlambat memenuhi pencapaian, dan menggarap di luar dari apa yang diperjanjikan. Dalam praktik kesepakatan jual beli real estate di Indonesia seringkali ditemukan adanya wanpencapaian yang dijalankan oleh developer kepada pembeli dengan maksud untuk meraup keuntungan yang lebih besar tetapi sangat merugikan pembeli. Salah satu bentuk wanpencapaian yang dikehendaki adalah developer menggarap hal di luar yang diperjanjikan, seperti yang dijalankan PT. DAGYMOI yang digugat ke pengadilan oleh salah satu pembeli rumah yang dijual oleh PT. DAGYMOI.

Situasi sebagaimana tersebut di atas secara substantif mencerminkan adanya pembohongan perdata sebagaimana yang disusun dalam pasal 1328 KUH Perdata.

Pembohongan dalam perdata termasuk kategori ketidakmampuan kehendak yakni turunan dari ketentuan subyektif dimana salah satu kubu yang berkomitmen memanfaatkan keadaan yang dimiliki dengan menjanjikan suatu hal lain pada awal sebelum dijalankan kesepakatan lalu dalam pemenuhan pencapaian tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Posisi yang dominan dari developer sebagai penjual yang sekaligus menggarap Pembangunan tidak terungkap kepada pembeli mengenai bahan material maupun kondisi tanah serta memanfaatkan batang kelapa sebagai material penimbunan dibawah fondasi dengan tujuan untuk menghemat bahan material penimbunan merupakan bentuk kecurangan yang menghasilkan ketidakmampuan tersembunyi dari rumah yang dijual kepada konsumen sehingga kesepakatan tersebut menjadi ketidakmampuan dan dapat dijadikan alasan pemurungan. Konsekuensi yang didapat dari pemurungan yaitu, memurungkan kesepakatan, memintakan ganti rugi maupun keduanya.

Uraian di atas menunjukkan bahwa sengketa jual beli real estate tidak hanya berkaitan dengan keababsahan kesepakatan, tetapi juga menyangkut wanpencapaian, yang mana dalam sebanyak kasus persoalan wanpencapaian justru berawal dari ketidakmampuan kehendak saat pembentukan kesepakatan. Berkaitan dengan hal ini, KUHPerdata membedakan antara gugatan wanpencapaian yang didasarkan pada hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat sedangkan gugatan Perbuatan melawan hukum pada umumnya tidak terdapat hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat.

Kondisi ini menunjukkan adanya gap isu hukum yang dapat menghasilkan ketidakpastian dalam menerapkan hukum pada sengketa jual beli real estate yang disebabkan pada tidak adanya kepastian mengenai kedudukan penyalahgunaan keadaan sebagai ketidakmampuan kehendak, sementara dalam praktik peradilan telah mengakuinya dalam doktrin dan yurisprudensi dimana salah satu kubu memanfaatkan keadaan darurat, ketidaktahuan atau kelemahan posisi kubu lain untuk memaksakan kehendak. Namun demikian, belum jelas disusun hubungan antara ketidakmampuan kehendak dan wanpencapaian belum disusun dengan jelas sehingga menghasilkan inkonsistensi penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa kesepakatan jual beli real estate.

Ketidakjelasan pengaturan ketidakmampuan kehendak dalam KUHPerdata sementara praktik peradilan telah menegaskannya menghasilkan problem kepastian hukum karena keberlakuannya sangat bergantung pada tafsir kekuasaanim, dimana dalam sengketa real estate, kekuasaanim terkadang menilai kasus sebagai wanpencapaian terkadang juga sebagai ketidakmampuan kehendak bahkan memasukannya sebagai perbuatan melawan hukum.

Berlandaskan pada uraian ketidakjelasan normatif serta kerancuan konsepsional berkaitan dengan ketidakmampuan kehendak dalam jual beli real estate, maka Penulis tertarik untuk mendalami secara tatananatis pengaturan ketidakmampuan kehendak sebagai salah satu faktor wanpencapaian berkaitan dengan jual beli real estate yang seringkali secara praktik mengalami overlapping antara wanpencapaian dan perbuatan melawan hukum dimana pilihannya bergantung pada strategi hukum penggugat serta tafsir kekuasaanim. Penelitian dengan judul "KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN KETIDAKMAMPUAN KEHENDAK DALAM KESEPAKATAN JUAL BELI REAL ESTATE (ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR: 54/PDT.G/2024/PN.TTE)" penting dijalankan untuk menganalisis secara yuridis mengenai kepastian hukum

pengaturan ketidakmampuan kehendak, khususnya dalam hubungannya dengan wanpencapaian serta menilai bagaimana hukum tertulis dan praktik peradilan dapat memberikan perlindungan hukum yang adil bagi para kubu (konsumen dan pelaku uabsaha) bidang real estate.

Dalam gugatannya, Penggugat selaku sebagai pembeli perumahan yang dijual oleh PT. DAGYMOI menggugat dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan isi Posita bahwa Tergugat dalam membangun rumah pembeli tidak sesuai standar kelayakan sebuah rumah layak huni karena ditemukan banyak retak di dinding rumah, rumah yang miring hampir roboh, fondasi tidak digali, dan setelah ditelusuri dibawah rumah ditemukan banyak batang pohon kelapa yang diduga sengaja digunakan untuk menghemat material penimbunan dalam fondasi rumah.

