

**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI**

(Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.)

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn) dalam Bidang ilmu Kenotariatan*

Oleh :

SALMA RAMADHANI

NPM : 2220020026

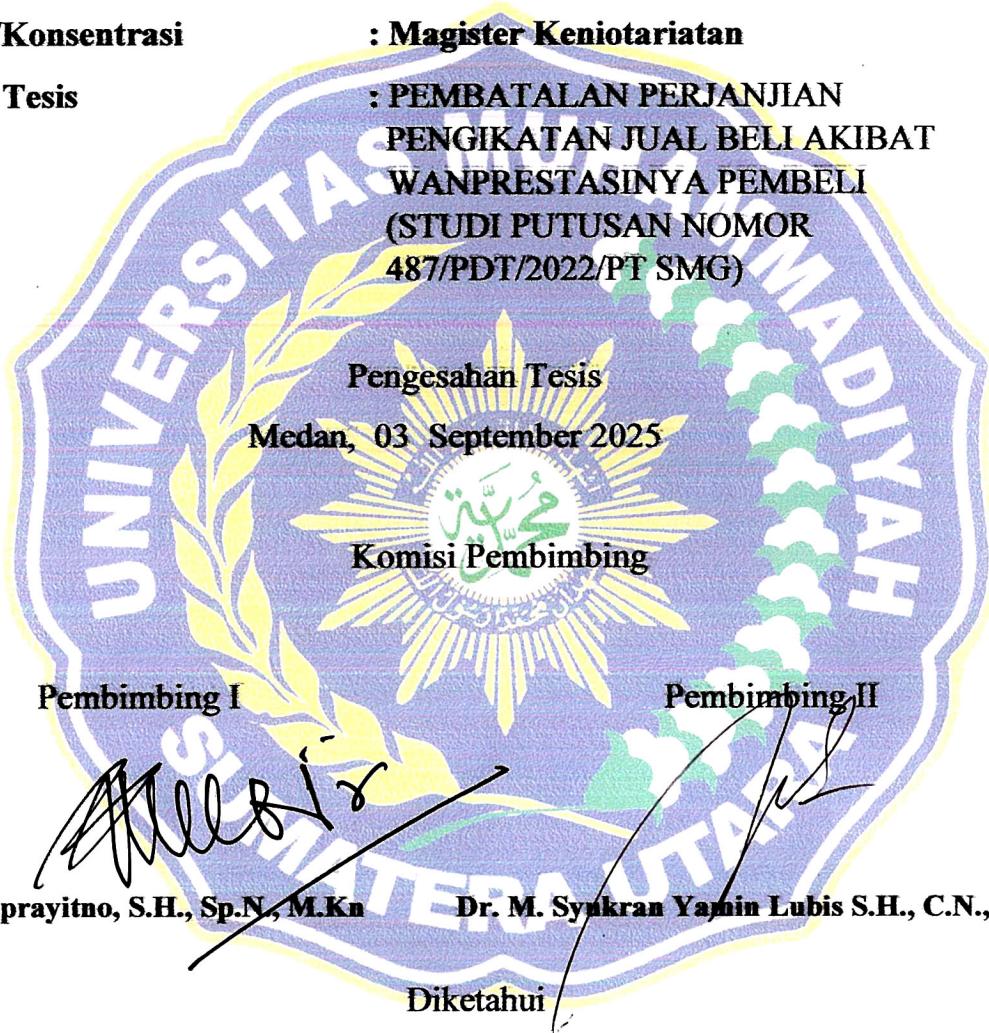


UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN TESIS

Nama : SALMA RAMADHANI
Nomor Pokok Mahasiswa : 2220020026
Prodi/Konsentrasi : Magister Keniotariatan
Judul Tesis : PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT
WANPRESTASINYA PEMBELI
(STUDI PUTUSAN NOMOR
487/PDT/2022/PT SMG)



UMSU
Direktur Ketua Program Studi
Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum. Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN

PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 487/PDT/2022/PT SMG)

SALMA RAMADHANI

2220020026

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada hari Selasa, 05 Agustus 2025

Panitia Penguji

3PMJ

1. Dr. ISNINA, S.H., M.H. 1.....

2. Assoc. Prof. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn. 2.....

3. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H 3.....

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 487/PDT/2022/PT SMG)

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai dalam Daftar Pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedianmenerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Medan, 03 September 2025

Penulis



SALMA KAIMADHANI

NPM : 2220020026

PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI

(Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.)

Salma Ramadhani
NPM: 2220020026

ABSTRAK

Sebagai salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya dengan adanya praktik jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut., adakalanya pembuatan AJB di hadapan PPAT belum dapat dilakukan karena belum memenuhi salah satu atau beberapa persyaratan yang dibutuhkan. PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dan melaksanakan

prestasi masing-masing dikemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya pada putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Teori yang digunakan dalam analisis meliputi teori kemanfaatan hukum, kepastian hukum,dan teori keadilan. Fokus utama penelitian adalah menlihat Kedudukan PPJB, Akibat hukum dari pembatalan perjanjian karena Wanprestasi, dan analisis pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg.

Hasil penelitian adalah Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang menjadi salah satu objek sengketa dalam Putusan ini telah sesuai kegunaan dan pengaturan PPJB yang tertuang di dalam penelitian ini. Kedudukan PPJB bukan sebagai tanda peralihan Hak disini telah sejalan dengan pertimbangan hakim disini atas kekeliruan pihak yang dipermasalahkan di dalam akta sebagai peralihan untuk membanyak pelunasan harga yang telah ditetapkan. Namun atas Wanprestasi pembeli hakim memutuskan untuk meniadakan Ganti kerugian terhadap penjual dan mengembalikan semua peristiwa hukum ini ke keadaan semula. Ini mencerminkan ketidakadilan bagi penjual.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pembatalan, Wanprestasi.

**CANCELLATION OF SALE PURCHASE BINDING AGREEMENT DUE TO
BUYER'S DEFAULT**
(Study of Decision Number 487/Pdt/2022/PT SMG.)

Salma Ramadhani
NPM: 2220020026

ABSTRACT

One way to acquire or own land is through land sale and purchase. This means that the practice of buying and selling land makes it easier for someone to own and control land, which is then evidenced by a land ownership deed. Sometimes, the preparation of a Deed of Sale and Purchase (AJB) before a Land Deed Official (PPAT) cannot be carried out because one or more of the required requirements are not met. A PPJB is an agreement made by the parties to mutually bind themselves and carry out their respective obligations in the future, namely the implementation of the sale and purchase before a PPAT. Under certain circumstances, problems can arise in the transfer of land rights through a sale and purchase, resulting in a breach of promise. One example is a breach of promise that occurs during the implementation of the sale and purchase agreement, which involves the seller's delay in fulfilling their obligations, as outlined in Semarang High Court Decision Number 487/Pdt/2022/Pt Smg.

This research uses a normative juridical method with a qualitative and descriptive-analytical approach. Data were obtained through a literature review of relevant laws and regulations, legal literature, and court decisions. The theories used in the analysis include the theory of legal utility, legal certainty, and justice. The primary focus of the research is to examine the status of the PPJB (Sustainable Purchase Agreement), the legal consequences of contract cancellation due to default, and the analysis of the judge's considerations in Semarang High Court Decision No. 487/Pdt/2022/Pt Smg.

The research findings indicate that Sale and Purchase Agreement No. 20 dated June 30, 2020, one of the disputed objects in this decision, complies with the purpose and provisions of the PPJB as outlined in this research. The PPJB's position, not as a transfer of rights, aligns with the judge's consideration of the party's error in the deed, which constitutes a transfer to pay the agreed-upon price. However, due to the buyer's default, the judge ruled to waive compensation to the seller and return all legal events to their original state. This reflects injustice to the seller.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Cancellation, Default.*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya kepada manusia sehingga dapat berfikir dan merasakan segalanya. Salah satunya adalah keberhasilan penulis untuk menyelesaikan Tesis. Serta shalawat dan salam penulis hadiahkan kepada Rasullulah SAW yang telah membawa umat manusia dari alam gelap ke alam yang terang benderang.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Alhamdulillah Penulis diberikan kekuatan serta kemudahan sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.)”.

Penulis juga menyadari dalam penulisan Tesis tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karenanya pada kesempatan ini dengan kerendahan hati, tidak lupa pula penulis sampaikan rasa terimakasih kepada orang tua saya tersayang, Tesis ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua saya yaitu Ayah saya, **HERMANTO, S.H.** dan Ibu saya **RASMINA, S.H., M.Kn**, terima kasih yang tidak terhingga telah memberikan bimbingan, nasehat, pengorbanan, finansial, semangat yang menjadi penyemangat penulis dalam proses menulis tesis dan doa yang tidak pernah putus untuk penulis untuk mencapai kesuksesan sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan baik.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu proses tahapan penyusunan tesis ini. Penulis bermaksud menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Prof. Dr. Agussani, M.AP** atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan ini.

2. Direktur Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H., M.Hum.** Ketua Prodi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum** atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada **Dr. Suprayitno, S.H., Sp.N., M.Kn** selaku pembimbing I, dan **Dr. M. Syukran Yamin Lubis S.H., C.N., M.Kn** selaku pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran, sehingga tesis ini selesai.
4. Tak lupa juga penulis berterima kasih kepada para Bapak/Ibu penguji diantaranya Ibu **Dr. Isnina, S.H., M.H.**, selaku penguji I kemudian Ibu **Assoc. Prof. Dr Onny Medaline, SH.,M.Kn** selaku Penguji II dan yang terakhir Ibu **Assoc. Prof. Dr Ida Nadirah, SH.,M.H.** selaku Penguji III. Dimana para Bapak/Ibu Penguji telah memberikan penulis kesempatan melakukan penelitian sehingga tesis ini selesai.
5. Terima kasih juga disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Terimakasih juga kepada seluruh staf Biro Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih penulis ucapan kepada keluarga serta teman-teman yang telah membantu baik secara moral dan materil yang dibutuhkan penulis sehingga dari support dan dorongan itu penulis telah menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Terakhir kepada diri sendiri terimakasih sudah tetap semangat walaupun banyak kendala yang dihadapi tetapi tetap berjuang mengerjakan tesis ini dengan baik.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali llahi Robbi. Mohon maaf segala kesalahan selarna ini,

begitupun disadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan-Nya, Amin.

Medan, 2025

Penulis,

Salma Ramadhani

NPM : 2220020026

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian	11
F. Kerangka Teori dan Konseptual	11
1. Kerangka Teori	13
2. Kerangka Konseptual	25
G. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian	31
2. Sifat Penelitian	33
3. Sumber dan Jenis Data Penelitian	33
4. Teknik Pengumpulan Data	34
5. Alat Pengumpulan Data	35
6. Analisis Data	35
BAB II KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
A. Tinjauan Hukum Perjanjian	35
1. Pengertian Perjanjian	36
2. Syarat Sah Perjanjian	37
3. Asas- Asas Perjanjian	42
4. Akibat Hukum Perjanjian	45
5. Sumber Hukum Perjanjian	54
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	51

1. Perjanjian Jual Beli	51
2. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah.....	57
3. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	56
C. Perlindungan Hukum bagi Para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli	60
BAB III AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP WANPRESTASINYA PEMBELI	67
A. Bentuk Wanprestasinya Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	67
B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Akibat Wanprestasi.....	74
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasinya Pembeli	90
BAB IV ANALISIS PUTUSAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM TERKAIT PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 487/PDT/2022/PT SMG.)	
A. Kasus Posisi	96
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dan Purusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg	102
C. Analisis Penulis	116
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	129
B. Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA	117

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan penduduk yang semakin pesat, memberikan dampak pada persedian tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi.. Bagi subjek hukum untuk dapat memperoleh hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau perbuatan hukum tertentu, misalnya waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria juga dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi..¹

Sebagai salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktik jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat..² Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli,

¹ Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan,"terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>. Terakhir diakses pada tanggal 16 November 2024, pukul 21.50 WIB.

² Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan..* Bandung. Citra Aditya Bakti. halaman 36.

dan sebagainya. Mengenai perolehan tanah dan atau bangunan melalui transaksi jual beli, pada konsepnya harus dilakukan terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat di kantor pertanahan guna memperoleh kepastian hukum sebagaimana isi pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar” Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dilihat dari jenis perjanjian, buku III BW memberikan aturan mengenai Perjanjian bernama dan tidak bernama, perjanjian bernama merupakan perjanjian yang diatur dalam BW sedangkan perjanjian tidak bernama diatur dalam peraturan perundang-undangan diluar BW. Salah satu perjanjian bernama dalam BW ialah perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW – 1540 BW. Definisi jual beli menurut Pasal 1457 BW ialah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli dengan akibat hukum para pihak berkewajiban dan memiliki hak dalam perjanjian itu. Dengan berlakunya UUPA, untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, harus dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut

PPAT), yaitu akta jual beli (selanjutnya disebut AJB). AJB ini kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau biasa disebut balik nama di Kantor Pertanahanan setempat. Dengan dilakukannya ketentuan prosedur tersebut, maka hak atas tanah yang merupakan milik penjual telah beralih kepada pembeli.

Meskipun demikian, adakalanya pembuatan AJB di hadapan PPAT belum dapat dilakukan karena belum memenuhi salah satu atau beberapa persyaratan yang dibutuhkan. Misalnya, tanah yang akan dijual masih belum diterbitkan sertifikatnya ataupun pembayaran harganya masih belum lunas/masih dicicil. Oleh karena itu, PPAT dapat menolak membuatkan akta terkait perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah. Salah satu solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (yang selanjutnya disebut PPJB), yang dibuat di hadapan notaris. PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dan melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT. PPJB merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang baru sekedar meletakkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Sebagai suatu perjanjian, maka PPJB juga harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 BW, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Penjelasan pasal tersebut, menjelaskan bahwa syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat di atas tidak terpenuhi sehingga bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.

Selain itu, dengan dibuatnya perjanjian di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Artinya, akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak terkait perbuatan hukum yang dilakukan. Oleh karena itu, apa saja yang tercantum dalam akta otentik tersebut harus dianggap benar oleh hakim, sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini dimuat dalam Bedasarkan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Pasal 1 angka 10 atas perubahan dari PP 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan Masyarakat. Untuk memberikan kepastian terhadap PPJB dan memberikan

kekuatan hukum dalam pengadilan sebagai alat bukti yang bersifat otentik. Akta menurut bentuknya dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. pengertian akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa, secara dogmatig menurut hukum positif akta otentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang- undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik dibedakan lebih lanjut menjadi akta pejabat (*acte ambtelijk*)

dan akta para pihak (*partijacte*), akte pejabat (*acte ambtelijk*) adalah akte yang inisiatif pembuatannya adalah oleh pejabat bukan berdasarkan inisiatif pihak yang tercantum dalam akta, sedangkan akta para pihak (*partijacte*) adalah akta yang inisiatif pembuatanya dari para pihak yang datang menghadap pejabat seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik dan akta jual beli yang biasanya dibuat dihadapan Pejabat Notaris yang dikenal juga sebagai akta notariil. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Keberadaan Notaris sangat penting artinya dalam pembuatan alat-alat bukti yang bersifat otentik, yang mungkin dipergunakan kelak oleh para pihak dalam suatu persidangan di pengadilan. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledijg bewijs*), artinya

terhadap bukti tersebut dalam pengadilan dianggap benar, tanpa diperlukan lagi pengakuan dari para pihak.³

Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya. Pada dasarnya, wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁴

Adapun hal yang diuraikan diatas terjadi dalam kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg yang sebelumnya memperbaiki dan menguatkan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln. Dalam perkara ini diketahui bahwa Tergugat (semula Penggugat) yang bernama Agung Nur Hadi menggugat Penggugat (semula Tergugat) yang bernama Sri Hastuti serta turut tergugat yaitu Theresia Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara kedua belah pihak. Adapun penjualan bidang tanah ini pembayarannya dilakukan secara bertahap. Alas hak tersenut berupa tanah sawah yang saat itu tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, dengan luas 2.362 m² atas nama PURNOMO HADI SENTOSA, yang terletak di Tlogoradu. Juwiring, Klaten. Kemudian karena Objek tanah (Sengketa dalam Perkara ini) adalah tanah waris dari Almarhum Ayah Tergugat (semua

³ Herlien Budiono. 2017. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 1

⁴ Abdul Kadir Muhammad.1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hal. 26

Penggugat), dimana Agung Nur Hadi akan menjualbelikan merupakan tanah warisan tersebut sebagai Ahli Waris dari almarhum Ayahnya yang jatuh kepadanya sebagai Ahli Waris tunggal maka secara prosedur harus melewati balik nama waris ke nama Agung Nur Hadi untuk kemudian dilakukan jual beli kepada Penggugat. Harga nilai tanah yang disepakati untuk dijual adalah senilai Rp. 320.000.000, maka kedua pihak sepakat bersama-sama menghadap Turut Tergugat dan dibuatkan Perikatan Jual beli No : 20, Tanggal 30 Juni 2020 yang telah ditandatangani oleh kedua pihak.Teknis pembayaran jual beli tanah ini dimana Tergugat Telah memberikan uang muka/ panjar sebesar Rp. 170.000.000 kepada Penggugat. Dan adapun untuk pelunasannya akan dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi.

Bahwa selang beberapa bulan karena telah menerima informasi jika tanah tersebut telah selesai dibalik nama waris ke nama Agung, lantas Agung memberitahukan hal ini kepada Penggugat dengan maksud untuk meminta pelunasan atas kekurangan biayanya. Namun dalam pertemuan antara keduanya Tergugat hanya memberikan tambahan panjar senilai Rp. 10.000.000 maka total pembayaran yang telah diterima Penggugat yaitu Rp. 180.000.000. Dari presepsi Penggugat karena kesepakatan dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi, dikatakan “sudah jadi” maka Tergugat beramsumsi Sertifikat telah sesuai berbalik nama ke nama Penggugat kelanjutan pembayarannya akan dibayar setelah sertifikat atas nama Tergugat.