Perbuatan PT. DAGYMOI ini sangat merugikan pembeli karena pada kesepakatan jual beli tidak dicantumkan adanya batang kelapa sebagai material penimbunan serta kondisi sisik rumah jauh dari yang diperjanjikan. Faktor kesengajaan seperti ini dapat berhasil fatal bahkan jika ditinggali dapat mengancam nyawa pembeli rumah karena sewaktu-waktu rumah tersebut bisa roboh dan mencelakai orang yang tinggal didalamnya. Namun Pengaturan Ketidakmampuan kehendak ini tidak disusun secara eksplisit dalam KUH Perdata sehingga menghasilkan keberagaman tafsir hukum terhadap posisi kasus yang pada dasarnya berawal dari hubungan kontraktual berupa kesepakatan jual beli.

LANDASAN TEORI

Absahnya Kesepakatan

Berbagai kepustakaan hukum Indonesia dan para sarjana memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan verbentenis dan overeenkomst (Setiawan, 1999). Sehingga diketahui 3 (tiga) dari terjemahan verbentenis, yaitu perikatan, perutangan dan kesepakatan, sedangkan overeenkomst ada 2 (dua) terjemahan, yaitu kesepakatan dan persetujuan (Raharjo, 2009). Dalam praktik istilah verbentenis dan overeenkomst terkadang masih dipahami secara rancu. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) menggunakan istilah overeenkomst dan contract untuk pengertian yang sama.

Wanpencapaian

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menghasilkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut prestasi, sedangkan sisi pasif melahirkan kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasi tersebut (Hernoko, 2010). Kesepakatan melahirkan perikatan, yang menciptakan liabilitas pada salah satu atau lebih kubu dalam kesepakatan, memberikan kekuasaan pada kubu kreditor dalam kesepakatan untuk menuntut pelaksanaan pencapaian dalam perikatan yang lahir dalam kesepakatan tersebut.

Kesepakatan Jual Beli

Jual-beli (menurut B.W.) adalah suatu kesepakatan bertimbal balik dalam mana kubu yang satu (si penjual) berkomitmen untuk menyerahkan kekuasaan milik atas suatu barang, sedang kubu yang lainnya (si pembeli) berkomitmen untuk menunaikan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan kekuasaan milik tersebut.

Tinjauan Konsep Ketidakmampuan Kehendak

KUH Perdata Pasal 1321 menyebutkan tiga alasan untuk pemurungan kesepakatan, yaitu (Henry, 1992):

1. Kekhilafan/kesesatan (dwaling), jo pasal 1322 KUH Perdata.
2. Paksaan (dwang), jo pasal 1323l 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUH Perdata.
3. Pembohongan (bedrog), jo pasal 1328 KUH Perdata.
4. Dalam perkembangan lebih lanjut, diketahui pula ketidakmampuan kehendak yang lain, yakni penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheiden).

Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUHPerdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan pasal 1365 KUHPerdata senantiasa memerlukan materialisasi diluar KUHPerdata. Dilihat dari dimensi waktu ketentuan ini akan "abadi" karena hanya merupakan struktur. Dengan kata lain seperti kiasan yang sudah kita kenal, bahwa pasal 1365 KUHPerdata ini "Tak lekang kena panas tak lapuk kena hujan" (Rosa, 2003).

Teori Kesepakatan (Contract Theory)

Menurut teori lama yang disebut kontrak yaitu perbuatan hukum sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang ditafsirkan dengan kontrak adalah suatu hubungan hukum antara dua kubu atau lebih berdasarkan sepakat untuk menghasilkan hasil hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat kesepakatan semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya (Satjipto, 2014).

Teori Kepastian Hukum (Legal Certainty Theory) – Gustav Radbruch

Sebuah dasar yang paling utama dalam menciptakan kejelasan terhadap suatu aturan hukum adalah dasar Kepastian Hukum. Gagasan mengenai dasar kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "einführung in die rechtswissenschaften". Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni (Satjipto, 2014): (1) Keadilan (Gerechtigkeit); (2) Kemanfaatan (Zweckmassigkeit); dan (3) Kepastian Hukum (Rechtssicherheit).

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research), penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter, 2011). Rasio keilmuan dalam sebuah Penelitian Hukum Normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum Normatif, yang mana obyeknya adalah ilmu hukum itu sendiri. Pendekatan yang digunakan dalam Penelitian normatif menitikberatkan pada 3 (tiga) pendekatan menurut Peter Mahmud Marzuki yakni sebagai berikut (Lamintang, 2010):

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)
2. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

3. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan perundang-undangan (statute approach) adalah pendekatan perundang-undangan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang dianalisis oleh Peneliti yakni terkait legalitas hukum Pemurungan Kesepakatan karena faktor Ketidakmampuan Kehendak dalam kesepakatan jual beli real estate.

Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan untuk memperoleh data dari berbagai literatur terkait. Dalam penelitian hukum normatif, digunakan tiga jenis bahan hukum:

1. Bahan Hukum Primer
   Merupakan sumber utama yang bersifat mengikat dan menjadi dasar analisis hukum. Bahan hukum primer meliputi:
   (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   (2) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya;
   (3) Yurisprudensi.
2. Bahan Hukum Sekunder
   Berfungsi memperkuat analisis terhadap bahan hukum primer, berupa (Zi:
   (a) Buku literatur hukum terkait kesepakatan, ketidakmampuan kehendak, wanpencapaian dalam jual beli real estate, dan perbuatan melawan hukum;
   (b) Artikel dan jurnal ilmiah mengenai perkembangan doktrin ketidakmampuan kehendak dan penelitian terdahulu yang relevan.
3. Bahan Hukum Tersier
   Berupa sumber penunjang seperti KBBI, kamus hukum, dan Internet.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan dijalankan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori dengan menelaah buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, arsip, serta hasil penelitian relevan. Metode ini menggunakan *content analysis* terhadap bahan hukum tertulis, baik cetak maupun elektronik, guna memperoleh data dan informasi mendalam mengenai masalah penelitian. Penelitian kepustakaan menjadi sarana utama untuk mengumpulkan informasi komprehensif dari literatur, catatan, majalah, dan penelitian sebelumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketidakmampuan kehendak dalam Kesepakatan Jual Beli Real Estate PT. Dagymoi dengan pendekatan KUH Perdata

Pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua kubu, berdasarkan mana kubu yang satu berkekuasaan menuntut sesuatu hal dari kubu lain, dan kubu yang lainnya berliabilitas memenuhi tuntutan itu (Rahayu, 2010).

Pasal 1313 KUH Perdata telah menjelaskan pengertian Kesepakatan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih menambatkandiri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Henry Campbel, 1968 (dalam fuady, 2012) menuliskan definisi kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (promissory agreement) diantara dua atau lebih kubu yang dapat menghasilkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (Toman, 2018).

Perikatan dan kesepakatan sekilas memiliki makna yang sama namun berbeda, dimana kesepakatan merupakan salah satu sumber dari perikatan dan tiap-tiap kesepakatan selalu terdapat perikatan di dalamnya karena perikatan timbul dari kesepakatan.

Pasal 1457 KUH Perdata mengatur tentang Jual beli yang sebagaimana dikehendaki adalah suatu persetujuan antara kubu yang satu menambatkandirinya untuk menyerahkan benda dan kubu yang satunya menunaikan dengan harga yang telah diperjanjikan.

Sebuah kesepakatan harus dibuat dengan prinsip keleluasaan mengadakan perikatan dan memperhatikan proporsionalitas kedua kubu agar adil dan berimbang. Kedua kubu bersepakat berdasarkan dasar konsensualisme serta menjalankan kesepakatan dengan kemauan baik dalam memenuhi pencapaian sebagaimana yang dijanjikan dalam kesepakatan tersebut.

Berdasarkan dasar keleluasaan mengadakan perikatan yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, suatu kesepakatan yang dibuat secara absah mengikat sebagai undang-undang bagi para kubu yang membuatnya (Suharnoko, 2004). Akan tetapi pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa kesepakatan dilaksanakan dengan kemauan baik. Dalam melaksanakan kekuasaannya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu jika kreditur menuntut kekuasaannya pada saat yang paling sulit bagi debitur maka kreditur dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan kemauan baik.

Namun dalam kesepakatan pengikatan jual beli tersebut, PT. Dagymoi tidak mencantumkan mengenai detail struktur bangunan dan bahan-bahan yang dijanjikan pada tahap prakontraktual tersebut, yakni yang tertuang dalam brosur yang ditawarkan oleh PT. Dagymoi pada saat menawarkan unit rumah yang hendak dijual tersebut. Sedangkan yang membuat pembeli tertarik untuk bersepakat dengan PT. Dagymoi dalam tawar menawar pada tahan prakontraktual yaitu struktur bangunan dan material yang akan dipakai. Sementara Kesepakatan pengikatan jual beli harus menuangkan klausul yang telah disepakati sebelumnya sehingga kesepakatan tersebut absah karena kesepakatan yang timbul antara keduanya.

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, ketentuan absahnya suatu kesepakatan terdiri dari ketentuan subyektif yakni;

1. Sepakat
   Kesepakatan para kubu merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut (Ahmadi, 2007). Sepakat dikehendakikan bahwa para kubu yang akan membuat suatu kesepakatan harus didahulukan dengan kata sepakat mengenai hal-hal yang akan diperjanjikan. Unsur sepakat menjadi tidak absah apabila kesepakatan diadakan karena Paksaan, kekhilafan maupun pembohongan (pasal 1321 KUH Perdata).
2. Cakap
   Setiap orang yang hendak mengadakan kesepakatan harus dalam keadaan cakap, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap sebagaimana disusun dalam pasal 1329 KUH Perdata, dan menurut pasal 1330 KUH Perdata, orang yang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan kesepakatan adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada undang-undang telah melarang membuat kesepakatan-kesepakatan tertentu.

Sedangkan ketentuan Obyektif yakni;

1. Hal yang diperjanjikan
   Hal yang diperjanjikan adalah hal yang menyangkut obyek atau barang yang dijanjikan harus jelas dan dapat ditentukan besarannya. Menurut pasal 1333 KUH Perdata, suatu kesepakatan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Kemudian menurut pasal 1332 KUH Perdata menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu kesepakatan.
2. Causa halal
   Causa halal adalah menyangkut isi kesepakatan yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu kesepakatan. Pada sebuah kesepakatan, pasal 1320 KUH Perdata menjadi ketentuan mutlak yang harus dipenuhi dengan memperhatikan keadaan pada saat kedua kubu menggarap kesepakatan.