Maka keterlambatan pembayaran Tergugat itu hakim berpendapat Tergugat telah menimbulkan cedera janji (Wanprestasi) dalam perjanjian ini.

Penjelasan lebih lengkap hakim mencermati dimana dalam PPJB belum ada peralihan hak, karena sejatinya peralihan hak ditandai dengan adanya Akta Jual beli yang dilakukan oleh PPAT. Dengan memcermati kedudukan PPJB tersebut artinya PPJB iyalah memuat tatacara serta hal-hal yang belum diselesaikan untuk diteruskan kepada pengalihan hak termasuk pembayaran.

Jelas dari kasus diatas adalah perbuatan Wanprestasi. Mencermati hal tersebut hakim dalam pertimbangan hukumnya melihat akibat dari perbuatan wanprestasi ialah Pasal 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga kaena tidak dipenuhinya suatau perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan ini, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Akhirnya hakim memutuskan dengan Pembatalan perjanjian, dimana terkait Pasal 1246 KUH Perdata, ganti kerugian terdiri dari 3 unsur yaitu biaya, rugi dan bunga.

Lebih lanjut Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg, memberikan ganti kerugian ini jatuh kepada Penggugat (semula Terhugat) sengangkan dalam hal perbuatan Wanprestasi kasus ini ialah Penggugat. Artinya kedudukan putusan ini dirasa tidak seimbang terhadap pengaturan tentang Wanprestasi itu. Dari penelusuran kasus diatas diketahui bahwa selain Perjanjian Pengikatan Jual beli juga dapat menimbulkan hal yang riskan dan ketidakpastian apabila tidak lunasnya pembayaran jual belinya , dimana dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi selain itu keputusan

hakim pada kasus ini sekiranya tidak menimbulkan rasa keadilan khususnya bagi pihak Penjual (dalam hal ini Tergugat). Hal ini membuat peneliti tertarik, dan kemudian peneliti mengangkat judul “ **PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.)** ”

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek penelitian yang akan diteliti dan didapatkan dari latar belakang yang telah dijelaskan, maka dari itui peneliti membuat rumusan masalah seperti berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat wanprestasinya Pembeli ?
3. Bagaimana analisis Putusan atas pertimbangan hukum terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat wanprestasinya Pembeli (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.) ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini merupakan sebuah bentuk tulisan yang bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya mengenai pelaksanaan pembuatan akta pinjam nama. Sesuai perumusan masalah di atas adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli..

2. Untuk mengetahui akibat hukum akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat wanprestasinya Pembeli dalam Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.
3. Untuk mengetahui analisis Putusan atas pertimbangan hukum terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat wanprestasinya Pembeli (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG.).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoretis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun praktis kepada para praktisi hukum. Dalam hal ini dapat dijelaskan kegunaan penelitian secara teoretis dan praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun manfaat bagi dunia praktek yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat yang bersifat teoretis adalah diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum
2. Manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu peneltian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.⁵

⁵ Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press. halaman 106.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul “ **Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasinya Pembeli (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg.)** ” terdapat beberapa penelitian/penulisan dengan tema yang serupa dengan penelitian/penulisan ini akan tetapi pokok pembahasannya berbeda. Penelitian/penulisan ini merupakan karya asli penulis dan bukan plagiasi. Keaslian dalam penulisan ini dapat dipertanggung-jawabkan dan sesuai dengan kaidah maupun asas-asas hukum yang dijunjung tinggi atas kejujuran, rasional, objektif serta terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari suatu proses penemuan kebenaran ilmiah dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang sifatnya membangun. Adapun jurnal/artikel yang dijadikan pembanding yaitu sebagai berikut :

1. Tesis dengan Judul “ **Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Rumah antara para Debitur (Pembeli) dengan PT. Makmur Sejati Abadi Semarang (Analisis Putusan Nomor 359/Pdt.G/2022/PN. Smg)** ”.

Ditulis oleh Annisaa Fitria, ditulis/diteliti pada Tahun 2024, Program studi Kenotariatan, Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pamulang.

2. Skripsi dengan Judul “ **Perlindungan Hukum bagi pihak penjual terhadap pihak pembeli yang melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah** ”.

Ditulis oleh Nurul Aulia Apryani, ditulis/diteliti pada Tahun 2024 , Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Tesis dengan Judul “ **Analisis Yiridis terhadap Wanprestasinya salah satu pihak dalam Akta PPJB terhadap hak atas tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2161k/Pdt/2014)**

Ditulis oleh William, ditulis/diteliti pada Tahun 2023 , dilihat dimuat dalam Jurnal Ilmiah Hukum Volume II, Number 2, Mei 2023, Jurnal Law of Deli Sumatera.

Penelitian ini memiliki kemiripan pada penelitian sebelumnya terkait pembahasan mengenai akibat yang terhadap wanprestasinya pembeli dalam akta pengikatan jual beli. Pembeda antara penelitian yang ditulis oleh penulis dengan penelitian- penelitian sebelumnya ialah subyek maupun obyek yang diteliti dimana penelitian sebelumnya meneliti obsjek dan Substansi yang berbeda. Sedangkan pada penelitian ini menitik beratkan pada Wanprestai dilakukan penjual dalam case Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya belum lunas dan menggunakan putusan pengadilan sebagai bahan analisis peneliti. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memastikan keabsahan dari penelitian ini.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori mempunyai berbagai arti. Teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Setiap teori, sebagai produk ilmu, tujuannya adalah untuk memecahkan masalah dan membentuk sistem.⁶

Penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang didalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum. Konsep hukum dapat dirumuskan sebagai suatu gagasan yang dapat direalisasikan dalam kerangka berjalannya aktivitas hidup bermasyarakat secara tertib.⁷ Oleh sebab itu, kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:⁸

- a. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.

⁶ Otje Salman, Anthon F. Susanto, 2005, *Teori Hukum*, Refika Ditama, Bandung, halaman.22.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta, halaman. 112.

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, halaman. 121.

- b. Teori sangat berguna untuk mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan definisi-definisi yang ada.
- c. Teori merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi dimasa yang akan datang.

Kerangka teoritis dalam penulisan ilmiah berfungsi sebagai pemandu untuk mengorganisasi, menjelaskan dan memprediksi fenomena-fenomena dan atau objek masalah yang diteliti dengan cara mengkonstruksi keterkaitan antara konsep secara deduktif ataupun induktif. Penyusunan kerangka teori menjadi keharusan, agar masalah yang diteliti dapat dianalisis secara komprehensif dan objektif. Kerangka teori disusun untuk menjadi landasan berpikir yang menunjukkan sudut pandang pemecahan masalah yang telah disusun.⁹

Teori harus mengungkapkan suatu tesis atau argumentasi tentang fenomena tertentu yang dapat menerangkan bentuk substansi atau eksistensinya. Suatu teori harus konsisten tentang apa yang diketahui tentang dunia sosial oleh partisipan dan ahli lainnya, minimal harus ada aturan-aturan penerjemah yang dapat menghubungkan teori dengan ilmu bahkan pengetahuan lain, sedangkan kerangka teori adalah kerangka

⁹ Mukti Fajar ND, 2010, *Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, halaman. 93.

pemikiran atau butir pendapat teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.¹⁰

a. *Grand Theory* (Teori Kemanfaatan Hukum)

Jeremy Bentham yang dikenal sebagai tokoh yang pertama mencetuskan aliran ini. Menurutnya alam telah menempatkan manusia dibawah kekuasaan, kesenangan, dan kesusahan. Karena kesusahan dan kesenangan itu manusia mampu mempunyai gagasan untuk membuat ketentuan yang mempengaruhi hidupnya. Tujuan untuk mencari kesenangan atau kebahagiaan dan menghindari kesusahan seharusnya menjadi pokok utama yang hendak dicapai dalam pembuatan undang-undang.¹¹ Hukum tidak hanya menjamin terselenggaranya kepentingan umum melainkan juga telah berhasil menyeimbangkan kepentingan semua pihak secara individual dalam masyarakat sehingga melahirkan prinsip-prinsip keadilan yang dapat diterima secara umum. Dengan demikian keberadaan hukum bukan hanya untuk menciptakan keadilan yang bersifat umum melainkan hukum itu sendiri kemudian membawa kemanfaatan dan berguna bagi setiap orang tanpa kecuali.¹²

Utilitarianisme (kemanfaatan) merupakan pandangan yang menjelaskan dimana tindakan perlu dievaluasi berdasarkan manfaat serta biaya yang dibebankan pada masyarakat. Permasalahan yang dihadapi merupakan bagaimana menilai kebijakan publik, yaitu

¹⁰ M. Solly Lubis, Op. Cit., halaman 80.

¹¹ Ali, Mahrus. "Pemetaan Tesis dalam Aliran-Aliran Filsafat Hukum dan Konsekuensi Metodologisnya." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 24, no. 2 halaman 213–31.

¹² Ibnu Artadi, 2006, *Hukum : Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan*, *Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, Halaman 74

kebijakan yang mempunyai akibat kepada kepentingan banyak orang secara moral. Jeremy Bentham lalu mengatakan bahwa dasar yang paling objektif yaitu melihat apakah suatu kebijakan ataupun tindakan tertentu memberi manfaat atau hasil yang berguna ataupun sebaliknya, kerugian bagi orang-orang yang berkait. Bentham tidak mengakui hak asasi individu oleh sebab itu ia meletakkan keadilan hanya sebagai subordinat dari kemanfaatan. Teori Kemanfaatan dapat dijadikan sebagai rujukan dalam setiap peraturan atau sebuah kedudukan hukum yang dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia. Hal ini untuk memberikan kemanfaatan kepada masyarakat dengan tujuan mensejahterakan masyarakat. Setiap negara memiliki kebijakan yang berbeda berdasarkan situasi dan kondisi dari negara tersebut.¹³ Misalnya, sebuah kebijakan atau peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Negara Indonesia akan berbeda dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintahan negara lain. Kebijakan pemerintahan diartikan sebagai serangkaian tindakan yang dikeluarkan pemerintah dan memiliki dampak esensial kepada banyak manusia, maksudnya kebijakan pemerintahan terdiri dari berbagai kegiatan ataupun tindakan tersusun pemerintah dan kegiatan ataupun tindakan tersebut berdampak kepada banyak orang.

Dampak tindakan pemerintah yang dirasakan segelintir orang atau sedikit orang saja tidak dapat dikatakan sebagai kebijakan pemerintah.

¹³ Ibnu Artadi, "Hukum : Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan", Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat, 2006, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, hlm. 74

Setiap kebijakan yang dikeluarkan pemerintah akan memberikan dampak bagi masyarakat. Dampak tersebut baik memberikan dampak positif maupun dampak negatif. Pemerintah dalam membuat suatu kebijakan diharapkan mampu memberikan dampak positif kepada masyarakat dengan cara setiap mengeluarkan kebijakan pemerintah harus mempertimbangkan bagaimana kepastian, kemanfaatan dan keadilan dari suatu kebijakan tersebut dan perlu dibahas secara mendalam agar meminimalisir adanya dampak negatif dalam mengeluarkan suatu kebijakan.

Bentham menjabarkan beberapa faktor yang menentukan tingkat kesenangan dan kesedihan yang timbul dari sebuah tindakan, yaitu intensitas (intensity), waktu (duration), kepastian (certainty), serta kedekatan (propinquity) dari perasaan senang ataupun sedih. Dari penjelasan di atas hubungan teori dengan penelitian ini menggambarkan sebuah peraturan atau kedudukan hukum wajib halnya memberikan kebermanfaatan hukum untuk Masyarakat. Sebuah peraturan senyongsongnya memberikan ketetiban sehingga terwujudnya kebahagiaan dari peraturan tersebut.

Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah melihat sejauh mene pengaturan hukum mengenai itu dapat kita lihat dan kita resapi apakah sejauh ini menimbulkan kemenfaatan hukum dan melangkah sejauh mana peraturan itu dikenal dan diketahui oleh

Masyarakat untuk di implikasikan memberikan kemanfaatan sehingga meminimalisir tenjadinya sengketa-sengketa baru kedepannya.

b. *Middle Theory (Teori Kepastian Hukum)*

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah kepastian hukum juga digunakan dalam penelitian ini, di mana fungsi penggunaan teori kepastian hukum disini adalah untuk memberikan kepastian hukum serta untuk menjamin hak-hak para pihak dalam perjanjian pinjam nama. Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum, serta telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Namun, perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa “untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya.”¹⁴

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu

¹⁴ Bagir Manan, 2000, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, halaman. 225.

mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁵

Tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, hukum harus dilaksanakan dan setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal peristiwa konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang fiat justitia et pereat mundus (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk mengatur ketertiban masyarakat.¹⁶

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, halaman. 158.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, 1993, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman. 1.

Gustav menyatakan bahwa “kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum.”¹⁷ Utrecht menyebutkan tujuan hukum adalah “untuk menjamin suatu kepastian di tengah-tengah masyarakat dan hanya keputusan dapat membuat kepastian hukum sepenuhnya, maka hukum bersifat sebagai alat untuk mencapai kepastian hukum.”¹⁸ Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman di dalam menyelesaikan masalah-masalah.¹⁹

Gustav memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Gustav menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:

- 1) Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- 3) Peraturan tersebut tidak berlaku surut.
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.

¹⁷ Muhamad Erwin, 2011, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman 123.

¹⁸ Utrecht & Moh. Saleh Jindang, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, halaman 14.

¹⁹ Theo Huijbers, 1992, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, halaman 42.

- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah.
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (rechtszekerheid) dalam pergaulan manusia, di mana dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna, tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (eigenrichting).

Perjanjian merupakan produk hukum yang dimaksud untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak untuk terus megikat memberikan hak dan kewajibannya untuk melaksanakan apa yang tertuang di dalam perjanjian. Namun ada kalanya dapat terjadi cedera janji oleh salah satu pihak ataupun keduanya hal ini dapat terjadi barangkali terdapat ketidaksesuaian dalam isi perjanjian sehingga terjadi pembatalan perjanjian oleh pengadilan. Dalam hal ini, kasus yang diangkat terjadi ketidaksesuaian substansi yang dimaksud baik dalam maksud dan tujuan yang dibuat oleh pihak-pihak maupun substansi yang sewajibnya dituliskan di dalam akta dicantumkan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari , sehingga terjadi cedera janji akibat kesalapahaman antara kedua pihak. Ini membuktikan akta/perjanjian yang dibuat haruslah terang dan jelas, bermaksud yang tepat sehingga tidak menimbulkan muti tafsir untuk pelaksanaan.

c. *Applied Theory (Teori Keadilan)*

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtgeheetheid*), kemanfaatan dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Apeldoorn menyatakan bahwa tujuan hukum adalah mengatur tata tertib dalam masyarakat secara damai dan adil, untuk mencapai kedamaian hukum dan menciptakan masyarakat yang adil dengan mengadakan penyesuaian antara kepentingan yang bertentangan satu sarna lain, dan setiap orang harus memperoleh hak-hak sesuai hukum yang berlaku dalam hal mewujudkan keadilan.²⁰

Suatu undang-undang harus memberikan keadaan yang sama kepada semua pihak, walaupun terdapat perbedaan-perbedaan diantara pribadi-pribadi tersebut. Semua orang bersamaan kedudukannya dan harus diperlakukan sama di depan undang-undang, apabila terjadi perbedaan perlakuan hukum diantara orang-orang maka tujuan undang-undang untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua orang telah mengalami kegagalan. Teori keadilan dan kepastian hukum yang dipelopori oleh Aristoteles merupakan dasar teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang, tetdapat dalam penelitian ini.²¹

Problem demikian sering ditemukan dalam kasus konkret, seperti dalam suatu perkara, seorang tidak adil terhadap putusan majelis hakim dan sebaliknya majelis hakim merasa dengan keyakinanya putusan itu telah adil karena putusan itu telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tertulis dalam bentuk peraturan perundang-

²⁰ R. Soeroso. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta . hal.57

²¹ Aristoteles, E. Utrecht, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1962. Halaman 31

undangan. Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice*

- 1) Teori Keadilan Aritoteles Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics, politics, dan rhetoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.
- 2) Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya.

Teori keadilan dimaknai sebagai sifat dari perbuatan atau perlakuan yang adil. Pengertian adil tidak berat sebelah atau memihak, berpihak pada kebenaran dan tidak sewenang-wenang. Teori keadilan

menganalisis tentang ketidakberpihakan, menganalisis kebenaran atau ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya masyarakat.²²

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahanan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan. Putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG. dalam kasus ini juga akan dilihat apakah pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim dapat memberikan rasa keadilan yang telah dijelaskan dalam teori diatas.

2. Kerangka Konseptual

Konsep adalah kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari gejala-gejala tertentu.²³ Salah satu cara untuk menjelaskan konsep adalah definisi. Definisi merupakan suatu pengertian yang relatif lengkap tentang suatu istilah, dan biasanya definisi bertitik tolak dari referensi.

²² Salim, H.S., & Nurbani, Erlis Septiana. 2015. *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cet. Kesatu. Rajawali Press. Jakarta, halaman. 75

²³ Pred N. Kerlinger, dalam Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman. 48.