Kesepakatan jual beli real estate merupakan kesepakatan dengan bentuk kontrak baku yang mana keseluruhan isi kesepakatan dibuat oleh Kubu Developer sebagai Penjual real estate, dan kubu lainnya yakni pembeli harus menuruti isi kesepakatan tersebut tanpa bisa menggarap tawar menawar. Dalam hal ini posisi developer sebagai kubu penjual memiliki daya tawar yang lebih tinggi membuat kesepakatan ini terlalu menguntungkan dirinya sendiri bahkan pembeli hanya bisa menurut dan menyetujui apa yang dituangkan dalam kesepakatan tersebut.

Sebuah kesepakatan baku seperti kesepakatan jual beli real estate harus memperhatikan ketentuan-ketentuan absahnya suatu kesepakatan sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa apabila ketentuan subyektif dari kesepakatan tersebut tidak terlaksana atau salah satu kubu merasa bingung dan tersesat mengenai klausula yang tercantum dalam kesepakatan, atau salah satu kubu merasa tertipu dengan klausula yang dijanjikan maka kesepakatan jual beli tersebut dapat diharapkan pemurungan. Sedangkan apabila suatu ketentuan obyektif tidak terlaksana maka kesepakatan tersebut urung demi hukum, yang secara yuridis Kembali ke keadaan semula, tidak ada suatu kesepakatan maupun perikatan yang mengikat satu sama lain.

Pada perkembangannya, dasar keleluasaan mengadakan perikatan seringkali disalahgunakan sehingga menghasilkan kesepakatan yang mengandung ketidakmampuan kehendak. Ketidakmampuan kehendak sudah pasti mencederai keadilan bagi kubu-kubu yang terikat dalam kontrak serta merugikan baik secara materiil maupun imateriil.

Maka dari itu sebuah kesepakatan jual beli harus mengandung dasar-dasar kesepakatan merupakan pelindung bagi kedua belah kubu, memberikan kepastian hukum serta keadilan bagi keduanya. Dasar-dasar dalam sebuah kesepakatan jual beli berfungsi untuk memastikan bahwa kesepakatan jual beli yang dibuat tidak hanya memenuhi ketentuan formil tetapi menjunjung nilai-nilai moral dan etis. Sehingga, kesepakatan jual beli dapat menjadi undang-undang yang mengikat kedua kubu dan dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa dan penegakan hukum di kemudian hari.

Dalam hukum kesepakatan ada tiga sebab yang membuat kesepakatan menjadi tidak bebas. Sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya, tiga sebab tersebut merupakan ketidakmampuan kehendak yakni, Paksaan, kekhilafan dan pembohongan.

Dengan demikian, ketidakbebasan seseorang dalam membuat kesepakatan pada suatu kesepakatan dikarenakan ketidakmampuan kehendak, dapat memintakan

pemurungan kesepakatan tersebut ke hadapan kekuasaanim. Kekuasaan meminta pemurungan itu oleh pasal 1454 KUH Perdata dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu, yaitu 5 tahun.

Pada kesepakatan jual beli real estate antara PT. DAGYMOI dengan user, kesepakatan tersebut terdapat klausula-klausula baku yang dalam hal ini secara garis besar menguntungkan PT. DAGYMOI sebagai kubu yang membuat kesepakatan jual beli tersebut. Kubu pembeli memiliki daya tawar yang rendah karena kebutuhan akan tempat tinggal, dengan sukarela bersepakat dengan PT. Dagymoi dalam kesepakatan jual beli tersebut.

Setelah serangkaian proses pembayaran, PT. Dagymoi menggarap penyerahan unit rumah tersebut kepada Kubu Pembeli. Saat rumah tersebut hendak dihuni, bagian depan rumah tiba-tiba miring, dindingnya hampir roboh dan lantainya ambruk. Pembeli kemudian memanggil salah satu ahli konstruksi dan memeriksa fisik rumah tersebut ternyata ditemukan bagian bawah depan rumah tidak ditimbun dengan tanah. Selain itu ditemukan adanya material timbunan bercampur dengan batang kelapa yang tersusun rapih di bawah rumah bagian Tengah ke belakang. Material timbunan yang bercampur dengan batang kelapa tersebutlah yang menjadi faktor rumah retak hampir keseluruhan dan hampir roboh.

Pembeli rumah kemudian merasa telah ditipu oleh Developer karena rumah yang dibeli dari PT. Dagymoi ini terdapat ketidakmampuan fisik yang dengan sengaja disembunyikan agar tidak diketahui oleh Pembeli. Pada saat ditemukan kerusakan yang fatal tersebut, pembeli rumah menghubungi Kubu Developer dan memberitahu keadaan rumah. Namun, Kubu Developer tidak mau bertanggung jawab atas kerusakan yang telah dibuktikan merupakan kelalaian dari Kubu Developer yang dalam hal ini sebagai kubu penjual.

Kubu developer yang dalam hal ini sebagai penjual membuat kesepakatan jual beli dengan klausula baku, secara otomatis tidak melibatkan pembeli dalam penyusunan kesepakatan. Kesepakatan jual beli tersebut dibuat tidak mencantumkan mengenai struktur bangunan dan bahan-bahan bangunan yang akan digunakan dalam Pembangunan unit rumah yang akan dijual kepada Kubu Pembeli. Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, bahwa bahan-bahan serta struktur bangunan hanya dicantumkan dalam brosur promosi.

Developer sebagai kubu pengembang dan juga penjual sengaja membuat kesepakatan pengikatan jual beli dan disepakati pada saat rumah yang hendak dijual sudah dibangun dalam kondisi fisik 80%, dengan ketentuan pembeli harus menyerahkan sejumlah uang muka (*down payment*), sehingga isi kesepakatan tidak dicantumkan mengenai struktur bangunan beserta bahan-bahan yang dipakai.

Kesepakatan pengikatan jual beli seperti ini melemahkan posisi Pembeli dalam perlindungan hukum Ketika ditemukan adanya ketidakmampuan tersembunyi pada struktur rumah maupun bahan material yang tidak layak digunakan dalam proses Pembangunan atau bangunan yang pada faktanya ambruk sesaat setelah penyerahan unit rumah.

Berdasarkan kententuan pasal 1504 KUHPerdata yang berbunyi "si penjual diwajibkan menanggung terhadap KETIDAKMAMPUAN TERSEMBUNYI PADA BARANG YANG DIJUAL, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dikehendaki, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui ketidakmampuan itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya,

atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang". Jika dikaitkan, unit rumah yang telah diserahkan oleh kubu Developer kepada pembeli tersebut mempunyai ketidakmampuan tersembunyi dan telah dibuktikan dengan lantai yang ambruk karena tidak ada material timbunan dibawahnya, serta dinding rumah yang hampir roboh seharusnya menjadi tanggung jawab Developer untuk memberikan Ganti rugi atau bentuk kompensasi lainnya sebagai bentuk kemauan baik dalam melaksanakan kesepakatan pengikatan jual beli yang telah disepakati Bersama.

Menurut penulis, Kesepakatan pengikatan jual beli seperti ini mencederai ketentuan subyektif suatu kesepakatan sebagaimana yang dengan tegas disusun dalam pasal 1320 KUH Perdata yakni unsur sepakat. Pada tahap prakontraktual, tahap dimana kedua kubu saling tawar menawar dan menerima, Kubu developer sengaja mencantumkan denah, struktur dan bahan-bahan material dalam brosur promosi agar pembeli tertarik untuk membeli rumah yang dikembangkan oleh developer, kemudian diikat dalam kesepakatan pengikatan jual beli yang unsur essensialia nya tidak menyebutkan secara detail struktur bangunan serta bahan-bahan yang digunakan. Terlihat sangat jelas niat tipu daya dari developer yang tersembunyi dan tidak disadari oleh pembeli.

Berdasarkan pasal 1321 KUH Perdata, "Tiada suatu Persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau pembohongan". Jika dimaknai pasal ini menegaskan bahwa kesepakatan yang terdapat ketidakmampuan kehendak pada ketentuan subyektif, yakni unsur sepakat yang diperoleh pembeli karena tipu daya dari Developer tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berkesimpulan bahwa dalam Kesepakatan Pengikatan jual beli antara PT. Dagymoi dengan Pembeli terdapat Ketidakmampuan kehendak. Menurut penulis, janji kubu Developer mengenai pengembangan rumah yang hanya dituangkan dalam brosur merupakan modus operandi pembohongan dalam perdata agar kubunya tidak dapat dituntut secara hukum mengenai Ganti rugi jika terdapat ketidakmampuan pada struktur bangunan yang nyatanya rusak karena sedari awal Pembangunan tidak dibangun dengan benar. Penjual yang membangun rumah tersebut sebelum diserahkan kepada pembeli sudah pasti tau mengenai konstruksi bangunan dan secara sadar dengan kesengajaan dan atau kekhilafan untuk tetap menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dalam keadaan ketidakmampuan tersembunyi.

Ketidakmampuan kehendak berupa pembohongan sebagaimana berdasarkan pasal 1328 KUH Perdata, "Pembohongan merupakan suatu alasan untuk memurungkan suatu persetujuan, bila pembohongan yang dipakai oleh salah satu kubu adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa kubu yang lain tidak akan mengadakan kesepakatan itu tanpa adanya tipu muslihat. Pembohongan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan".

Ketidakmampuan kehendak berupa pembohongan dalam kesepakatan pengikatan jual beli antara PT. Dagymoi dan Pembeli terjadi sejak fase prakontraktual, dimana pada saat PT. Dagymoi menawarkan unit rumah kepada kubu pembeli, PT. Dagymoi menjanjikan kondisi fisik bangunan yang membuat pembeli tertarik untuk membeli rumah namun, PT. Dagymoi sebagai kubu yang membuat kesepakatan tersebut tidak menuangkan hal-hal yang dijanjikan dalam kesepakatan dan pada saat penyerahan kondisi rumah tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan pada awal sebelum keduanya bersepakat.

Kesepakatan yang mengandung ketidakmampuan kehendak berupa pembohongan seperti ini merugikan kubu pembeli, namun dapat diharapkan pemurungan melalui

Pengadilan dengan bukti-bukti bangunan rumah yang hampir roboh dengan ketidakmampuan tersembunyi.