Kerangka konseptual adalah susunan dari beberapa konsep sebagai satu kebulatan yang utuh, sehingga terbentuk suatu wawasan untuk dijadikan landasan, acuan, dan pedoman kerja dalam penelitian atau penulisan. Sumber konsep adalah peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, karya tulis ilmiah, laporan penelitian, disertasi, tesis, ensiklopedia, kamus, dan lain-lain

M. Echols dan Hasan Shadily, menguraikan kerangka adalah terjemahan dari kata benda (*noun*) bahasa Inggris *framework*, sedangkan kata konseptual adalah serapan dari kata sifat (*adjective*) bahasa Inggris *conceptual*²⁴.

a. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian, dalam kerangka konseptual, merujuk pada keadaan di mana suatu perjanjian yang sah sebelumnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau dianggap tidak pernah ada. Pembatalan ini bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti adanya cacat kehendak, ketidakcakapan, atau pelanggaran syarat sah perjanjian. Pembatalan perjanjian adalah tindakan yang menghilangkan kekuatan hukum suatu perjanjian yang telah sah dan mengikat. Ini berarti bahwa perjanjian dianggap tidak pernah ada, dan pihak-pihak yang terlibat tidak lagi terikat oleh kewajiban yang telah disepakati²⁵i. Alasan Pembatalan perjanjian biasanya trediri dari :

²⁴ John M. Echols dan Hassan Shadily. 1992, *Kamus Indonesia Inggris*. Gramedia. Jakarta, halaman. 284.

²⁵ Marilang. 2013, Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Alauddin University Press, Makassar. halaman 242-244

- 1) Cacat Kehendak: Perjanjian yang lahir karena adanya paksaan, penipuan, atau kekeliruan dalam pembuatan perjanjian dapat dibatalkan.
- 2) Ketidakcakapan: Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap (misalnya belum dewasa, mengalami gangguan jiwa) dapat dibatalkan.
- 3) Wanprestasi (Pelanggaran Kewajiban): Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian (misalnya tidak membayar, tidak memberikan barang), pihak lain dapat membatalkan perjanjian.
- 4) Pelanggaran Syarat Sah Perjanjian: Jika perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian (misalnya tidak ada kesepakatan, tidak ada objek, tidak ada sebab yang sah), perjanjian dapat dibatalkan.

Adapun Jenis Pembatalan:

- a) Batal Demi Hukum: Perjanjian yang batal demi hukum berarti perjanjian tersebut tidak pernah memiliki kekuatan hukum sejak awal. Pembatalan ini terjadi secara otomatis tanpa perlu putusan pengadilan.
- b) Dapat Dibatalkan: Perjanjian yang dapat dibatalkan berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat, tetapi dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan (misalnya karena adanya cacat kehendak). Pembatalan ini biasanya membutuhkan putusan pengadilan.

Proses Pembatalan ada 2 macam yaitu pertama, Pembatalan secara sepihak biasanya hanya dapat dilakukan dalam keadaan tertentu, misalnya jika ada wanprestasi atau pelanggaran syarat sah perjanjian. Kedua Pembatalan Melalui Pengadilan Pembatalan melalui pengadilan biasanya terjadi ketika ada sengketa terkait perjanjian dan pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian. Peran Pengadilan disini Pengadilan memiliki peran penting dalam memutuskan apakah suatu perjanjian dapat dibatalkan atau tidak. Pengadilan akan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk alasan pembatalan, bukti yang ada, dan ketentuan hukum yang berlaku. Pembatalan perjanjian adalah konsep hukum yang penting dalam mengatur hubungan kontraktual. Pembatalan dapat terjadi karena berbagai alasan, dan proses pembatalan dapat bervariasi tergantung pada jenis pembatalan dan keadaan yang ada. Pengadilan memainkan peran penting dalam memutuskan apakah suatu perjanjian dapat dibatalkan atau tidak.²⁶

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli untuk mengikat kesepakatan jual beli sebelum AJB dibuat. PPJB memuat berbagai klausul, seperti harga, cara pembayaran, dan jangka waktu pembuatan AJB. PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan

²⁶ R. Soeroso,2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis & Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. halaman 46

dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (juridische levering), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli).²⁷

c. Wanprestasi

²⁷<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedurmenjual-rumah-dengan-dasar-ppjb/> (Diakses pada hari Kamis, tanggal 26 April 2025, pukul 09.00 WITA)

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian²⁸. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁹

Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni:

1. Berbuat sesuatu
2. Tidak berbuat sesuatu
3. Menyerahkan sesuatu

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁰ Dalam penelitian hukum, konsep ilmu hukum dan metodologi yang digunakan di dalam suatu penelitian memainkan peran yang

²⁸ Sudarsono.2007. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta, halaman 578

²⁹ Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, halaman 96

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, halaman. 41.

sangat signifikan agar ilmu hukum beserta temuan-temuannya tidak terjebak dalam kemiskinan relevansi dan aktualisasinya.³¹

Sebagaimana yang diketahui bahwa Ilmu Hukum mengenal dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dan artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum ini diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.³²

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan yang dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri.³³ Penelitian normatif mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum,
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum,

³¹ *Ibid.*

³² Mukti Fajar, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, diakses dari [muktifajar.com/2013/04/bab ii/](http://muktifajar.com/2013/04/bab-ii/) pada 05 Mei 2025 pukul 09.11 WIB.

³³ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, halaman. 57.

- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum,
- d. Penelitian sejarah, dan
- e. Penelitian perbandingan hukum.

Dalam penelitian hukum normatif ini penulis cenderung kepada penelitian terhadap asas-asas hukum yaitu untuk menemukan asas-asas hukum yang dilakukan terhadap hukum tertulis maupun tidak tertulis. Dimana hukum positif tertulisnya mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian.

Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai, keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, ramburambu dalam melaksanakan aturan hukum.³⁴

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah bersifat deskriptif analisis. Jenis metode penelitian yang dipilih adalah deskriptif analisis, adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian

³⁴ Peter Mahmud Marzuki. Op. Cit, halaman. 22.

kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.³⁵

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari ;

- a. Bahan hukum primer berupa bahan hukum perUndang-Undangan yang berhubungan dengan materi penelitian yaitu ;
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
 - 3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
 - 4) Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019
 - 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021
 - 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
 - 7)
 - 8) Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
 - 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

³⁵ Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Alfabeta. Bandung, halaman. 29.

- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- b. Bahan hukum sekunder berupa Naskah Akademik Rancangan Undang-undang yang berkenaan dengan penelitianahan hukum sekunder yang lain diantaranya pendapat-pendapat para ahli hukum yang termuat dalam buku, karya ilmiah jurnal, artikel dan jenis-jenis tulisan lainnya yang berkaitan dengan permasalah hukum yang diteliti.³⁶
- c. Bahan hukum tersier atau disebut juga dengan bahan nonhukum yang digunakan antara lain adalah kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.³⁷

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, menggunakan teknik studi dokumen (*documenter*) dan dilakukan dengan menggunakan sistem kartu (*card system*), kemudian diinventarisir dan dikelompokkan (klasifikasi) sesuai dengan masing-masing rumusan masalah.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan nonhukum. Penelusuran bahan hukum

³⁶ Dr. Muhammin, S.H., M.Hum., 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Nusa Tenggara Barat, Mataram University Press, halaman. 63

³⁷ *Ibid.*, Halaman 97

tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran bahan hukum melalui media internet atau *website*.³⁸

5. Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan norma hukum, antinomi norma hukum dan norma hukum yang kabur.³⁹

Setelah data yang dikumpulkan dianalisa dan berfungsi untuk mendapat kejelasan permasalahan yang akan dibahas, maka kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif.⁴⁰ Metode penarikan kesimpulan deduktif yaitu dengan menganalisis data yang bersifat umum kemudian mengarah kepada kesimpulan yang bersifat khusus.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakdi, Bandung, halaman. 81-84

³⁹ Meruy Hendrik Mezak, *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*, (*Law Review*, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No.3. Maret 2006), halaman. 94

BAB II

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.⁴⁰ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴¹ Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan.⁴²

Pengertian perjanjian dalam KUHPerdata yang diatur dalam Pasal 1313, menyatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Subekti yang memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁴³

Hukum Perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, artinya hukum

⁴⁰ Harlien Budiono, 2014, Ajaran Umum Hukum Perpajakan. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 67

⁴¹ Wawan Muhan Hariri, 2011, Hukum Perikatan, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 119

⁴² Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, hlm. 6

⁴³ Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta, halaman 19

perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, hal tersebut mengandung asas kebebasan berkontrak.⁴⁴ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila ia memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat, cakap hukum, hal-hal tertentu, dan suatu bebab yang halal (*causa*). Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab /*causa* halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

2. Syarat Sah Perjanjian

Para pihak dalam perjanjian dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan berkontrak bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Menurut Pasal 1337 KUH Perdata bahwa: “Suatu sebab adalah

⁴⁴ *Ibid.*, Halaman 27

terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesesilaan baik atau ketertiban umum” Dari kedua pasal di atas dapat disimpulkan suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena suatu sebab yang terlarang maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.⁴⁵ Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan dari kedua belah pihak yang akan mengikatkan dirinya, artinya kesepakatan yang dimaksud harus terdapat kesesuaian antara kehendak serta pernyataan dari para pihak. Kesepakatan akan menjadi tidak terpenuhi apabila berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, dimana adanya paksaan (dwaling), dan penipuan (bedrog) yang dimana telah dijelaskan dalam. Apabila kesepakatan muncul dikarenakan adanya paksaan, kekeliruan ataupun kekhilafan maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan, Maka dari itu, kesepakatan ini adalah salah satu syarat subjektif untuk sahnya suatu perjanjian.⁴⁶ Kata sepakat yang berada dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu timbul, serta mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat, KUHPerdata sendiri tidak mengaturnya,

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.111

⁴⁶ Hetty Hassanah. 2014. *Aspek Hukum Perdata di Indonesia*. Deepublish. Yogyakarta, hlm. 66.

tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan perseolhan sebagai berikut:⁴⁷

1) Teori Kehendak (*wilstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi mana kala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.

2) Teori Kepercayaan (*Vetrouwenstheorie*)

Teori kepercayaan, kata sepakat dalam perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara obyektif oleh pihak yang lainnya.

3) Teori Ucapan (*uitingstherie*)

Teori ini dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Jika dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4) Teori Pengiriman (*verzenuingstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat jawaban kepada kreditur. Jika pengiriman dilakukan lewat pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel oleh kantor pos.

⁴⁷ G.H.S Lumban Tobing,. 1996. Peraturan Jabatan Notaris, Cet 3, Erlangga, Jakarta, hal.

5) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur menerima kemudian membaca surat jawaban dari debitur, karena saat itu dia mengetahui kehendak dari debitur.

6) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima tawarannya. Setelah mengetahui waktu terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan adalah syarat umum agar supaya para pihak dapat melaksanakan perbuatan hukum yang sah. Setiap orang merupakan cakap dalam membuat perjanjian, kecuali dari Undang-undang dinyatakan tidak cakap dalam Pasal 1329 KUHPerdata. Undang Hukum Perdata Pasal 1330 hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:

- 1) orang-orang yang belum dewasa.
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua membuat persetujuan persetujuan tersebut.

Berdasarkan atas Pasal 330 ayat (1) KUH Perdata batas usia cakap adalah 21 tahun. Ketentuan ini adalah jelas. Usia didasarkan pada segala dokumen data diri yang secara sah dimiliki oleh pihak yang bersangkutan. Bagi pihak yang belum 21 tahun dapat dimintakan pendewasaan.

Batas usia cakap melakukan perbuatan hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor. 2 Tahun 2014 (selanjutnya disingkat UUJN No.2 Tahun 2014) dapat dilihat pada ketentuan Pasal 39 ayat (1) (UUJN) 2014 yang menyatakan bahwa penghadap harus memenuhi syarat paling rendah berusia 18 (delapan belas) tahun. Batas usia cakap melakukan perbuatan hukum menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan (selanjutnya disingkat UU Ketenagakerjaan) batasan usia juga diatur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 26 UU Ketenagakerjaan yaitu anak adalah setiap orang yang berumur 18 tahun. Berdasarkan undang-undang yang dipaparkan diatas terdapat batasan umur yang berbeda yang mengatur tentang usia kecakapan. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan KUH Perdata adalah 21 tahun sedangkan kecakapan berdasarkan UUJN dan UU Ketenagakerjaan adalah 18 tahun.

Kecakapan itu berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk melakukan tindakan (hukum) atau disebut dengan istilah *onbekwaam*. Pihak yang masuk dalam kategori ini, misalnya anak-anak di bawah

umur, di bawah pengampuan, pemboros.⁴⁸ Selain orang-orang yang dianggap tidak dewasa, pihak yang termasuk dalam kategori ini adalah mereka- mereka yang oleh undang-undang dilarang sebagai penghadap untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, sebagai contoh, orang-orang yang masih berkerabat dalam derajat tertentu dengan Notaris, tidak boleh menjadi penghadap.

Kecakapan juga dapat diartikan, apakah penghadap tersebut memiliki hak atau berhak sebagai penghadap (*onbevoegd*). Pihak yang masuk dalam kategori ini adalah mereka-mereka yang mewakili pihak-pihak tertentu atau sebagai penghadap karena jabatan atau kedudukannya, sebagai contoh, seorang direktur yang mewakili perusahaannya atau orangtua/wali yang mewakili anak di bawah umur atau berdasarkan surat kuasa. Kecakapan adalah kondisi yang diakui hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang tidak cakap akan dianggap tidak layak untuk melakukan perbuatan hukum sehingga perbuatan hukum tersebut dilakukan melalui orang lain. Kewenangan di sisi lain adalah selalu berkaitan dengan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum yang sudah memenuhi unsur kecakapan untuk Akibat hukum dari ketidak cakapan ini merupakan bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui putusan pengadilan

⁴⁸ Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung :Citra Aditya Bakti.2006) Halaman 103

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang berhubungan dengan objek perjanjian dimana harus jelas dan dapat ditentukan, ialah benda yang bisa diperdagangkan berdasarkan Pasal 1332 KUHPerdata. Dalam Pasal 1333 KUHPerdata, benda yang akan menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu atau setidak-tidaknya harus ditentukan atau dijelaskan jenisnya. Objek tertentu itu bisa berupa benda, yang sekarang ada dan juga nanti akan ada, kecuali benda warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdata. Perjanjian didalam objeknya melanggar ketentuan yang berlaku, sebagai syarat objektif agar sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti sejak awalnya perjanjian dianggap tidak pernah ada maka tidak ada dasar untuk saling menuntut.⁴⁹

d. Sebab (Kausa) yang halal

Suatu sebab yang halal adalah suatu syarat yang objektif juga untuk sahnya suatu perjanjian. Kata “sebab” didalam bahasa latin artinya causa, yang berkaitan dengan isi dari perjanjian dengan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesesuaian, serta undang-undang (Pasal 1337 KUHPerdata). Ketentuan tersebut tidak memperhatikan apa yang akan menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian dengan syarat tidak melanggar Pasal 1337 KUPerdata, yang perlu diperhatikan yaitu isi dari suatu perjanjian yang akan menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian tanpa adanya sebab

⁴⁹ Salim H.S. . *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.2003),., Halaman55

atau yang telah dibuat karena suatu sebab terlarang, tidak memiliki atau mempunyai kekuatan hukum.

3. Asas – Asas Perjanjian

Hukum perjanjian telah diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdata meyakini system terbuka dan mengandung asas kebebasan berkontrak. Selain asas kebebasan berkontrak ada beberapa asas dimana perjanjian para pihak harus saling berpegangan pada asas-asas berikut berdasarkan makna yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Asas-asas hukum yang perlu didiamati oleh para pihak dalam pelaksanaan dan pembuatan perjanjian yaitu sebagai berikut:

a. Asas Konsensual (Persesuaian Kehendak)

Konsensual, yaitu berasal dari bahasa latin “*consensus*”, yang artinya sepakat.⁵⁰ Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir sejak ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁵¹ Asas ini sama dengan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata, unsur pertama yang ada dalam pasal ini dijelaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, mempunyai makna bahwa perjanjian itu disebut sah apabila sudah ada kata sepakat oleh kedua belah pihak atau dalam arti hal tersebut sudah timbul akibat hukum setelah kata sepakat atau tidaknya hanya dapat secara lisan, dimana

⁵⁰ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. (Yogyakarta : FH UII Press. 2013) halaman 9

⁵¹ Budiman NPD Sinaga. 2009. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari perspektif Sekertaris*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, hlm. 15.

terdapat perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis dengan maksud untuk sebagai alat bukti pelengkap dari pada yang diperjanjikan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak, suatu asas yang lahir pada zaman tersebut aliran *laissez faire* yang dalam bidang ekonomi dipelopori oleh Adam Smith, guna mencegah campur tangan pemerintah yang berlebihan, dan merupakan wujud pemujaan terhadap faham individualisme.⁵² Hukum yang berada di Indonesia memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan.⁵³ Asas ini berdasarkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yaitu “*semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu secara lisan maupun tulisan.

⁵² Ridwan Khairandy. 2003. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. PascaSarjana Fakultas Hukum UI. Jakarta, 2003.hlm.42.

⁵³ . Qirom Syamsudin Meliala. 2020. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, hlm. 9

5) Kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa para pihak yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Kepastian Hukum)

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan suatu perjanjian menjadi hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga harus mematuhi segala yang tercantum di dalam Perjanjian.⁵⁴ Asas ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian

yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberi pengaturan bahwa suatu perjanjian yang sudah dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang penuh serta mengikat untuk para pihak.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, Yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik adalah asas yang harus dilandasi hubungan para pihak, yang berarti didalam pembuatan serta pelaksanaan perjanjian harus jujur, saling percaya antara sama lain dan juga salin terbuka. Tidak bisa mempunyai maksud untuk melakukan tipu daya atau juga menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya. Maka dari itu, suatu perjanjian antara para pihak harus landasi pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.