Bentuk penyelesaian hukum Sengketa kesepakatan pengikatan jual beli PT. Dagymoi dengan User

Penyelesaian hukum sengketa kesepakatan merupakan bentuk dari Upaya hukum agar dapat memperoleh perlindungan hukum, keadilan dan kepastian bagi para kubu. Upaya hukum merupakan Langkah pasti bagi para kubu Ketika dalam Upaya penyelesaian sengketa di luar Pengadilan tidak tercapai. Acapkali Upaya penyelesaian sengketa kesepakatan diluar pengadilan, yakni pemurungan yang dijalankan langsung tidak mendapatkan penyelesaian yang baik. Untuk itu Upaya hukum melalui pengadilan merupakan salah satu bentuk penyelesaian guna memberikan kepastian dan keadilan bagi kepentingan para kubu yang bersangkutan.

Setiap subjek hukum memiliki kekuasaan konstitusi untuk menggarap Upaya hukum ke pengadilan dan dilindungi oleh konstitusi yang disusun dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 28D ayat (1) yang berbunyi, "setiap orang berkekuasaan atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Undang-undang telah menjamin kekuasaan-kekuasaan tiap warga negaranya, sehingga tiap warga negara memiliki kekuasaan yang sama dimata hukum, yakni setiap orang diberikan kesempatan untuk menempuh jalur hukum di pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan atas kekuasaan dan kepentingannya.

Sebuah Kesepakatan jual beli yang mengandung unsur ketidakmampuan kehendak, berdampak pada Pembeli yang mengalami kerugian karena menerima barang dari penjual dengan ketidakmampuan fisik tersembunyi. Hasil hukum dari kesepakatan semacam ini adalah dapat diharapkan pemurungan. Untuk diharapkan pemurungan atas suatu kesepakatan harus disebabkan karena ketentuan subyektif dari kesepakatan tidak terlaksana, yakni kecakapan kubu yang membuat kesepakatan maupun kesepakatan yang diperoleh dari tipu daya, kekhilafan maupun ancaman. pemurungan terhadap suatu kesepakatan yang mengandung ketidakmampuan kehendak dapat dillakukan dengan cara:

1) Debitur dan kreditur yang berkepentingan atau yang terikat dalam kesepakatan tersebut Bersama-sama dengan sukarela dan berkemauan baik mendatangi Notaris tempat dibuatnya kesepakatan untuk menggarap pemurungan, serta pemurungan dapat dapat dijalankan sendiri oleh para kubu jika belum ada kerugian atau ada kerelaan diantara keduanya.
2) Debitur maupun kreditur yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan pemurungan ke pengadilan dengan menjelaskan secara detail sebab hasil dari permasalahan tersebut dan diikuti dengan tuntutan atas kerugian materil.

Dalam perkara sengketa kesepakatan pengikatan Jual beli antara PT. Dagymoi dengan User, Gugatan diajukan oleh kubu berkepentingan khususnya User yang dalam hal ini dirugikan karena membeli sebuah unit rumah dari PT. Dagymoi. Unit rumah tersebut tidak sesuai dengan yang dijanjikan, struktur bangunan hampir roboh dan tidak ada timbunan di bagian depan, serta banyak batang pohon kelapa dalam timbunan bagian belakang rumah membuat User merasa dirugikan karena rumah tersebut tidak dapat ditempati.

Perbuatan PT. Dagymoi tersebut menurut penulis dapat dikategorikan sebagai wanpencapaian, karena PT. Dagymoi gagal dalam memenuhi pencapaian sebagaimana yang dijanjikan pada fase prakontraktual sebelum adanya kesepakatan antara keduanya.

Namun perbuatan PT. Dagymoi juga diikuti dengan Perbuatan yang dengan sengaja melawan hukum. Pencapaian berupa unit rumah yang dijual oleh PT. Dagymoi kepada user adalah rumah yang keadaannya tidak layak huni dan hampir roboh, tidak sesuai dengan yang dijanjikan di awal.

Upaya hukum yang ditempuh oleh User yang dalam hal ini sebagai penggugat, menggugat PT. Dagymoi dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum. Namun jika dilihat dari uraian Posita dari Penggugat, selain ditemukan unsur Perbuatan Melawan Hukum, ditemukan juga unsur wanpencapaian di dalamnya. Perbuatan Melawan Hukum dan disertai Wanpencapaian acapkali ditemukan dalam suatu gugatan secara bersamaan, namun semua Kembali pada pandangan kekuasaanim dalam menilai sebuah gugatan.

Gugatan antara User dan PT. Dagymoi ini terdaftar dengan nomor register 54/Pdt.G/2024/PN.Tte dan telah diputus pada tanggal 28 April 2025. Secara struktur putusan yang dikehendaki telah mencakup Kepala Putusan, identitas para kubu, pertimbangan (dasar putusan), dan amar (diktum) sudah sesuai urutan. Isu hukum yang diuraikan dalam Putusan tersebut telah menggambarkan duduk perkara yang dialami oleh penggugat sehingga meminta pemurungan terhadap kesepakatan jual beli antara penggugat dengan PT. Dagymoi.

Menurut M. Yahya Harahap, sebagaimana dikutip oleh Yahman dalam bukunya Karakteristik Wanpencapaian & Tindak Pidana Pembohongan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual (hal. 83), wanpencapaian adalah pelaksanaan liabilitas yang tidak tepat pada waktunya atau dijalankan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanpencapaian, apabila dia dalam menggarap pelaksanaan pencapaian dalam kesepakatan telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu pencapaian tidak menurut sepatutnya atau selayaknya. Sejalan dengan duduk perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat, penjual telah melaksanakan pencapaian namun tidak menurut sepatutnya atau selayaknya Seorang debitur dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam pelaksanaan prestasi yang diperjanjikan ia melakukan kelalaian, baik berupa keterlambatan dari waktu yang telah ditentukan maupun pelaksanaan prestasi yang tidak sebagaimana mestinya atau tidak patut (Hukumonline, 2025). Penggugat yang dalam hal ini sebagai pembeli menanggung kerugian yang sangat besar karena telah menerima rumah dari PT. Dagymoi dalam keadaan ketidakmampuan yang tersembunyi seperti dinding retak hampir roboh, fondasi patah, bagian depan rumah tidak ada material timbunan atau kosong dan timbunan bagian belakang rumah terdapat banyak batang kelapa.

Wanpencapaian dari sebuah kesepakatan yang mengandung ketidakmampuan kehendak dengan unsur tipu daya merupakan pembohongan dalam perdata dimana niat tipu daya sudah terjadi di awal dan baru diketahui pada saat pemenuhan pencapaian yakni, menggarap pencapaian yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Pencapaian yang tidak sesuai merupakan bentuk kelalaian maupun kesalahan yang disengaja oleh debitur dalam keadaan sadar. Debitur mengetahui dengan pasti mengenai barang yang diperjanjikan diawal namun dengan sengaja menyerahkan barang dalam kondisi ketidakmampuan, artinya barang tersebut tidak sesuai denga napa yang diperjanjikan.

Berdasarkan pasal 1328 KUH Perdata, Hasil hukum dari kesepakatan dengan ketidakmampuan kehendak dengan unsur tipu daya yang merugikan salah satu kubu seperti ini dapat diharapkan pemurungan terhadap kesepakatan tersebut. Pemurungan yang dikehendaki dapat dijalankan oleh para kubu itu sendiri dengan kemauan baik dalam penyelesaiannya, maupun dapat diharapkan melalui gugatan di pengadilan seperti yang

dijalankan oleh User perumahan Sultan residence melawan PT. Dagymoi property Indonesia. Dalam posita gugatan tersebut, penggugat meminta Ganti rugi atas segala kerugian yang telah dialami oleh penggugat kepada PT. Dagymoi dan meminta pemurungan terhadap kesepakatan jual beli antara keduanya.

Gugatan yang diajukan oleh penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalil dalam petitum gugatan tersebut merupakan kombinasi antara perbuatan melawan hukum dan wanpencapaian. Menurut penulis, penggugat keliru dalam menafsirkan jenis gugatan hanya perbuatan melawan hukum sebab Perbuatan melawan hukum merupakan konsekuensi buruk perikatan yang lahir dari undang-undang sedangkan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat lahir dari sebuah kesepakatan jual beli. Yang mana konsekuensi hukum dari kelalaian pemenuhan pencapaian salah satu kubu yang terikat dengan kubu lain dalam sebuah kesepakatan adalah wanpencapaian.

Dengan demikian, pertimbangan majelis kekuasaanim dalam memutus perkara tersebut dengan menyatakan gugatan tersebut merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan merupakan Wanpencapaian telah menghasilkan ketidakpastian hukum. Ketidakpastian hukum yang dikehendaki adalah tidak memutus perkara tersebut sesuai dengan jenis perkara yang terungkap di persidangan dan esensi dari jenis perbuatan yang bersifat melawan hukum serta tidak bersesuaian dengan hukum tertulis yang berlaku seperti Kitab Undang-undang Hukum perdata yang dengan jelas telah mengklasifikasi kedua jenis perbuatan bersifat melawan hukum sehingga menghasilkan kebingungan dan kesesatan dalam Masyarakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam kesepakatan jual beli real estate sering ditemukan ketidakmampuan kehendak berupa pembohongan sesuai Pasal 1328 KUH Perdata, terutama pada fase prakontraktual ketika developer menjanjikan kualitas bangunan namun tidak mencantumkannya dalam kesepakatan, sehingga menyulitkan pembeli menuntut ganti rugi atas kerusakan atau ketidakmampuan tersembunyi.
2. Fase prakontraktual adalah tahap awal kesepakatan mengenai objek dan harga. Dalam kasus PT. Dagymoi dan pembeli Sultan Residence, kesepakatan awal tidak dituangkan dalam kesepakatan sehingga pembeli mengalami kerugian dan tidak dapat menuntut ganti rugi atas rumah rusak dan tidak layak huni.
3. Kesepakatan jual beli antara PT. Dagymoi dan pembeli mengandung ketidakmampuan kehendak berupa tipu daya, sehingga dapat diurungkan dan pembeli berkekuasaan menuntut ganti rugi melalui pengadilan karena developer tidak menunjukkan kemauan baik.
4. Ketidakmampuan kehendak merupakan bentuk wanpencapaian pada unsur subjektif kesepakatan, di mana kesepakatan diperoleh melalui tipu daya sehingga dapat diharapkan pemurungan seperti yang dijalankan pembeli terhadap PT. Dagymoi.
5. Ketidakmampuan kehendak dengan unsur pembohongan dalam kesepakatan jual beli real estate termasuk wanpencapaian karena menyebabkan kerugian, baik hasil tidak terlaksananya pencapaian, keterlambatan, maupun ketidaksesuaian pencapaian.
6. Upaya hukum pembeli yang mengajukan pemurungan dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum tidak tepat karena hubungan para kubu lahir dari kontrak, sehingga seharusnya menggunakan dalil wanpencapaian.