⁵⁴ *Ibid.*,halaman 211

e. Asas Obligatoir

Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian telah dibuat jadi para pihak adalah terikat atau janji itu mengikat, tetapi keterkaitannya tersebut hanya saja sebatas munculnya hak dan kewajiban bagi masing-masing. Sehingga untuk pemenuhan prestasinya belum dapat dilakukan, karena kontrak kebendaannya belum terjadi dalam perjanjian kebendaan atau yang dikenal dengan istilah penyerahan (*levering*).⁵⁵

f. Asas berlakunya suatu perjanjian

Hakikatnya semua perjanjian itu berlaku terhadap mereka yang membuatnya tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata yang berbunyi: "Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk diri sendiri" Serta ditambah Pasal 1340 KUHPerdata bahwa "perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.

4. Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa pata pihak untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan kepastian hukum kepada mereka yang membuatnya.⁵⁶ Akibat hukum

⁵⁵ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 13

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 305

perjanjian ada dua yaitu akibat hukum perjanjian yang sah dan akibat hukum perjanjian yang tidak sah. Akibat hukum perjanjian yang sah adalah:

- a. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁵⁷
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata) Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Prinsip yang mengatakan perjanjian yang sah pada asasnya tidak bisa ditarik kembali secara sepihak, merupakan konsekuensi logis dari asas yang diletakkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata di atas, yang mengatakan, bahwa perjanjian mengikat para pihak yang menutupnya seperti undang-undang.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata). Iktikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

⁵⁷ Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan, Rajagrafindo*. Perkasa. Jakarta
Halm. 78

Akibat hukum perjanjian yang tidak sah ialah, Subekti memberi nama dan membagi syarat perjanjian menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif (syarat sepakat dan cakap) dan syarat objektif (syarat objek yang jelas dan sebab yang halal)⁵⁸. Apabila syarat subjektif dan syarat objektif tidak terpenuhi membawa akibat hukum terhadap perjanjian.:

- a. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, selain sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan, yaitu undang-undang. Jadi perikatan itu lahir karena dua hal, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).
- b. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut adalah “batal demi hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Berdasarkan uraian

⁵⁸ Subekti, *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001) halaman 42

tersebut di atas, dapat diketahui terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur yang tidak terpenuhi, sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subjektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

5. Sumber Hukum Perikatan / Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata jelas ditegaskan bahwa sumber dari perikatan ada dua, yaitu persetujuan atau perjanjian dan ketentuan undang-undang.

a. Perikatan Bersumber dari Perjanjian (Persetujuan)

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁹ Berdasarkan perjanjian timbulah suatu hubungan antara dua orang yang terlibat dalam perjanjian yang dinamakan perikatan. Jadi suatu perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Sedangkan dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

⁵⁹ *Ibid.*, halaman 35

b. Perikatan Bersumber dari Undang-Undang.

Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata menegaskan bahwa perikatan-perikatan dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata perikatan yang bersumber pada undang-undang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- 1) Perikatan yang hanya terjadi karena undang-undang
- 2) Perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia.

Selanjutnya ketentuan Pasal 1353 KUHPerdata, mengatur bahwa: perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1353 KUHPerdata tersebut, jelas disebutkan bahwa perikatan yang lahir atau bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia, digolongkan menjadi dua hal, yaitu :

- a) perbuatan menurut hukum.
- b) perbuatan melawan hukum.

Sumber perbuatan hukum adalah perbuatan dengan mana orang yang melakukan perbuatan tersebut bermaksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Perbuatan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a) Perbuatan hukum bersegi satu, yaitu perbuatan hukum yang untuk terjadinya cukup dengan pernyataan kehendak dari seorang saja.

- b) Perbuatan hukum bersegi banyak, yaitu perbuatan hukum yang untuk terjadinya disyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih. Untuk adanya suatu perbuatan hukum harus disertai dengan pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak menjadi suatu batasan untuk adanya/terjadinya perbuatan hukum. Dari batasan tersebut dapat dikatakan bahwa perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki oleh yang tersangkut adalah bukan perbuatan hukum, meskipun akibat tersebut diatur oleh peraturan hukum. Tindakan yang dilakukan seorang, selain bisa dikategorikan sebagai perbuatan hukum, ada pula suatu tindakan yang bukan merupakan perbuatan hukum, dimana seorang yang melakukannya tidak memikirkan akibat-akibat hukumnya. Suatu perbuatan yang digolongkan menjadi :
- a. Perbuatan menurut hukum. yang dimaksud dengan perbuatan menurut hukum adalah setiap perbuatan yang dilakukan oleh seorang, yang sesuai atau telah diatur oleh ketentuan perundang-undangan (hukum). Yang termasuk dalam golongan ini, misalnya perwakilan sukarela dan pembayaran tidak terutang.
 - b. Perbuatan melawan hukum. Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada

orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Apabila mencermati sumber-sumber perikatan di atas dapat diketahui bahwa :

1. Perikatan yang bersumber pada perjanjian, termasuk ke dalam golongan perbuatan hukum bersegi banyak.
2. Perikatan yang timbul dari undang-undang saja, termasuk dalam perbuatan-perbuatan, yang bukan merupakan perbuatan-perbuatan hukum.
3. Perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia, termasuk dalam perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum

B. Tinjauan umum Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah

1. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab UndangUndang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat *konsensual* dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar

”.⁶⁰ Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyetujui unsur *esensial* dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, Klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau biasa disebut unsur *naturalia*. Persesuaian antara kehendak dan pernyataan dalam Jual beli barang harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya . *Levering* adalah proses peralihan hak milik atas suatu barang dari penjual kepada pembeli setelah terjadinya perjanjian jual beli. *Levering* merupakan bagian penting dalam jual beli karena menunjukkan bahwa hak milik atas barang telah beralih dari penjual ke pembeli. Dalam hukum perdata, terdapat dua jenis *levering*, yaitu levering benda bergerak dan levering benda tak bergerak, pembedaan ini penting karena cara *levering* yang tepat akan memastikan bahwa hak milik atas barang telah beralih secara sah. *Levering* juga merupakan dasar bagi penjual untuk menuntut pembayaran harga jual dan bagi pembeli untuk menuntut penyerahan barang yang dibeli. .⁶¹

⁶⁰ Dhira Utara Umar. *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*. Lex Privatum Vol. VIII/No.1/Jurnal Hukum/ Jan-Mar/2022. Halaman 38

⁶¹ Wulandari, Y. S. 2018. Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli ECommerce. AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum, 2(2), Hal 199-210

Pengaturan dalam transaksi jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1459 KUH Perdata sebagai berikut, Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata. Khususnya dalam hal pemindahan barang bergerak, oleh Pasal 612 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan menyerahkan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam nama kebendaan itu berada.

Pemindahan barang tidak bergerak dalam KUH Perdata dapat dilihat dalam Pasal-pasal 616, 617, 619 dan Pasal 920 KUH Perdata. Dari keempat pasal tersebut di atas (khususnya Pasal 616 dan Pasal 620) menggambarkan bahwa pemindahan barang tak bergerak secara subyektif KUH Perdata merupakan dengan cara/melalui pegawai kadaster/pegawai balik nama (formalitas, yang ditetapkan dalam KUH Perdata). Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer antara lain membukukannya dalam register.

2. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah

Hak Milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagai mana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut :

“ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal (6).”

Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan yang paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Dalam kaitanya dengan hak milik atas tanah, subyek hak milik atas tanah ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) sampai (4) UUPA adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang memenuhi syarat tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam Pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu:⁶²

- a. Hak Milik atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (Aanslibbing) yang dimaksud pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin

⁶² Sutedi, Adrian. 2006, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika halaman 50

oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya.

b. Hak Milik atas tanah karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara. Menurut Pasal 1 (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1998, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penerapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara. perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik atas tanah ini didasarkan karena konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bentuk peralihan Hak Milik atas tanah ini, yaitu:⁶³

1) Beralih

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

2) Dialihkan

Artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), dan lelang.

Beberapa prinsip-prinsip penting terkait dengan jual beli tanah, antara lain:

- a) Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memperalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktik jual beli.

⁶³ Parlindungan, AP. 1988, Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA, Bandung: Alumni , halaman 71

- b) Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan di jual kepada pihak lain.
- c) Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan.
- d) Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan).
- e) Berkaitan dengan objek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagianbagian kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian.
- f) Apabila sebidang tanah akan di jual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan

tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri.

- g) Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan mengenai objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
- h) Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara absantee yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemiliknya; i. Berdasarkan hukum yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain.⁶⁴

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

b. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

⁶⁴ Simun Ismaya, Pengantar Hukum Agraria, (Yogjakarta: Graha Ilmu, 2011), 78-79

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
 - 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai
- c. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

B. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut dengan PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli tanah/bangunan yang masih dalam tahap perencanaan Pembangunan sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan. Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada intinya menyatakan bahwa rumah tinggal,

rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Menurut Herlien Budiono, PPJB sebagai sebuah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan.⁶⁵ PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Ketentuan Perjanjian pendahuluan/perikatan jual beli dikenal PPJB pada awalnya diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019, dan juga dalam Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Terbitnya UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dengan peraturan pelaksanaan yang mengatur PPJB yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP No. 12 Tahun 2021). Pada peraturan diatas PPJB berdiri sebagai pemasaran memegang peranan sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan rumah. Dalam Permen PUPR Nomor 11 Tahun 2019, pemasaran hanya dapat dilakukan jika pelaku pembangunan telah melaksanakan proses pembangunan. Namun dengan terbitnya PP No. 12 Tahun 2021, Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan

⁶⁵ Herlin Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 269

satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB. Dalam PP ini pemasaran dapat dilakukan sebelum terjadinya proses pembangunan. Hal tersebut hanya berlaku untuk proyek rumah susun. Beberapa hal terkait syarat-syarat pemasaran bahwa kepastian hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah dengan dibuktikan dengan dokumen hak atas tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Memang dalam ketentuan diatas subjek hukum diarahkan kepada perseorangan dengan badan hukum atau sebaliknya badan hukum dengan badan hukum, namun tidak menutup kemungkinan bahwa kedudukan PPJB ini dilaksanakan sesuai peraturan ini, maksudnya selain Pengaturan perjanjian yang pada dasarnya tunduk kepada KUH Perdata, peraturan tambahan diatas juga menyeimbangkan kedudukan PPJB itu sendiri terhadap peraturan dibawahnya. Pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Pasal 1 ayat (2) menjadi dasar atau menjadi acuan bagi pengembang (*developer*) yang berbunyi: “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.”

Pengikatan dituangkan perjanjian dinamakan perjanjian pengikatan. Perjanjian pengikatan adalah perjanjian yang memiliki sifat konsensuil, dalam hal ini perjanjian jual beli sudah lahir serta mengikat “bagi pihak yang berjanji segera setelahnya diadakan kesepakatan yang tentunya dibarengi dengan persepakatan terhadap obyek benda yang dijanjikan serta sekaligus dibarengi dengan pembayarannya”. Sedangkan perjanjian “perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disingkat dengan PPJB) yaitu suatu pendahuluan perjanjian sebagai permulaan transaksi yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang mengesahkannya”. Dengan demikian, maka dapat dibedakan dalam pengertian tersebut, perbedaannya terletak pada perjanjian yang dibuat sebelum dan sesudah adanya transaksi jual beli. Apabila perjanjian itu dibuat sebelum dilakukannya transaksi, maka dinamakan pengikatan atau

terikat pada saat adanya transaksi. Kedua perjanjian tersebut didasarkan pada kesepakatan yang dibuat secara bersama-sama atau konsensul.

Dengan adanya ikatan itu, secara otomatis kondisi pihak penjual dan pembeli menjadi terikat, keterikatan tersebut menyebabkan timbulnya “keharusan bagi pihak untuk memenuhi janjinya yang telah diadakan persepakatan yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluannya”. Berdasarkan “ketentuan 1457 KUH Perdata, menyerukan bahwa transaksi obyek tanah, adalah suatu perjanjian yang saling mengikatkan dirinya terhadap pembelian dan penjual tanah dan penjual menyerahkannya kepada pembeli”. Pasal tersebut dapat dijadikan dasar dari perjanjian pengikatan. Ketentuan yang tercantum pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyerukan adanya kewenangan pejabat pembuat akta tanah untuk memberikan keabsahan terhadap transaksi yang disepakati dalam pembelian dan penjual hak tanah tersebut. Hanya pejabat yang ditentukan itulah yang berwenang mengesahkannya. Berbeda pada perjanjian, menyiratkan pengikatan transaksi tanah itu sebagai pendahuluan, sedangkan penyerahan obyek tanahnya termasuk dalam akta jual beli.

Selain itu ada peraturan tambahan yang memposisikan adanya PPJB ialah agar dapat dilakukan pengecekan sertifikat, pengecekan zona atau nilai tanah yang mempengaruhi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan juga untuk mengetahui seberapa besar pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual dan Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan/ Atau Bangunan (BPHTB) untuk pihak pembeli. Pengenaan pajak ini diatur dalam Pasal 1 ayat (3) PP No. 34 Tahun 2016. Secara Normatif Pengenaan pajak ini dikenakan apabila dalam proses PPJB hak atas tanah tersebut, harga yang disepakati telah terbayar lunas sehingga terjadinya levering atau pemindahan hak atas tanah yang diperjual belikan yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Proses PPJB Atau Pra-Perjanjian ini tidak menutup kemungkinan adanya pembatalan perjanjian, pembatalan ini bisa disebabkan karena tidak dibayar lunasnya objek yang diperjual belikan sesuai tempo waktu yang telah disepakati atau adanya sengketa terhadap objek yang diperjual belikan. Maka dapat dikatakan juga bahwa objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) ialah PPJB yang sudah dilakukan namun kesepakatan terhadap harga hak atas tanah tersebut belum terbayar, atau belum dibuatnya suatu PPJB hak atas tanah, namun objek perjanjian tersebut telah dibayar lunas. Ataupun sistem pembayaran dari objek PPJB terhadap hak atas tanah tersebut diproses melalui cara bertahap/ dicicil.

Pajak Penghasilan yang selanjutnya disingkat sebagai PPh dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan yang selanjutnya disingkat sebagai BPHTB, Subjek dari BPHTB ialah subjek hukum yang terdiri dari orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan. Mengenai objeknya adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, dimana penerimaan hak itu meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, dan seterusnya. Sedangkan subjek

dari PPh ialah orang pribadi, warisan yang belum terbagi, badan dan bentuk usaha tetap. Objek dari PPh yaitu setiap penambahan kemampuan atau kesanggupan ekonomi yang diterima maupun diperoleh wajib pajak baik yang berasal dari luar negeri ataupun dalam negeri yang dapat digunakan sebagai tambahan kekayaan oleh wajib pajak⁶⁶. Dalam pengenaan BPHTB di PPJB hak atas tanah, pengenaan pajaknya berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak selanjutnya disebut NPOP atau Nilai Pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana NPOP atau Nilai Pasar dari jual beli ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/ diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah NJOP. NJOP atau NPOP tersebut nantinya dikurangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah bagi setiap wajib pajak, hal ini diatur dalam peraturan daerah sehingga pada setiap daerah memungkinkan terjadi perbedaan nilai nominal NPOPTKP. Pengenaan tarif BPHTB ditentukan pengenannya paling besar lima persen (5%), dalam hal terutang BPHTB dalam transaksi jual beli dapat terjadi ketika pada saat tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya perjanjian tersebut. Pengenaan PPh dalam PPJB Hak atas tanah sebesar dua koma lima persen (2,5%) berdasarkan jumlah penghasilan kotor dari nilai pengalihan hak

⁶⁶ Nadia Githa Wijaya, Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia. Jurnal Analogi Hukum, 3 (1) (2021), 6–10 halaman 10

atas tanah dan/ atau bangunan. Meskipun saat pengenaan pajak dikatakan bahwa subjek dari objek pajak dapat dikenakan pajak, apabila telah terjadi peralihan hak dari pihak pertama (penjual) menjadi hak atas tanah pihak kedua (pembeli), Tetapi dalam PPJB hak atas tanah bolehlah dikatakan bahwa belum terjadinya peralihan hak tersebut, oleh karena pada tahap ini baru terjadi pengikatan hanya mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak, seperti yang telah dijabarkan diatas bahwa sifat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat konsensuil dan obligatoir. Memperhatikan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, timbulnya peralihan hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang, Hal ini dipertegas juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana dinyatakan dalam pengalihan barang tidak bergerak terjadi pada saat dikeluarkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁷

Pengikatan itu, kiranya sudah jelas bahwa pengikatannya dibuat dihadapan notaris, kemudian jual belinya dibuat di notaris, sedangkan pendaftarannya dibuat dihadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Perubahan Jabatan Notaris mngartikan notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik. Kewenangan yang diperoleh notaris menjadikan notaris mempunyai kewenangan membuat akta autentik dan sekaligus mengesahkan akta tersebut. Ketentuan pasal ini

⁶⁷ Salim, H. S. (2017). Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA). Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, Halaman 33

menjadi dasar hukum dibuatnya perjanjian jual beli dalam pengikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum (selanjutnya disebut dengan Permen PUPR) menyiratkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan persepakatan yang dilakukan oleh orang dengan pelaku pembangunan. Persepakatan tersebut dilakukan tentunya pada waktu sebelum membangun rumahnya, sedangkan pengikatannya dibuat dihadapan di notaris.

Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUHPerdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam Pasal 1870 KUHPerdata menjelaskan bahwa

“ Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris- ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya ”. PPJB terdapat syarat sah yang tertuang juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu

4. Suatu sebab yang halal

PPJB biasanya akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan barang bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.⁶⁸ PPJB saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*).

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a) Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas
- b) Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi
- c) Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli
- d) Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjual belikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

⁶⁸ Alusianto Hamonangan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Pralihan Hak atas Tanah atau Bangunan*, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2, Juli 2021: 239-255,hlm.240.

Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

PPJB lunas :

- 1) Terdapat klausula kuasa
- 2) Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun;
- 3) Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

PPJB tidak lunas

- 1) Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuatkan akta PPJB sesuai yang

dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJHB dapat terjamin.

Kewenangan notaris tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN No 2 Tahun 2014. Kewenangan notaris yang diatur dalam Pasal 15 tersebut dibagi menjadi 3 yaitu: kewenangan umum, kewenangan khusus, kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian. Salah satu kewenangan khusus yang dimiliki oleh notaris adalah untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN. Berkaitan dengan pembuatan akta yang berhubungan dengan akta pertanahan oleh notaris ada 3 penafsiran mengenai wewenang ini yaitu: Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT, menjadi

wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris, Bidang pertanahan menjadi wewenang notaris, dan, Tetapi tidak ada pengambilalihan wewenang dari PPAT oleh notaris, namun notaris dan PPAT memiliki wewenangnya masing-masing. wewenang dari notaris itu sendiri antara lain adalah membuat PPJB dan PJB. Perjanjian Pengikatan Jual beli Perjanjian Pengikatan Jual beli ini muncul karena adanya salah satu syarat terpenuhi untuk jual beli dianggap untuk sah. Berdasarkan wewenang dari notaris untuk membuat akta berhubungan dengan tanah ada suatu gagasan untuk menggabungkan wewenang notaris dan PPAT. Dan wewenang notaris dalam membuat akta tanah itu berbeda dari wewenang PPAT sebagaimana yang diatur dalam Putusan Mahkama Kostitusi Indonesia Nomor 5/PUU-XII/2014 menyatakan bahwa notaris dan PPAT mempunyai kewenangan masing-masing sesuai dengan peraturan perundangundangan yang sangat tegas membedakan wewenang notaris dan PPAT selaku pejabat umum dalam menyelenggarakan kewenangannya, yang sifatnya permanen dan dalam prinsipnya tidak mengubah sistem hubungan antara kekuasaan dan pertanggjawaban yang telah ada.

Sehingga dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidak menambah wewenang notaris dalam bidang pertanahan, serta tidak mengambil alih wewenang PPAT, karena PPAT dan notaris memiliki wewenangnya masing-masing.

C. Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:⁶⁹

a. Penjual

Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek.

b. Pembeli

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat

⁶⁹ Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 41.

ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Akta PPJB adalah jenis “*partij akte*”, akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; dan dokumen-dokumen

tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Maka dari itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB. Pembeli juga mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yan bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Berbeda dengan perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdata yang berdasarkan

kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Dalam hal ini penulis menggunakan salah satunya Teori Kemanfaatan yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham. Jeremy Bentham lalu mengatakan bahwa dasar yang paling objektif yaitu melihat apakah suatu kebijakan ataupun tindakan tertentu memberi manfaat atau hasil yang berguna ataupun sebaliknya, kerugian bagi orang-orang yang berkait. Bentham tidak mengakui hak asasi individu oleh sebab itu ia meletakkan keadilan hanya sebagai subordinat dari kemanfaatan. Teori Kemanfaatan dapat dijadikan sebagai rujukan dalam setiap peraturan atau sebuah kedudukan hukum yang dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia. Hal ini untuk memberikan kemanfaatan kepada masyarakat dengan tujuan mensejahterakan masyarakat. Setiap negara memiliki kebijakan yang berbeda berdasarkan situasi dan kondisi dari negara tersebut.

Teori kemanfaatan basisnya dengan perlindungan hukum saling terkait karena perlindungan hukum merupakan bagian dari upaya untuk mencapai kemanfaatan bagi masyarakat. Dengan melindungi hak-hak individu, hukum dapat menciptakan kondisi yang memungkinkan masyarakat untuk mencapai kebahagiaan dan kesejahteraan yang lebih besar. Dalam praktik penegakan hukum, atas kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum harus dipertimbangkan secara seimbang. Keadilan memastikan bahwa hukum diterapkan

secara adil dan proporsional. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan secara konsisten dan dapat diprediksi. Kemanfaatan memastikan bahwa hukum memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat.

BAB III

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP WANPRESTASINYA PEMBELI

A. Bentuk Wanprestasinya Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Wanprestasi atau perbuatan cidera/ ingkar janji (*breach of contract*), secara etimologis berasal dari Bahasa Belanda, yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (dalam penelitian ini Pembeli) dalam melaksanakan suatu perjanjian. Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atas kelalaian yang dilakukan pembeli baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata, prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Seperti yang sudah disebutkan, kegagalan dalam memenuhi prestasi disebut wanprestasi. Kemudian, ketentuan atau dasar hukum wanprestasi dimuat dalam KUHPerdata. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUHPerdata adalah kondisi Dimana debitur (dalam penelitian ini Pembeli) dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur (pembeli) harus dianggap lalai dengan

lewatnya waktu yang ditentukan. Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, Subekti dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila pihak debitur (pembeli) melakukan wanprestasi, pihak kreditur (penjual) umumnya memberikan surat perintah atau peringatan yang menerangkan bahwa pihak debitur (pembeli) telah melalaikan kewajibannya. Surat ini dikenal dengan surat somasi. Somasi bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada calon tergugat untuk berbuat atau menghentikan suatu perbuatan yang dituntut. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari ingerbrekestelling. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ialah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.

Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau

menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.⁷⁰

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.⁷¹

Dalam Pasal 1266 KUHPerdata menjelaskan atau menerangkan bahwa wanprestasi secara senantiasa dianggap bagaimana syarat batal dalam suatu perjanjiannya supaya pihak yang rasanya dirugikan oleh pihak lain yang melakukan ingkarjanji, bisa melakukan pembatalan perjanjian melewati pengadilani, baik dikarena keingkarannya tersebut dinyatakan sebagai kondisi batal didalam perjanjian atau tidak ada di perjanjian, jika kondisi dibatalkan tidak

⁷⁰ Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 98

⁷¹ *Ibid.*, halaman 98

dimasukkan dalam janjian itu, hakim dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang ingkar janji agar terus memenuhi perjanjian dan memberi tempo waktu yang tidak melebihi satu bulannya.

Dari hasil penelitian ada beberapa alasan atau faktor-faktor yang dapat mengakibatkan terjadinya pembatalan akta perikatan jual beli tersebut, yaitu:

- a) Ada klausula-klausula di dalam perjanjian menyatakan batal demi hukum.
- b) Tidaknya memenuhi syarat pembuatan di ditentukan oleh undang-undang.
- c) Tiada suatu kesanggupan para pihak untuk melaksanakan suatu perikatan tersebut.
- d) Harga jual beli yang telah disetujui dalam perjanjian perikatan jual beli belum dilunasi oleh pihak pembeli sehingga tempo masa waktu yang telah dipersetujui (ingkar janji).
- e) Surat-surat tanah yang dibutuhkan untuk pemindahan hak atas tanah itu (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jarak waktu yang dijanjikan.
- f) Benda jual beli nyatanya dikemudian hari ada dalam keadaan atau peristiwa sengketa.
- g) Para pihak tidak melakukan kewajibannya dalam membayar pajak.
- h) Perjanjian beli tanah itu diputusnya oleh para pihak yang membuatnya.
- i) Putusan pengadilan.

Serta adanya kerugian secara materil yang di tanggung oleh pihak penjual. Karena pihak pembeli telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar sisa harga atas tanah sesuai batas waktu, dan belum terlaksananya penandatanganan akta jual beli atas tanah. Dengan adanya tindakan wanprstasi maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian, dan tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik, yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Berbeda dengan perjanjian sepihak, perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan, berdasarkan

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajibannya. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dengan arti apabila salah satu pihak mengajukan akad resmi, hakim harus menerima dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi. Sehingga menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243 pembeli diharuskan untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh penjual. Yang dimaksud dengan ganti rugi adalah kerugian karena kerusakan barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Dan

bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Ganti kerugian sering diperinci dalam tiga unsur yaitu: biaya , rugi dan bunga. Biaya adalah pengeluaran atau perongkosan yang nyata dikeluarkan oleh satu pihak dalam suatu perjanjian.

Dan adanya akibat yang ditimbulkan oleh wanprestasi, maka penulis perlu untuk membahas perlindungan hukum, terhadap para pihak dalam melakukan perjanjian. Batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah adalah jika pihak terutang tidak melunasi sisa harga tanah sampai dengan jangka waktu yang telah di janjikan. Berdasarkan penelitian ini bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Perdata perlindungan hukum yang dapat di implementasikan atas wanprestasi oleh pembeli adalah membayar ganti rugi dan bunga serta salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian dengan menyuruh mengembalikan uang panjar yang telah diserahkan .

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian

- c. .Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyatanya sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Wanprestasinya Pembeli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundangundangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk

membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.⁷²

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).⁷³

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak. Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual Beli menurut pendapat peneliti adalah surat yang ditandatangani antara

⁷² Dony Hadi Rusdianto, 2018, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, hal. 41.

⁷³ *Ibid.*, hal. 42

penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai Perikatan bersyarat yang bentuknya bebas.

Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum⁷⁴. Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembatalan (dapat dibatalkan) adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh peraturan perundang-undangan

⁷⁴ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hal.20.

menuntut seperti itu. Sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka eksistensi kontrak sama dengan batal demi hukum.⁷⁵

Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilanjutkan atau menjadi batal, antara lain:

1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Subjektif

Berdasarkan ketentuan dari syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan diatas, syarat pertama dan syarat kedua dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek dari perjanjian. Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak - pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu sehingga tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan.²⁸ Dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif, dan pembatalannya dapat diajukan oleh salah satu pihak kepada pengadilan.

2. Batal karena Tidak Terpenuhinya Syarat Objektif

Sahnya Perjanjian Syarat ketiga dan syarat keempat dalam syarat sahnya suatu perjanjian dinamakan sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari

⁷⁵ Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Op.Cit., hlm. 506

perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan, hal tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur objektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur objektif, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

3. Pembatalan secara sepihak

Pembatalan secara sepihak terjadi karena salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ingin melanjutkan lagi perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya. berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Jika dilihat dari penjelasan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut dapat dilihat bahwa suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari adanya kesepakatan para pihak, namun apabila dalam proses pemenuhan isi perjanjian tersebut salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian tersebut dan tidak ingin melanjutkannya lagi maka kesepakatan di dalam perjanjian tersebut telah tidak ada lagi. Namun pihak yang ingin membatalkan perjanjian tersebut bukan berarti dapat membatalkan perjanjian tersebut tanpa alasan yang jelas.

Konsekuensi yuridis wanprestasi adalah kreditur dapat memilih beberapa kemungkinan tuntutan kepada debitur antara lain:⁷⁶

- a. Pembatalan perjanjian, yaitu dengan adanya pembatalan perjanjian akan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti kerugian terdiri dari 3 unsur:
 1. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
 2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
 3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.
- c. Pemenuhan kontrak, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi, yaitu selain menuntut pemenuhan prestasi, kreditur juga menuntut ganti rugi oleh debitur.
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

⁷⁶Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis. *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*. Jurnal Mitra Manajemen, Vol. 7, No. 2, 2015, Halaman 123

KUHPerdata telah mengatur syarat apabila salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian yang telah disepakati, hal ini diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”.

Melanjutkan itu Pasal 1267 menyatakan :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Jadi, pasal-pasal tersebut di atas adalah agar dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka:

- 1) Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266 KUH Perdata)

- 2) Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267 KUH Perdata)

Sedangkan, mengenai akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya “*Perikatan pada Umumnya*” mengatakan:

“Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPER). Yang dapat ditiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh undang-undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu.”

Jadi, akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan ke keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Terkait dengan kepentingan pihak ketiga

yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap harus ditanggung oleh para pihak.

Pembatalan secara sepihak terhadap perjanjian yang telah disepakati harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu:

a. Perjanjian Tersebut Bersifat Timbal Balik

Pada setiap perjanjian yang dibuat harus memiliki sifat timbal balik, maksudnya perjanjian tersebut harus berdasarkan kesepakatan dari para pihak dan para pihak harus saling memiliki kepentingan di dalam perjanjian tersebut. Contoh yang dapat diambil dari perjanjian yang bersifat timbal balik itu dapat dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimana salah satu pihak memiliki kepentingan berupa suatu keinginan untuk memiliki benda yang dijadikan objek dalam jual beli, sedangkan pihak lainnya memiliki kepentingan berupa hak atas objek yang dijualnya.

b. Telah Terjadinya Perbuatan Wanprestasi Atau Perbutan Melawan Hukum

Terdapat 2 (dua) hal yang bisa menjadi alasan untuk salah satu pihak tersebut tidak ingin melanjutkan perjanjian tersebut, yaitu:

a. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak.⁷⁷ Saat debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara kemungkinan tuntutan sebagai akibat dari

⁷⁷Khairan Nisa Mendrofa (*et.al*). *Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi yang Tidak Dapat Diterima oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 9/PDT.G/2018/PN.GST)*. Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 2, No. 2, 2021, Halaman 322

wanprestasi debitur yang diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Pemenuhan perikatan
- 2) Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi
- 3) Ganti kerugian saja
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi yang dilakukan akibat ketidaksengajaan ini dapat terjadi karena memang pihak tersebut tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.

*b. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)*

Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan yang dilakukan seseorang baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan orang lain mengalami kerugian yang dideritanya sehingga orang yang menyebabkan kerugian wajib untuk mengganti dan memperbaiki tentang timbulnya kerugian tersebut.³³ Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum yang

membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dari uraian di atas, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan serta adanya kerugian.

c. Harus berdasarkan dari putusan pengadilan

Syarat terakhir untuk dapat membatalkan suatu perjanjian yaitu harus bersadarkan dari putusan pengadilan. Hal ini dikarenakan sifat dari perjanjian itu sendiri yaitu perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan para pihak. Dari sifat perjanjian tersebut dapat dilihat bahwa salah satu pihak tidak dapat memutuskan dan menghentikan perjanjian secara sendiri, walaupun pihak lainnya telah melakukan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di dalam proses pemenuhan isi perjanjian tersebut. Pihak yang dirugikan harus memohon ke pengadilan terlebih dahulu dan pihak lainnya yang dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum harus membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah. Apabila hakim memutuskan bahwa benar dalam perjanjian tersebut terdapat perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam pemenuhan prestasinya, maka barulah putusan tersebut dapat dibatalkan.

Kontrak yang bersangkutan tidak memenuhi syarat sahnya kontrak yang bersifat subjektif, kontrak yang masuk dalam kualifikasi dapat dibatalkan.

Karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat perjanjian atau kontrak, ini disebut sebagai persyaratan subjektif. Kecakapan untuk mencapai kesepakatan dan perjanjian terkait dengan persyaratan objektif ini.⁷⁸

- a. Dapat dibatalkan karena mengadung cacat kehendak Kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat kontrak. Cacat kehendak merupakan kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Dalam praktik, sering ditemui kesepakatan yang diperoleh merupakan hasil dari paksaan, penipuan, kekeliruan, dan juga penyalahgunaan keadaan.

Ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata dikenal empat cacat kehendak, yakni:

- Paksaan
 - Kekhilafan
 - Penipuan, dan
 - Penyalahgunaan keadaan
- b. Dapat Dibatalkan Karena Dibuat oleh Orang yang Tidak Cakap melakukan Tindakan Hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi "setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap". Orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, dilarang melakukan Tindakan hukum

⁷⁸ Fransiska Mayasari, Munsyarif Abdul Chalim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula, Halaman 235

termasuk membuat perjanjian. Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa "Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Akibat Hukum bagi perikatan yang ditimbulkan dari perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum, diatur dalam Pasal 1446 yang menyatakan bahwa:

- 1) Semua perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah dapat dibatalkan hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya. Perjanjian tidak hanya berkaitan dengan segala sesuatu yang dengan tegas diperjanjikan, namun juga mengenai hal-hal yang menurut sifat dari persetujuan itu sendiri yang bisa dituntut atas dasar keadilan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdata). Syarat dan ketentuan yang terkandung didalam suatu perjanjian, meskipun tidak dicantumkan secara jelas dan tegas tetapi apabila telah menjadi suatu kebiasaan maka syarat-syarat

tersebut haruslah dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian tersebut.⁷⁹

Pasal 1266 KUHPerdata, syarat batal selalu disebutkan dalam perjanjian, sehingga ketika pemegang kekuasaan tunggal gagal untuk mengurangi perjanjian, perjanjian berubah menjadi permasalahan. Maka "bahwa dalam hal wanprestasi pembatalan perjanjian harus dimintakan kepengadilan dan hakim melalui putusan pengadilan dapat menentukan jenis-jenis ganti rugi bagi para pihak. Salah satu syarat yang penting dalam ingkar janji adalah syarat batal".⁸⁰ Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian. Itikad baik atau kejujuran merupakan faktor utama atau faktor terpenting dalam hukum-hukum perjanjian.Pasal 1247 KUHPerdata menjelaskan bahwa "Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya,rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya".⁸¹

Pasal 1248 KUHperdata kemudian juga menyebutkan hal yang sama mengenai tentang tipu daya, yaitu " Bahkan jika hal tidak terpenuhinya

⁷⁹ Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm. 80

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 95

⁸¹ Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, hal.15.

perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi serta bunga sekedar untuk kerugian yang dideritanya oleh diberutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan⁸² Kesepakatan dalam perjanjian dianggap sudah terjadi apabila salah satu pihak sudah menyanggupi atau menerima tawaran yang dilakukan oleh pihak yang lainnya. Dalam sebuah Kontrak yang sudah dibuat tidak serta merta bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya kesepakatan atau persetujuan dari pihak yang lainnya. Perjanjian Jual Beli tanah dapat diartikan sebagai sebuah perjanjian dimana para pihaknya menyepakati perpindahan hak milik melalui jual beli tanah, namun jika dalam proses jual beli itu sendiri masih terdapat beberapa syarat yang belum terpenuhi atau belum lengkap, maka hal tersebut seringkali disiasati dengan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dibuat dihadapan notaris yang berada diwilayah itu sendiri.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah bisa di kategorikan ke dalam Perikatan bersyarat. Ini dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1253 KUHPerdata yang menjelaskan : "Perikatan merupakan bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut". Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat. Suatu syarat

⁸² Soeroso. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 295.

harus tegas dicantumkan dalam perikatan. Undang-Undang menentukan syarat-syarat yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu perikatan, yaitu:

- a) Bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan.
- b) Bertentangan dengan kesusilaan.
- c) Dilarang Undang-Undang
- d) Pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terkait

Masalah yang sering muncul dan terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli adalah tidak terpenuhinya perjanjian tersebut, dan tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual. Pasal 2 akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyebutkan tahapan pembayaran pembeli kepada penjual sebanyak dua tahap pembayaran. Pasal tersebut pembayaran akan dilakukan dengan pembayaran secara angsur tetapi dalam pasal 2 tidak disebutkan jangka waktu, atau tanggal pelunasan pembayaran, jangka waktu atau tanggal pelunasan berfungsi agar para pihak memahami waktu yang harus dilakukan oleh pembeli. Selain fungsi agar saling memahami hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual untuk menerima pembayaran penjualan tanahnya dari pembeli agar penjual tidak menunggu dan menunda keinginan untuk menerima uang dari penjualan hak atas tanahnya.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasinya Pembeli.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.⁸³

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum

⁸³ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 133

suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

. Hadjon memandang perlindungan hukum sebagai suatu upaya yang mencakup dua aspek utama, yaitu preventif dan repressif. Dalam konteks preventif, perlindungan hukum diwujudkan melalui langkah-langkah seperti pembuatan akta jual beli yang jelas dan lengkap, serta pemeriksaan dokumen yang cermat sebelum transaksi dilakukan. Langkah-langkah ini bertujuan untuk mencegah terjadinya kerugian dan sengketa di masa depan⁸⁴. Di sisi lain, dalam aspek repressif, perlindungan hukum ditegakkan melalui sistem penegakan hukum yang efektif, memungkinkan pihak yang dirugikan untuk mengajukan

⁸⁴ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia.*(Surabaya: Bina Ilmu. 1987) halaman 31

gugatan ke pengadilan dan memperoleh ganti rugi yang adil atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi. Dengan demikian, teori perlindungan hukum Hadjon memberikan landasan yang kuat dalam memastikan bahwa pihak yang mengalami kerugian akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena wanprestasi dapat memperoleh perlindungan yang sesuai dan efektif sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum secara preventif diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Perlindungan ini diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu itikad baik. Unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum atas diberikannya terhadap pemegang hak atas tanah terhadap orang yang beritikad baik, maka pemegang sertifikat akan dikuasai dengan nyata dan terus menerus tidak adanya suatu gugatan atau keberatan yang diajukan terhadap pihak lainnya. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata, Pembeli dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.⁸⁵ Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, yang dibuatkan dengan akta PPAT dan berwenang mendaftarkan ke kantor pertanahan agar tercipta perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli.

⁸⁵ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*”, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1 2019, halaman 122

Perlindungan terhadap penjual yaitu perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu.

Terdapat beberapa perlindungan hukum terkait dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual beli, yaitu perlindungan kepada penjual yang memenuhi syarat sebagaimana telah ditetapkan oleh penjual itu dan perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak bisa ditarik lagi. Perlindungan hukum tidak berlaku untuk semua pembeli melainkan hanya berlaku untuk kriteria pembeli tertentu. Kriteria pembeli yang dilindungi ialah yang memiliki itikad baik. Ketentuan itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa, “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik,” artinya Pelaksanaan perjanjian dilakukan menurut rasionalitas dan kepastian atau kepatutan dalam masyarakat. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik akan memperoleh 2 perlindungan hukum. Perlindungan internal adalah berasal dari PPJB dan AJB yang sebelumnya telah

disepakati oleh para pihak. Perlindungan Eksternal yang bersyarat, berasal dari negara⁸⁶. Perlindungan eksternal tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa setelah 5 tahun sertifikat terbit, pihak yang merasa kepentingannya terganggu oleh terbitnya sertifikat tersebut tidak dapat lagi mengajukan keberatan atau menggugat. Pemegang sertifikat pun mendapatkan perlindungan hukum. Karena setelah 5 (lima) tahun sertifikatnya terbit, maka tidak ada pihak yang dapat menggugatnya lagi. Akan tetapi PP 24 tahun 1997 menetapkan syarat, yakni penerbitan sertifikat dilakukan dengan cara yang diatur oleh undang-undang, kemudian secara nyata dikuasai dan dilakukan dengan itikad baik. Apabila pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian pengikatan jual beli atau yang disebut PPJB sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak. Jika pihak pertama tidak memenuhi kewajibannya dalam PPJB, maka pihak kedua berhak mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian materil menyewa alat berat, mempekerjaan orang untuk membersihkan lahan tersebut. Pembatalan ini

⁸⁶ Riansyah, Ahmad, dkk. 2022. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." Consensus : Jurnal Ilmu Hukum Vol 1 No 2. Halaman 231

akan melakukan Kesepakatan apa yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak ini, untuk melakukan pembatalan yang dimana tidak akan merugikan kedua belah pihak, mereka harus mencari jalan tengah bermusyawah untuk bagaimana baiknya, kalau misalkan tidak mendapatkan jalan tengah mereka tetap kembali pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini, karena duanya sudah samasama mengikatkan diri. Ditambahkan juga dengan Pasal 1234 KUHPerdata yang mengatur tentang ganti rugi yang dapat dituntut akibat wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian.

BAB IV

ANALISIS PUTUSAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM TERKAIT PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASINYA PEMBELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 487/PDT/2022/PT SMG.)

A. Kasus Posisi dan Masalah Hukum

Adapun kasus ini mulai diangkat ke pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 55/Pdt.G/ 2022/PN Kln dijelaskan dengan kronologis sebagai berikut. Penggugat pada waktu sekitar bulan Juni tahun 2020 berniat untuk menjual tanah sawahn yang saat itu tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, luas : 2 362m², atas nama : Purnomo Hadi Santosa, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten. Objek alas hak tersebut merupakan alas hak yang kepemilikannya sebagai objek ahliwaris dari penggugat sebagai ahli waris tunggal yaitu Agung Nur Hadi. Atas pewaris objek yang telah meninggal dunia, penggugat memiliki niatan untuk menjual tersebut kepada calon pembeli yaitu Tergugat (Sri Hastuti). Akhirnys antara Penggugat dan Tergugat bertemu untuk membicarakan tentang harga jual beli serta teknis pembayarannya mengingat sertifikat tanah sawah tersebut diatas masih atas nama Purnomo Hadi Santosa, maka penggugat wajib memproses terlebih dahulu melalui tahapan turun waris hingga menjadi atas nama Penggugat.

Harga Jual beli disepakati sebesar sebesar Rp. 320.000.000 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) Untuk menindaklanjuti proses rencana jual beli antara Penggugat (sebagai Penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli), maka bersama-sama menghadap Turut Tergugat, dan dibuatkanlah Perikatan Jual

Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang telah di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat. Secara teknis pembayaran jual beli tanah sawah ini secara berkala (dicicil) dengan uang muka/ panjar sebesar Rp.170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat. Pelunasan disepakati selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi. Begitulah kalimat yang telah telah dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Notaris Theresia Retno Triwiyati Saparwulan, SH., M.Kn sebagai Turut Tergugat.

Kata-kata yang tertuang dalam akta tersebut “*Pelunasan disepakati selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi*” sebenarnya dapat menimbulkan multi tafsir. Memang secara hukum berdasarkan Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun mengenal PPJB ada 2 (dua), macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanaka akta jual beli (AJB), karena antara lain sertipikat masih dalam pengurusan, pajakpajak jual beli belum dibayarkan dan lain-lain. Sedangkan PPJB belum lunas dibuat apabila

pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, cara pembayaran, kapan pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Maka apabila pelunasan dibuat saat “*sertifikat tersebut sudah jadi*” tertara ke nama pembeli bukan pada saat PPJB ini berlangsung namun sertifikat harus selesai ke nama Penjual untuk di balik nama waris terlebih dahulu ke nama Penggugat, karena logikanya saat PPJB berlangsung belum ada perlakuan yang terjadi.

Dengan telah terbitnya sertifikat menjadi atas nama Penggugat, lantas Penggugat berusaha untuk memberitahu Tergugat untuk menindaklanjuti rencana jual beli tersebut untuk meminta pelunasan atas kekurangan pembayarannya serta Penggugat siap menandatangi akta jual belinya. Dalam pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat saat itu, Penggugat meminta kepastian serta kejelasan kapan akan di lunasinya, Namun saat itu Penggugat hanya diberi tambahan panjar / uang muka sejumlah uang dan HP Merk Samsung yang totalnya dinilai sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah). Jadi total uang muka / panjar yang telah di terima Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) namun dalam kurun waktu yang telah ditentukan Tegugat belum selesai dalam prestasinya padalah sudah melibih batas waktu pelunasan yang telah ditentukan hingga gugatan ini diajukan.

Dengan tidak ada nya kepastian tersebut sekitar bulan Juni – Juli 2021 pihak Tergugat yang saat itu di wakili oleh anaknya beserta pengacaranya mengajak ketemu dengan Penggugat dan Sdr. Dwi (wakil dari Notaris). dalam pertemuan tersebut pihak Tergugat menginginkan ganti atau pindah Notaris / PPAT dan menarik biaya akta jual beli beserta pajaknya yang sudah dititipkan ke Notaris, dan Tergugat rencana akan mengganti Notaris / PPAT yang baru. Selah dirtunggu sejak pertemuan tersebut sampai beberapa bulan kemudian tidak ada ujung kepastian dan kabarnya, dimana notaris / PPAT yang ditunjuk untuk melanjutkan rencana jual beli tanah sengketa / obyek sengketa tersebut. Dengan belum adanya kepastian, Maka Penggugat meminta bantuan babinkantibmas polsek juwiring untuk bisa menjembatan permasalahan tersebut, dan akhirnya Penggugat dengan Terguggat bisa duduk bersama di rumah Tergugat, mengingat penggugat dan tergugat masih satu desa. Dalam pertemuan di rumah tergugat pada waktu itu dapat kesimpulan jika anaknya tergugat meminta penggugat untuk validasi ulang di bpn klaten, dan setelah selesai validasi tersebut berjanji akan di bayar lunas jual beli tersebut. Bahwa pada tanggal 25 november 2021 penggugat datang ke kantor bpn klaten untuk valiadasi sertifikat obyek sengketa dan hasilnya telah keluar pada tanggal 02 desember 2021 dan dinyatakan sah tidak bermasalah dan masih atas nama penggugat. Atas hasil validasi tersebut lantas penggugat memberitahu kepada tergugat, dan pada kurang lebih pertengahan bulan desember 2021 anaknya tergugat datang ke rumah penggugat yang bertujuan ingin melihat sertifikatnya. Dan setelah melihat sertifikat tersebut, sekali lagi tergugat yang diwakili oleh

anaknya menginformasikan bahwa penyelesaian pembayaran akan dilakukan hari sabtu tanggal 18 desember 2021. Bahwa atas janji tersebut lagi-lagi tidak ditepati oleh tergugat. Dengan tidak ditepati kembali janji oleh tergugat, maka penggugat berinisiatif untuk mengirim surat ke tergugat perihal : pembayaran pelunasan tanah tertanggal 7 januari 2022, yang pada intinya penggugat masih memberikan kelonggaran waktu sampai 10 januari 2022 untuk dapat tergugat melunasi pembayaran tanah obyek sengketa.

Sampai batas waktu kelonggaran yang telah penggugat berikan kepada tergugat, sampai sekarang juga tidak diindahkan oleh tergugat. Dengan demikian perbuatan tergugat telah terbukti beretikat tidak baik, karena tidak segera melunasi kewajiban keseluruhan pembayaran kepada pihak penggugat yaitu sebesar rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah). Yaitu sebagaimana perikatan jual beli no : 20 tanggal 30 juni 2020, tergugat berjanji akan melunasi kekurangan pembayarannya selambat-lambatnya tanggal 30 oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi, dan sampai gugatan ini diajukan juga belum di tepati / telah jatuh tempo, maka perbuatan tergugat yang demikian itu dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang sangat merugikan penggugat. Bahwa dengan perbuatan tergugat tidak segera menepati janjinya tersebut, sangat patut disangka bahwa tergugat tidak menunjukkan beretikat baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perkara *a quo*, maka Penggugat meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwasanya bahwa perikatan jual beli no : 20, tanggal 30 juni 2020 adalah

batal demi hukum, sesuai dengan putusan ma republik indonesia no : 1405/k/pdt/1994, tanggal 12 agustus 1994 menyatakan “ *bahwa dalam kasus jual beli, bila salah satu pihak wanprestasi melakukan kewajibannya, misalnya tidak membayar cicilan yang telah ditentukan, maka putusan terhadap perjanjian yang belum selesai tersebut adalah harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.* ”

Karena tergugat dalam perkara *a quo* tidak menjalankan itikat baik dan tidak pernah berniat untuk melaksanakan kewajibannya maka sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa tentang uang muka / panjar yang telah dibayarkan tergugat kepada penggugat yaitu sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah hangus atau menyatakan bahwa penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka (panjar) kepada tergugat. Bahwa sebagaimana pasal 1464 kuiperdata yang berbunyi: “ jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya ”.

Bahwa selain landasan hukum tersebut diatas dalam yurisprudensi putusan ma. R.I No 2661k/Perdata/2004, tanggal 28 Februari 2006 dalam pertimbangan hukumnya yang berbunyi: “*karena ternyata penggugat/terbanding tidak membayar pembayaran sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai dengan tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 maret 2003, maka menurut kebiasaan bisnis/perdagangan pihak tergugat/terbanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran* ”.

uang muka kepada penggugat ”. Saaat ini tanah yang menguasai masih penggugat dan untuk sertifikat nya juga penggugat yang mengusainya. Mengingat sudah berulang kali penggugat telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan tergugat cuma terkesan mencari alasan, serta penggugat tidak bisa berfikir tenang dan penggugat sudah jenuh dengan janji yang di berikan oleh tergugat, maka dengan sangat terpaksa akhirnya penggugat mengajukan gugatan ini ke pengadilan negeri klaten kelas ia untuk mohon keadilan.

Berdasarkan kronologi di atas kasus ini telah berakhir di Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan No. 487/Pdt/2022/PT SMG. Dimana Tergugat meminta dalam bandingnya menerima dan mengabulkan gugatan tekonvensi, menyatakan tergugat rekovenasi tidak beritikad baik dan Wanprestasi dalam PPJB No 20 tanggal 20 Juni 2020., membantalkan Perikatan tersebut dan menghukum tergugat rekovenasi untuk mengembalikan DP yang sebelumnya telah dibayarkan serta menyatakan sah Sita jaminan objek benda yang disengketakan.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg

a. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Berdasarkan permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam memori Banding tanggal 10 November 2022 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten, pada tanggal 11 November 2022 pada pokoknya menyatakan keberatan dengan alasan telah

Mengajukan dan atau Menyatakan Banding di Kepaniteraan Pengkeberatan atas putusan perkara Nomor 55/PDT.G/2022/PN. Kln.. Pembanding dalam hal ini tidak sependapat ataupun tidak setuju dengan hasil putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Klaten ini , mengenai Pertimbangan Hukum maupun Amar putusannya. Karena putusan perkara ini tidak memberikan pertimbangan menurut hukum yang tepat serta berlaku, sehingga berakibat Amar putusan perkaranya menjadi tidak mencerminkan rasa keadilan. Untuk itu layak dan pantas apabila putusan Pengadilan Negeri Klaten *incasu* untuk Dibatalkan, dan kemudian diperbaiki oleh Pengadilan dalam Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang) ini.

Pembanding dalam hal ini terggugat mempertimbangkan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Klaten tersebut secara nyata telah terjadi kekhilafan dalam mempertimbangkan Wanprestasi Tergugat, karena tidak didasarkan pada fakta nyata yang terjadi serta disepakati Penggugat dengan Tergugat. Adapun dalam petitum yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi dalam Banding di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ialah Untuk mengetahui dan menentukan tentang wanprestasi dari adanya Perikatan Jual Beli Obyek Sengketa (bukti P-2) dalam perkara *incasu*, maka perlu mengkaji secara detil dan menyeluruh terhadap alat bukti surat T-2 (rekapan screenshoot chat WA antara Penggugat dengan Tergugat yang didampingi anaknya bernama Fika). Bukti T-2 ini adalah percakapan chat WhatsApp (WA) dari dan dengan Handphone (HP) antara Penggugat dengan Tergugat yang didampingi Fika (anak kandung Tergugat).