7. Belum adanya pengaturan eksplisit terkait sengketa ketidakmampuan kehendak menyebabkan perbedaan penafsiran. Pasal 1320 KUH Perdata sudah menjelaskan ketentuan absah kesepakatan, termasuk unsur sepakat yang dapat ketidakmampuan karena paksaan, kekhilafan, atau tipu daya. Oleh sebab itu, pemurungan kesepakatan seharusnya berdasar wanpencapaian, bukan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Putusan kekuasaanim yang mengabulkan gugatan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum tanpa mempertimbangkan wanpencapaian merupakan kekeliruan, karena wanpencapaian lahir dari hubungan kontraktual sedangkan Perbuatan Melawan Hukum lahir dari undang-undang. Putusan tersebut dinilai keliru dan tidak memberikan kepastian hukum.

DAFTAR REFERENSI

Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Ade Maman Suherman dan J. Satrio, Penjelasan hukum Tentang Batasan Umur, Gramedia, Jakarta, 2010.

Agus Yudha Hernoko, Hukum Kesepakatan Dasar Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Ahmadi Miru, Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2007.

Bambang Poernomo, Dasar-dasar Hukum Pidana, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, Hukum Kesepakatan Indonesia, Ctk.I., Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989.

Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, Jual Beli, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, Perikatan Yang Lahir dari Kesepakatan, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta. 2008.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

H. Salim dkk, Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Henry P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Untuk Pemurungan Kesepakatan, Liberty, Yogyakarta, 1992.

I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, Implementasi Ketentuan Ketentuan Hukum Kesepakatan kedalam Perancangan Kontrak, Udayana University Press, Bali, 2010.

114 J. Satrio, Hukum Perikatan "Perikatan Pada Umumnya", Alumni, Bandung, 1999.

J. Satrio, Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan Bagian 1", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

J. Satrio, Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan Bagian 2", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

J. Satrio, Hukum Kesepakatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992

J.Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Kesepakatan Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

K. Wantjik Saleh, Kekekuasaaniman dan Peradilan, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.

M. A. Moegni Djojodirjo, Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

M. Marwan & Jimmy P, Kamus Hukum "Dictionary of Law Complete Edition", Reality Publisher, Surabaya, 2009.

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Kesepakatan, Alumni, Bandung, 1982.

Mariam Darus Badruljangka waktu, KUH Perdata- Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 1983.
Mariam Darus Badruljangka waktu, Mencari Tatanan Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1997.
Mariam Darus Badruljangka waktu, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994.
Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum "Pendekatan Kontemporer", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
P.A.F. Lamintang dan C.Djisman Samosir, Delik-Delik Khusus "Kejahatan yang Ditujukan Terhadap Kekuasaan Milik dan Lain-lain Kekuasaan yang Timbul dari Kekuasaan Milik", Nuansa Aulia, Bandung, 2010.
P.P.C. Hanapel, Ejan Mackay, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Het Vermogensrecht, Kluwer Law and Taxation, Deventer, 1990.
115 Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Kesepakatan dan Dari Undang-Undang), Mandar Maju, Bandung, 1994.
R. Soepomo, Tatanan Hukum di Indonesia, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
Rahmat Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1979.
Rahmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Alumni, Bandung, 1982.
Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Keleluasaan Mengadakan perikatan , Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004.
Ridwan Khairandy, Perseroan Terbatas "Doktrin, Peraturan Perundang Undangan dan Yurisprudensi", Edisi Revisi, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2009.
Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
S.B Marsh and J. Soulsby, Businness Law "Hukum Kesepakatan" alih bahasa Abdulkadir Muhammad, PT Alumni, Bandung, 2010.
St. Remy Sjahdeini dkk., Naskah Akademis Peraturan Perundang-Undangan tentang Perbuatan Melawan Hukum, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kekekuasaaniman RI, Jakarta, 1993/1994.
Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
Subekti, Aneka Kesepakatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
Subekti, Hukum Kesepakatan, Ctk. Ketujuh, Alumni, Bandung, 1985.
Sudargo Gautama, Indonesian Business Law, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
Suharnoko, Hukum Kesepakatan Teori dan Analisa Kasus, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
Sutan Remy Sjahdeini, Keleluasaan Mengadakan perikatan dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Kubu Dalam Kesepakatan Kredit Bank Di Indonesia, IBI, Jakarta, 1993.
Tahir Tungadi, Tinjauan Sebanyak Segi Hukum Perbuatan Menentang Hukum, Hukum dan Keadilan No.3/tahun Ke-V, Mei-Juni 1974. 116 Wirjono Projodikoro, Perbuatan Menentang Hukum, Sumur Bandung, Bandung, 1993.