Untuk mengetahui kebenaran subyek Fika sebagai anak Tergugat dan karenanya berhak mendampingi dan untuk kepentingan Tergugat (Sri Hastuti) tersebut ; dapat kami tunjukkan dengan bukti tambahan terlampir dalam Surat Memori Banding ini yang diberi tanda bukti T-15 (berupa Kartu Keluarga Nomor 3310141601200006 an. Sri Hastuti/Tergugat). Bukti T-2 adalah Chat atau percakapan langsung antara Penggugat dengan Tergugat yang terkait dengan jual beli obyek sengketa. Oleh karena dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, maka keabsahan dari chat tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Sehingga bukti T-2 dapat dijadikan atau dipergunakan untuk menentukan dan atau menetapkan tentang kapan pembayaran pelunasan atas Perikatan Jual Beli Obyek Sengketa (bukti P-2) dimaksud dilakukan, yaitu : setelah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat.

Dan hal ini sejalan dengan maksud dari makna yang terkandung dalam ketentuan Pasal 2 surat bukti P-2 (Perikatan Jual Beli) tersebut . Disamping itu Pembanding tidak sependapat dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang dijadikan dasar Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam menentukan makna kalimat : “atau jika sertifikat tersebut di atas sudah jadi” untuk menentukan terjadinya wanprestasi sehubungan perikatan dimaksud (bukti P-2) dalam perkara aquo adalah kurang tepat dijadikan sandaran hukum. Karena ketentuan tersebut secara eksplisit terbatas untuk pengertian dalam jual beli “RUMAH atau Satuan RUMAH SUSUN”.

Sedangkan “Perikatan Jual Beli” dalam perkara incasu (P-2) adalah terkait dengan jual beli “TANAH (Sawah)”. Dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tersebut ; TIDAK serta merta dapat diperuntukan dalam jual beli “Tanah Sawah”, maka penentuan dan atau penetapan Wanprestasi Tergugat dengan menggunakan sandaran peraturan tersebut dalam perkara aquo ; adalah kurang beralasan hukum.

Pembanding juga menyatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten juga melakukan perbaikan terhadap hal ini (vide : pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dalam putusannya, yaitu dengan mencantumkan penghukuman pada Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) pada Tergugat Konvensi, atau sebaliknya penghukuman pada Tergugat Konvensi untuk menerima uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat Konvensi. Pencantuman “diktum penghukuman” dimaksud diperlukan untuk melengkapi kepastian hukum putusan aquo dalam pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang notabene oleh Pengadilan Negeri Klaten disebut dan atau dinyatakan dalam “Pertimbangan Hukum”. Atau setidak-tidaknya Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam hal ini tidak tergesa-gesa dengan memberikan putusan dalam Rekonvensi dengan menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard).

Namun menurut hukum lebih adil dan berkepastian hukum dengan “menyatakan menerima gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian”. Apalagi hal pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) tersebut ; selain disebut dan atau dinyatakan dalam pertimbangan hukum putusan ini, juga merupakan rangkaian ataupun accesoir (mengikuti) dari adanya tindakan ataupun pembatalan Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat perjanjian, yang notabene satu rangkaian yang tidak terpisahkan.

Setelah meneliti memori Banding tanggal 11 November 2022 kontra memori Banding dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Klaten , Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah sepenuhnya menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut alasan-alasan Banding tersebut dapat dibenarkan Sebagian, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti para pihak. *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian. Pembanding tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya maka dalil gugatan Terbanding semula penggugat sebelumnya pada putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 55/Pdt.G/2022/Pn Kln bahwa pembanding telah melakukan Wanprestasi dibenarkan, dimana ditandai dengan telah didukung oleh alat bukti berupa surat bukti autentik berupa sertifikat tanah, Perikatan Jual Beli dan surat bukti lainnya yang terkait dengan obyek perjanjian serta didukung oleh saksi-saksi yang telah disumpah dan saling bersesuaian dengan diperolehnya fakta setelah

adanya peringatan/teguran dan melalui mediasi tergugat juga tidak membayar pelunasan harga sesuai dengan perikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat sehingga beralasan hukum oleh Hakim untuk mengabulkan tuntutan pokok penggugat atas batalnya perjanjian oleh karena adanya Wanprestasi.

Keberatan Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya bahwa pertimbangan putusan yang mengabulkan tuntutan wansprestasi adalah tidak memenuhi rasa keadilan karena tidak sesuai dengan surat bukti T-2 yang diperkuat surat bukti tambahan T-15 bahwa pelunasan harganya tanah menurut bukti P-2 adalah setelah obyek menjadi atas nama Pembanding, hal ini telah dipertimbangkan dalam putusan sebagai bukti elektronik, namun ketentuan yang sudah mengikat antara kedua belah pihak adalah adanya bukti autentik surat bukti P-2 tentang Perikatan Jual beli tanah dihadapan Turut Tergugat sebagai notaris dengan isi perjanjian menentukan bahwa pelunasan harga tersebut paling lambat tanggal 30 Oktober 2020 atau jika sertifikat tersebut sudah jadi.

Oleh karena ketentuan pelunasan dimaknai oleh kedua pihak yang berbeda oleh Pembanding semula Tergugat bahwa pelunasannya setelah obyek tanah jual beli menjadi atas namanya adalah hal yang tidak wajar oleh karena itu menurut kepastian harus dimaknai bahwa sertifikat HM atas obyek tanah jual beli tersebut menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat sebagai ahli waris yang akan menjual tanah warisan kepada Pembanding semula Tergugat sesuai perikatan jual beli surat bukti P-2; Menimbang bahwa ketentuan yang

menentukan waktu yang tegas dari surat bukti P-2 bahwa pelunasannya tanggal 30 Oktober 2020 dan sesuai dengan surat bukti P-1 atas obyek tanah sudah atas nama Terbanding semula Penggugat, sesuai fakta Pembanding semula Tergugat sudah mendapat peringatan atas kewajiban pelunasan perikatan jual beli namun tidak dilakukan sehingga keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan dikesampingkan.

Pertimbangan gugatan konvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan fakta dipersidangan yang didukung oleh surat-surat bukti dan saksi-saksi mengabulkan tuntutan Penggugat pada petitum gugatan tentang perbuatan wansprestasi oleh Tergugat dan membatalkan perikatan jual beli tanah serta mempertimbangkan tentang pengembalian atas sejumlah uang yang telah dibayarkan untuk harga tanah, sehingga tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat dan penghukuman terhadap Turut Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak sedangkan tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah oleh karena telah dikabulkan dan dinyatakan dalam gugatan konvensi perikatan jual beli tanah menjadi batal maka tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah tersebut haruslah dikabulkan.

Tentang petitum penghukuman pembayaran kerugian pada gugatan rekonsensi oleh karena dalil pokok gugatan rekonsensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat ditolak dan pengembalian pembayaran harga tanah dipertimbangkan dikembalikan dalam gugatan konvensi sehingga

tuntutan kerugian dapat dikabulkan untuk sejumlah Rp 180.000.000,00,- (seratus delapan puluh juta rupiah).

b. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg

Putusan pengadilan adalah sebuah produk pengadilan yang dihasilkan dari adanya suatu gugatan yang diajukan. Sebuah gugatan, terkhusus yang masuk pada ranah lingkup peradilan perdata, maka wajib mengikuti alur bagaimana laiknya sebuah peradilan perdata berjalan dengan memperhatikan segala ketentuan dan asas hukum acara perdata. Putusan yang menjadi objek dalam kajian ini adalah putusan dengan perkara Nomor 55/PDT.G/2022/PN. Kln. Gugatan tersebut didasarkan atas dalil penggugat yang menyatakan perbuatan Terguat atas keterlambatan pembayar harga jual beli yang terdapat dalam PPJB No. 20, tanggal 30 Juni 2020 adalah Wanprestasi karena tidak membayar sesuai jatuh tempo yang disepakati. Juga penggugat dalam halini meminta pengadilan untuk membatalkan Perikatan tersebut derta menyatakn untuk sah atas pembayaran jual beli yang telah terjadi unntuk jatuh ke tangan Penggugat. Berdasarkan permintaan tersebut, maka menurut hukum pembuktian perdata, penggugat harus dapat menunjukkan alat bukti untuk menguatkan dalilnya di persidangan sesuai yang tertuang dalam Pasal 1866 KUHPerdata.

Adapun Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg dalam amar putusannya mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 17 Oktober 2022 yang dimohonkan banding tersebut sepanjang amar gugatan rekonsensi menjadi amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat
3. Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonsensi semula Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat untuk sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris TH. Retno Triwiyati Saparwulan, SH., M.Kn adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Menyatakan Tergugat dalam Rekonsensi semula Penggugat memiliki kewajiban untuk membayarkan uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat akibat batalnya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, secara Materiil sejumlah Rp 180.000.000,00,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah)
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi semula Penggugat untuk membayarkan pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat

3. Analisis Penulis

Teori Kepastian Hukum dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui Penerapan Hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan kasus terkait Keabsahan dan Kedudukan Akta PPJB. Hakim bertugas untuk menemukan hukum yang tepat, hal ini sesuai dengan tujuan dasar pengdilan, artinya hakim tidak cukup hanya sekedar mencari dalam undang-undang saja,

tetapi juga harus menggali nilai-nilai yang ada pada masyarakat. Kemudian dari Putusan hakim tersebut menciptakan suatu hukum yang sesuai. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.

Menurut Karen Lenbark mengutip dari pemikiran Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu Negara, sehingga hukum positif harus selalu ditaati⁸⁷. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan juga merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yaitu akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya Perjanjian AJB tersebut. Hal ini juga sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 yang menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Terhadap adanya cacat hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan tahapan pendahuluan dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan

⁸⁷ Karen Leback. Penerjemah Yudi Santoso. *Teori-Teori Keadilan*. (Cetakan ke-6. Bandung: Nusa Media, 2018.) halaman 23

menimbulkan akibat bagi batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena PPJB sendiri mengacu pada Perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dimintakan untuk dibatalkan dan dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah Perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (wilsgebreke) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (ombekwaamheid), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (vernietigbaar). Perjanjian yang di buat melanggar syarat Obyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh Pembeli dalam kasus ini sejatinya ialah hal yang benar telah menyalahi aturan hukum yang telah ditetapkan. Melihat dari bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

- a. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo,

ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

- b. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.
- c. Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian

Pengikatan Jual Beli itu berbeda dengan Akta Jual Beli yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh PPAT, merupakan akta otentik dan bukti bahwa telah berakhirnya proses transaksi jual beli atau rumah. Termasuk serah terima seluruh uang pembelian. Artinya, tanah atau rumah sudah berpindah tangan ke pembeli. Sedangkan, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh notaris mengenai kesepakatan, harga, tata cara pembayaran dan kalaupun sudah ada pembayaran, pembayaran itu belum seluruhnya. Dengan demikian, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu belum ada peralihan hak.

Penggugat dan Tergugat dengan mengadopsi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang diatur dalam

ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan dirinya ke dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 (bukti P-2) diatas meskipun yang diperjanjikan adalah mengenai tanah sawah bukan perumahan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku notaris.

Pertimbangan di atas, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu belum ada peralihan hak. Oleh karena itu, dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 (bukti P-2) juga belum ada peralihan hak, bahwa oleh karena belum ada peralihan hak, maka penafsiran kalimat “*atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi*” yang benar adalah penafsiran menurut Penggugat yaitu sertipikat sudah menjadi atas nama Penggugat. Munculnya kalimat “*atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi*” itu karena sertipikat tanah masih atas nama Purnomo Hadi Santosa dan untuk dapat dilakukan peralihan hak, sertipikat harus atas nama penjual dalam hal ini adalah Penggugat.

Mengingat kedudukan PPJB di dalam jual beli sebagai pengikat kedua pihak sebelum dilakukannya peralihan, artinya belum ada peralihan di dalam PPJB. Penafsiran pembeli disini keliru. Istilah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri ditemukan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan

Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Berdasarkan ketentuan tersebut, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh

pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Wanprestasi merupakan kondisi di mana seorang debitur gagal melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam suatu perikatan, baik yang berasal dari perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang.⁸⁸ Perkara-perkara tanah dalam perjanjian yang begitu banyak berkembang dan diantara salah satunya sebagaimana dalam perkara Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg. Permasalahan ini memenuhi unsur-unsur perbuatan wanprestasi sebagaimana peristiwa hukum yang termuat dalam kasus posisi diatas, Tergugat bahwasanya tidak melakukan pemenuhan kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB, serta penafsiran pembeli itu “jika sertifikat sudah jadi” ke nama pembeli sesungguhnya belum terjadinya peralihan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat melalui Pengikatan Jual Beli, harus tertuang dalam Akta jual Beli maka atas Perjanjian Pengikatan

⁸⁸ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992) halaman 26

Jual Beli Hak Milik atas Tanah masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih, Tergugat belum berhak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut.

Menurut analisis penulis, permasalahan pada wanprestasi oleh calon pembeli atas objek perjanjian jual beli tanah ini ialah mengenai terdapatnya itikad buruk dalam melakukan suatu perbuatan prestasi atau ingkar janji. Dengan terdapatnya pelanggaran hak-hak yang dilakukan oleh Tergugat (pihak yang melakukan itikad buruk). Oleh sebab itu dalam penerapan pembuatan perjanjian para pihak harus melaksanakannya sesuai yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Demikian akibat hukum apabila terbukti bagi para pihak yang memiliki itikad buruk dalam perjanjian jual beli ialah mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdata, yaitu apabila perjanjian tersebut dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum.

Dengan adanya itikad buruk atau perbuatan ingkar janji dalam kesepakatan pembayaran cicilan pada perjanjian jual beli yang dilakukan tergugat tersebut menimbulkan akibat yang harus ditanggung olehnya. Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada Penggugat karena ingkar janji dalam pembayaran yang harusnya dilakukan sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan pada 30 Juni 2020 tetapi tergugat tidak menepati janjinya .

Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Sepatutnya Pembatalan perjanjian mengembalikan

keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pemilik lahan. Berdasarkan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Pengadilan tanpa ganti rugi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh calon pembeli/Tergugat menunjukan pengadilan tidak memberikan upaya perlindungan hukum bagi penjual/Pengugat, yang akibatnya tidak ada tegaknya keadilan bagi Penjual yang dirugikan atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli perkebunan dimaksud. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Seharusnya Pembatalan perjanjian mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pemilik lahan. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, tuntutan atas penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat pelanggaran perjanjian dapat diajukan apabila debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini juga berlaku jika kewajiban debitur hanya dapat dipenuhi atau diserahkan setelah melewati batas waktu yang ditetapkan,

Sebagai akibat wanprestasi, Pasal 1244 KUHPerdata menjelaskan debitur dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi, kerugian, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan kegalannya memenuhi kewajiban atau keterlambatan tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan berada di luar kendalinya, meskipun terdapat indikasi adanya itikad buruk. Kerugian yang muncul akibat wanprestasi dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1246 KUHPerdata, yang menyebutkan ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu:

- a. Biaya, Pengeluaran atau beban nyata yang telah ditanggung secara jelas oleh salah satu pihak.
- b. Kerugian, Kehilangan, kerusakan barang, atau hak milik yang dialami oleh salah satu pihak akibat kelalaian pihak lain.
- c. Bunga, Keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh salah satu pihak, namun tidak tercapai karena kelalaian pihak lain dalam memenuhi kewajibannya.

Suatu undang-undang harus memberikan keadaan yang sama kepada semua pihak, walaupun terdapat perbedaan-perbedaan diantara pribadi-pribadi tersebut. Semua orang bersamaan kedudukannya dan harus diperlakukan sama di depan undang-undang, apabila terjadi perbedaan perlakuan hukum diantara orang-orang maka tujuan undang-undang untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua orang telah mengalami kegagalan. Teori keadilan dan kepastian hukum yang dipelopori oleh Aristoteles merupakan dasar teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang, tetdapat dalam penelitian ini.⁸⁹ Problem demikian sering ditemukan dalam kasus konkrit, seperti dalam suatu perkara, seorang tidak adil terhadap putusan majelis hakim dan sebaliknya majelis hakim merasa dengan keyakinanya putusan itu telah adil karena putusan itu telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

⁸⁹ Achmad AH, *Menguak Tabir Hukum tSiutu Kajian Pilosofi dan Sosiologi*, (Citra Aditva Bakti, Bandung. 1996) hal. 85

Putusan hakim sendiri adalah bagian penting dari proses penegakan hukum yang bertujuan mencapai keadilan. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan nilai keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan. Didalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi:⁹⁰

- a) Keadilan distributif, yaitu suatu hubungan keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
- b) Keadilan legal, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga negara terhadap negara dan dalam masalah ini pihak wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk menaati peraturan perundangundangan yang berlaku dalam negara.
- c) Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik. Oleh karena itu, kualitas suatu

⁹⁰ M. Agus Santoso. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, (Kencana, Jakarta,2014) Halaman 92

putusan sangat berkaitan dengan profesionalisme, kecerdasan moral, dan kepekaan nurani hakim.

Seorang hakim yang menangani suatu perkara memiliki kewajiban untuk memeriksa dan mengadili hingga tuntas. Bahkan jika undang-undang yang relevan tidak lengkap atau tidak tersedia, hakim tetap harus menemukan hukum melalui proses penafsiran, penggalian, dan pemahaman terhadap nilai-nilai hukum yang hidup ditengah masyarakat.⁹¹

Penerapan asas *Ius Curia Novit* menuntut kreativitas hakim dalam menggunakan metode-metode penemuan hukum untuk mewujudkan keadilan. Asas ini di Indonesia diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UndangUndang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat." Putusan hakim harus memuat penyelesaian terhadap sengketa yang diajukan, menjadi akhir dari proses pemeriksaan perkara tersebut.⁹²

Adapun pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg terkait Hakim tidak mempertimbangkan adanya kerugian penjual akibat perbuatan dari pembeli yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Liberty: Yogyakarta, 2008) Halaman 137

⁹² Yuristyawan Pambudi Wicaksana, *Implementasi Asas Ius Curia Novit dalam Penafsiran Hukum Putusan Hakim tentang Keabsahan Penetapan Tersangka*, Lex Renaissance, Vol.3, No.1 (2018), halaman 92

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Terbanding semula Penggugat bahwa Pembanding telah melakukan wansprestasi telah didukung oleh alat bukti berupa surat bukti autentik berupa sertifikat tanah, Perikatan jual-beli dan surat bukti lainnya yang terkait dengan obyek perjanjian serta didukung oleh saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang saling bersesuaian sehingga diperoleh fakta setelah ada peringatan/tegoran dan melalui mediasi Tergugat tidak juga membayar pelunasan harga sesuai dengan Perikatan jual-beli tanah sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat oleh karena kedua belah pihak menghendaki pembatalan Perikatan Jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat sehingga beralasan hukum untuk mengabulkan tuntutan pokok Penggugat atas batalnya perjanjian oleh karena adanya wansprestasi

Menimbang bahwa di dalam gugatan rekonsensi Pembanding semula Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi mendalilkan dan mengajukan tuntutan bahwa Terbanding semula Penggugat sebagai Tergugat Rekonvensi melakukan wansprestasi agar perikatan jual belinya dibatalkan serta menuntut kerugian materil untuk sejumlah pembayaran harga tanah Ro 180.243.286,00,-(seratus delapan puluh juta dua ratus empat puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) dan kerugian immaterial untuk sejumlah Rp 1.000.000.000,00,- (satu milyar rupiah)

Menimbang bahwa di dalam pertimbangan gugatan konvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan

fakta dipersidangan yang didukung oleh surat-surat bukti dan saksi-saksi mengabulkan tuntutan Penggugat pada petitum gugatan tentang perbuatan wansprestasi oleh Tergugat dan membatalkan perikatan jual beli tanah serta mempertimbangkan tentang pengembalian atas sejumlah uang yang telah dibayarkan untuk harga tanah, sehingga tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat dan penghukuman terhadap Turut Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak sedangkan tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah oleh karena telah dikabulkan dan dinyatakan dalam gugatan konvensi perikatan jual beli tanah menjadi batal maka tuntutan dalam gugatan rekonsensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa tentang petitum penghukuman pembayaran kerugian pada gugatan rekonsensi oleh karena dalil pokok gugatan rekonsensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat ditolak dan pengembalian pembayaran harga tanah dipertimbangkan dikembalikan dalam gugatan konvensi sehingga tuntutan kerugian dapat dikabulkan untuk sejumlah Rp 180.000.000,00,-(seratus delapan puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam konvensi telah tepat dan benar berlandaskan ketentuan hukum, dengan pertimbangan pengembalian uang pembayaran harga tanah kepada Pembanding semula Tergugat, Majelis Hakim Banding telah mempertimbangkan menerima gugatan rekonsensi dengan mengabulkan

tuntutan tentang pembatalan perikatan jual beli tanah dan mengabulkan tuntutan pembayaran kembali uang yang diterima Terbanding semula Penggugat sebagai Tergugat Rekovensi kepada Pembanding semula Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi atas tuntutan kerugian materiil sedangkan terhadap kerugian immaterial oleh Karena tidak diuraikan dantidak terungkap adanya fakta kedudukan dan status sosial dari pihak Penggugat rekonsensi sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Penemuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas menerapkan hukum terhadap peristiwa-peristiwa yang konkret.⁹³ Berdasarkan kutipan pertimbangan hakim diatas maka hakim dapat dinyatakan keliru, oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan dibatalkan, Kemudian Penggugat (terbanding) dan Tergugat (pembanding) diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang telah dikuasai kepada Penggugat dan mengembalikan pembayaran yang diterima oleh Penggugat kepada Tergugat, apabila dengan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian menolak penggantian biaya adalah bentuk kekeliruan. Seharusnya hakim mempertimbangkan Pasal 1243, 1244, dan 1246 KUH Perdata yang mewajibkan debitur mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi.

⁹³ Sudikno Mertokusumo. *Penemuan Hukum.* (Univesitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2002) Halaman.105

Selain dari pada hakim, kesalan juga terdapat Penggugat yang tidak meminta hasil dari Ganti rugi akibat Wanprestasi. Sebelumnya pada petitum Penggugat dalam perkara Nomor 55/PDT.G/2022/PN. Kln.ini. penggugat berfikir pembayaran yang dilakukan adalah uang panjar, namun pada pengaturannya uang panjar adalah uang yang dibayarkan dengan besaran $\frac{1}{2}$ dari harga atau sedikitnya $\frac{1}{3}$ dari harga yang ditetapkan. Maka dari pertimbangan hakim sebelumnya uang panjar yang dibayarkan oleh Tergugat sudah melebihi separuh dari harga yang telah disepakati sehingga tidak dianggap sebagai uang muka. Penulis disini hanya menjabarkan atas pertimbangan hakim melalui pengaturan sebagai berikut:

Pasal 1458 KUHPerdata:

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Selanjutnya Pasal 1464 KUHPerdata mengatur mengenai "panjar" yang menyebutkan:

Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Pasal 4 juncto Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan bahwa ada beberapa hak yang dapat diklaim oleh seorang konsumen jika pihak lain tidak melakukan prestasiya.

Pasal 16 UUPK

"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

1. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi."

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 4 jo. Pasal 16 UUPK, apabila barang yang terima tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, pihak yang dirugikan berhak mendapat kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian barang sesuai dengan apa yang diperjanjikan dari Pihak Penjual (Sales Perusahaan), ketentuan ini dengan catatan tidak ada pembatalan dari pihak itu.⁹⁴

Hakim seharusnya mempertimbangkan asas *restitutio in integrum* yaitu mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas apa yang telah dikeluarkan⁹⁵ Penggugat selama perikatan ini berjalan. Dengan mengabaikan aspek kerugian ini, hakim dinilai tidak sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi, adalah penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan menjadi kewajiban yang harus dipenuhi jika

⁹⁴ Lumempouw, Felly Yanti Sheilli. *Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Hukum Lex Crimen VI, no. 4 (2017). Halaman 311

⁹⁵ Y. Sari Murti Widiyastuti. *Asas-asas pertanggungjawaban Perdata*. (Cahaya Atma Pustaka: Yogyakarta,2014) halaman 121

debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini juga berlaku jika hal yang seharusnya diberikan atau dilakukan oleh debitur hanya dapat dilakukan setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan. Debitur dapat diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak mampu membuktikan bahwasanya kegalangannya melaksanakan perikatan atau keterlambatan tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga yang mana di luar tanggung jawabnya, meskipun ada indikasi itikad buruk dari pihak debitur. Maka konsekuensi yuridis dengan telah dinyatakan wanprestasi dalam pertimbangannya maka secara langsung dan sudah sepatutnya pihak yang cidera janji yakni tergugat harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.

Aapabila hakim dalam pertimbangan sebelumnya pada putusan perkara Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln. Menyatakan:

Menimbang, bahwa selain itu dari pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa digarap oleh Didik Nurwandi atas perintah Penggugat. Didik Nurwandi menggarap tanah sawah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun lalu disuruh berhenti karena tanah sawah telah dibeli oleh Tergugat. Didik Nurwandi kemudian diminta oleh Tergugat untuk menggarap tanah sawah itu sebanyak 1(satu) kali;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat meskipun telah menjual tanah sawah itu kepada Tergugat, Penggugat masih mendapatkan hasil dari tanah sawah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan Penggugat masih mendapatkan hasil dari tanah sawah yang menjadi obyek sengketa itu serta keadaan kembali ke keadaan semula maka Majelis Hakim menganggap adil apabila Penggugat mengembalikan uang sejumlah Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah) itu kepada Tergugat;

Maka pada purusan perkara Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg keliru dalam menguatkan dalil pertimbangan sebelumnya ini, dengan peraturan tambahan Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno .Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khusus, adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah.⁹⁶ Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Tetapi dalam kasus yang Anda tanyakan peralihan hak atas tanah belum terjadi karena pembayaran

⁹⁶ M. Fauzan, *Peranan PERMA dan SEMA sebagai Pengisi Kekosongan Hukum,*(Sidoarjo: Sinar Grafika : 2014)

belum lunas. Sehingga, kepemilikan hak atas tanah masih berada di tangan penjual.⁹⁷

Meskipun PPJB merupakan bukti bahwa proses jual beli telah dilakukan, hak kepemilikan resmi atas tanah baru dialihkan kepada pembeli setelah dibuatnya AJB. Sehingga, PPJB tidak memiliki kekuatan untuk menjamin status kepemilikan yang sah. Artinya kedudukan Penjual disini sangatlah tidak adil dan tidak seimbang, akibat ketidakadilan buruk pembeli melakukan wanprestasi, dan Keputusan hakim yang tidak memberikan ganti kerugian apapun kepada penjual ini memungkinkan adanya kekeliruan.

Jika dikaitkan dengan kasus yang penulis analisis di atas, maka konsep kepastian hukum dan keadilan hukum tidak didapatkan oleh penjual yaitu Ganti rugi yang tidak ditekankan oleh hakim pengadilan baik Pengadilan Negeri Kelaten dan Pengadilan Tinggi Semaran kepada penjual hanya untuk membenarkan Wanprestasi dan pembatalan perjanjian tersebut. Penjual mengalami kerugian seandainya dari kasus ini tidak terjadi ada halnya dapat mengalihkan proses penjualannya kepada pihak lain yang seandainya memberikan penawaran yang lebih baik untuk penjualan tanahnya, namun karena itikad buruk Pembeli dan melakukan Wanprestasi tentunya kesempatan itu tidak dapat terjadi kepada Penjual. Hakim seharusnya melihat dari pada itu pada pertimbangan putusannya

⁹⁷ Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Kepastian Hukum dimaknai sebagai suatu keadaan telah pastinya hukum karena adanya bentuk kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Dalam hal ini merupakan bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang, artinya bahwa seseorang dapat memeroleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Sehingga hakekat dari kepastian hukum itu sendiri adalah bahwa seseorang dapat memeroleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu.

Konsep keadilan hukum adalah prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menekankan keseimbangan, kesetaraan, dan perlakuan adil bagi semua individu. Ini berarti setiap orang, tanpa memandang latar belakangnya, memiliki hak yang sama di hadapan hukum dan diperlakukan secara adil. Keadilan hukum juga mencakup dimensi moral dan etika yang mendasari setiap peraturan, bukan hanya penegakan hukum itu sendiri. Konsep keadilan hukum oleh hakim berfokus pada penerapan hukum secara adil dan objektif, tanpa memihak, serta memberikan kesempatan yang sama bagi semua pihak. Hakim harus mempertimbangkan bukti, aturan hukum, dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat untuk menjatuhkan putusan yang adil dan sesuai dengan kebenaran. Hakim juga harus mempertimbangkan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat, seperti norma moral, adat istiadat, dan nilai-nilai keadilan yang diakui secara luas.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum Perjanjian pengikatan jual-beli adalah sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan tertuang janji-janji dari para pihak yang mengandung syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang apabila semua syarat tersebut ataupun ketentuan tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan. Akan tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa terjadi membutuhkan waktu yang lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).
2. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Wanprestasinya Pembeli adalah Pembatalan PPJB karena wanprestasi akan menyebabkan beberapa akibat hukum, antara lain denda, pembatalan akta PPJB, dan kewajiban membayar biaya perkara jika pembatalan dilakukan di pengadilan. Pihak yang wanprestasi juga dapat dikenakan ganti rugi sesuai dengan perjanjian atau ketentuan hukum yang berlaku.

3. Analisis Putusan Atas Pertimbangan Hukum Terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasinya Pembeli (Studi Putusan Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg.) adalah Penggugat dan Tergugat dengan mengadopsi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan dirinya ke dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020. Munculnya kalimat “atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi” itu karena sertipikat tanah masih atas nama Purnomo Hadi Santosa dan untuk dapat dilakukan peralihan hak, sertipikat harus atas nama penjual dalam hal ini adalah Penggugat. Ini menyebabkan multi tafsir kepada dua belah pihak, sehingga menimbulkan wanprestasi oleh pembeli dikarnakan perbedaan tujuan tersebut.

B. Saran

1. Dalam membuat perjanjian, penting untuk mencantumkan klausul yang jelas mengenai konsekuensi jika terjadi wanprestasi atau pembatalan sepihak, termasuk ganti rugi yang harus dibayarkan. Jika terjadi sengketa seperti ini, sebaiknya diselesaikan melalui mediasi atau jalur hukum untuk mencapai kesepatan yang adil bagi kedua belah pihak, serta pihak yang melakukan

wanprestasi sebaiknya beritikad baik dengan memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.

2. Para pihak dalam membuat PPJB sebaiknya merumuskan klausul-klausul tentang perlindungan hukum secara jelas dan konsekuensi jika terjadi wanprestasi ataupembatalan sepihak, Penting untuk notaris dalam membuat PPJB agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan para pihak mendapatkan penyuluhan hukum yang memadai.dan juga pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya perlindungan hukum dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakdi, Bandung.
- Achmad AH. 1996. *Menguak Tabir Hukum tSiutu Kajian Pilosofi dan Sosiologi* Citra Aditva Bakti, Bandung
- Aristoteles, E. Utrecht, 1962, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Balai Buku Ichtiar, Jakarta.
- Bagir Manan, 2000, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung
- Effendi Peranganingin, Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta. Rajawali Press. 2007.
- G.H.S Lumban Tobing,. 1996. Peraturan Jabatan Notaris, Cet 3, Erlangga, Jakarta
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Nusa Tenggara Barat, Mataram University Press
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan..* Bandung. Citra Aditya Bakti
- _____ 2014, *Ajaran Umum Hukum Perpajakan*. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Henry Campbell Black dalam Munir Fuady, D, 2015, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta
- Ibnu Artadi, 2006, Hukum : Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan, Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang
- John M. Echols dan Hassan Shadily. 1992, *Kamus Indonesia Inggris*. Gramedia. Jakarta
- Otje Salman, Anthon F. Susanto, 2005, *Teori Hukum, Refika Ditama*, Bandung.

- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Philipus M. Hadjon. (1987). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu
- Pred N. Kerlinger, dalam Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Pred N. Kerlinger, dalam Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Parlindungan, AP. 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni
- Qirom Syamsudin Meliala. 2020. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta
- Mukti Fajar ND, 2010, *Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Marilang. 2013, Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Alauddin University Press, Makassar
- _____ 2011, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- M. Fauzan, 2013. Peranan PERMA dan SEMA sebagai Pengisi Kekosongan Hukum
- M. Agus Santoso. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, Halaman 92
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____ 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta
- _____ 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis & Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta
- Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta

- Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung:
Alfabeta
- Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty,
Yogyakarta
- Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta:
Sinar Grafika
- Salim, H.S., & Nurbani, Erlis Septiana. (2015).
Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi, Edisi Pertama,
Cet. Kesatu. Jakarta: Rajawali Press
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press.
- Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, 1993, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*,
Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sudarsono.2007. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta, halaman 578
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana,
Jakarta
- Utrecht & Moh. Saleh Jindang, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Ichtiar Baru,
Jakarta, 1983
- Theo Huijbers, 1992, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius,
Yogyakarta
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*,
Bayumedia, Malang
- Karen Leback. Penerjemah Yudi Santoso. *Teori-Teori Keadilan*. Cetakan ke-6.
Bandung: Nusa Media, 2018.
- Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010
- Y. Sari Murti Widiyastuti. Asas-asas pertanggungjawaban Perdata. 2020. Cahaya
Atma Pustaka: Yogyakarta

B. Jurnal

Alusianto Hamonangan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Pralihan Hak atas Tanah atau Bangunan*, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2, Juli 2021: 239-255

Ali, Mahrus. “*Pemetaan Tesis dalam Aliran-Aliran Filsafat Hukum dan Konsekuensi Metodologisnya.*” Jurnal Hukum IUS QUA IUSTUM 24, no. 2

Dhira Utara Umar. *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*. Lex Privatum Vol. VIII/No.1/Jurnal Hukum/ Jan-Mar/2022.

Ibnu Artadi, 2006, Hukum : Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan, Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang.

Meruy Hendrik Mezak, *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum, (Law Review*, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No.3. Maret 2006).

Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan,*”, Jurnal Hukum Vo. 3/678

Nadia Githa Wijaya, *Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia. Jurnal Analogi Hukum, 3 (1) (2021)

Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis. *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*. Jurnal Mitra Manajemen, Vol. 7, No. 2, 2015

Khairan Nisa Mendrofa (*et.al.*). *Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi yang Tidak Dapat Diterima oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor*

9/PDT.G/2018/PN.GST). Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 2, No. 2, 2021.

Lumempouw, Felly Yanti Sheilli. *Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* Lex Crimen VI, no. 4 (2017).

Riansyah, Ahmad, dkk. 2022. “*Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah.*” *Consensus* : Jurnal Ilmu Hukum Vol 1 No 2

Wulandari, Y. S. 2018. Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli ECommerce. *AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), Hal 199-210

Yuristyawan Pambudi Wicaksana, *Implementasi Asas Ius Curia Novit dalam Penafsiran Hukum Putusan Hakim tentang Keabsahan Penetapan Tersangka*, Lex Renaissance, Vol.3, No.1 (2018).

C. Internet

https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedurmen_jual-rumah-dengan-dasar-ppjb/ (Diakses pada hari Kamis, tanggal 26 April 2025, pukul 09.00 WITA

Mukti Fajar, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, diakses dari muktifajar.com/2013/04/bab ii/u pada 05 Mei 2025 pukul 09.11 WIB.

D. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun
2021

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan
Pemukiman

Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang
Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas
Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta
Perubahannya

Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 487/Pdt/2022/Pt Smg

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln