PEMBATALAN PEBGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT PEMBELI TIDAK MELUNASI PEMBAYARAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2021/PN PBR)

Rossy Maduri[1], Rahmat Ramadhani[2],
Guntur Rambey[3]
[1,2,3] Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
rossymaduri211@gmail.com, rahmatramadhani@umsu.ac.id,
gunturrambey@umsu.ac.id

ABSTRACT

A Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) is a preliminary agreement made by the parties before the formal sale and purchase transaction is executed. In its implementation, a PPJB may give rise to legal problems when one of the parties commits a breach of contract, particularly when the buyer fails to fulfill the payment obligations agreed upon by the parties. This study aims to analyze the legal consequences of the cancellation of a PPJB due to breach of contract, examine the legal protection available to the injured party, and analyze the legal considerations of the judge in granting the cancellation of the PPJB as set forth in Court Decision Number 29/Pdt.G/2021/PN PBR. This study employs normative legal research using a statutory approach, conceptual approach, comparative approach, and case approach. Legal materials were obtained through library research consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study indicate that the cancellation of a PPJB due to breach of contract results in the termination of the legal relationship arising from the PPJB and, in principle, requires the parties to be restored to their original position while taking into account the rights of the injured party. Pursuant to Article 1267 of the Indonesian Civil Code, the injured party may demand the performance of the agreement or its cancellation accompanied by compensation for costs, losses, and interest. Legal protection for the injured party may be provided through preventive and repressive measures, including claims for damages under Articles 1243, 1244, and 1246 of the Indonesian Civil Code. In Court Decision Number 29/Pdt.G/2021/PN PBR, the judge considered the buyer's failure to fulfill the payment obligations stipulated in the PPJB and therefore declared the buyer to have committed a breach of contract, resulting in the cancellation of the PPJB. Nevertheless, legal protection for the seller must also take into account the restoration of the original position of the parties and the fulfillment of the injured party's rights arising from the breach of contract.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Cancellation, Breach of Contract, Legal Protection.*

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara resmi. Dalam pelaksanaannya, PPJB dapat menimbulkan permasalahan hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, khususnya ketika pembeli tidak memenuhi

kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum pembatalan PPJB yang disebabkan oleh wanprestasi salah satu pihak, menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi, serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan pembatalan PPJB sebagaimana dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN PBR. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Sumber bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan PPJB akibat wanprestasi menimbulkan akibat hukum berupa berakhirnya hubungan hukum yang lahir dari PPJB dan dikembalikannya para pihak pada keadaan sebagaimana sebelum perjanjian dilaksanakan, dengan tetap memperhatikan hak pihak yang dirugikan. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dapat diberikan melalui upaya preventif maupun represif, termasuk tuntutan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1246 KUH Perdata. Dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN PBR, hakim mempertimbangkan adanya ketidakmampuan pembeli memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan sehingga dinyatakan melakukan wanprestasi dan PPJB dapat dibatalkan. Namun, perlindungan terhadap pihak penjual perlu memperhatikan pengembalian keadaan semula serta pemenuhan hak atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pembatalan, Wanprestasi, Perlindungan Hukum

A. Pendahuluan

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.

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.[1] Para pihak yang terkait dalam melakukan perjanjian merupakan upaya atau alat agar memperoleh kepastian hukum apabila dikemudian hari terdapat wanprestasi, oleh karena itu, dengan adanya perjanjian dapat menjadi alat pembuktian. Pada kenyataanya perjanjian sering dibuat dalam masyarakat bahkan sudah menjadi kebiasaan.

Perjanjian mengadakan hubungan hukum yang sering disebut dengan pengikatan. Kepastian hukum penting dalam mengendalikan hidup masyarakat dengan tujuan baik agar terdapat keadilan didalam bermasyarakat, selain itu kepastian hukum juga penting untuk masyarakat agar masyarakat akan terhindar dari pelanggaran.

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

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

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.

Kepastian serta perlindungan hukum ini menuntut antara lain bahwa hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang akan menentukan dengan jelas hak serta kewajiban seseorang atau pihak sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat contohnya dalam melakukan perbuatan hukum pengikatan adalah perjanjian. Perolehan hak atas tanah yang paling sering dilakukan yaitu dengan cara jual beli antara pihak yang ingin membeli tanah dan yang ingin menjual tanahnya.

Jual beli tanah ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Notaris dalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan menjalankan fungsi pelayanan hukum lainnya. Peran utamanya adalah menciptakan kepastian hukum dan menghindari sengketa dengan mencatat kesepakatan atau peristiwa dalam dokumen yang diakui sah secara hukum oleh negara.

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa inggris, yaitu *land rights,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten,*dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte.*Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah di tentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat menggunakan jenis penelitian hukum

normatif yang merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan yang dalam penemuan normative dibangun berdasarkan displin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objek hukumnya itu sendiri. Penelitian normatif mencakup:

a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
d. Penelitian Sejarah, dan;
e. Penelitian perbandingan hukum.

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

Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriftif, 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, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang mengatur perubahan jenis kelamin, administrasi kependudukan, dan hukum kewarisan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin, asas, dan teori hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum. Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan.

C.Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umunya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum 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 perundang-undangan, 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 di tandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan 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 dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuatkan 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 terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa 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. Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada

karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.[2]

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah penjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/ pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan UndangUndang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Aturan ini bertujuan menjamin kepastian hukum, hak kepemilikan, pengelolaan, serta penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Dan Undang- undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa, “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. Pengertian Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1), bahwa perjanjian pendahuluan jual beli merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian

[2] R. Subekti, Hukum Perjanjian (Penerbit Intermasa:Jakarta,1998), h.75

pendahuluan jual beli tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan diatasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dariPerjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu perbuatan hukum jual beli sebagaimana ketentuanPasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar hargayang telah dijanjikan.” PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensuil, artinya perjanjian itulahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belumdiserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoira dalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Oleh karena itu, dengandibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda daripenjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum antara developer dengan calon

pembeli, dimana developer mengikatkan diri untuk menjual tanah dan/atau rumah kepada calon pembeli. Sedangkan calon pembeli sebagai konsumen membeli tanah dan/atau rumah dari developer dengan kewajiban untuk membayar harga jualnya dalam bentuk baik dengan pembayaran uang muka (down payment) dan sisanya diselesaikan sesuai dengan apa yang telah di sepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Kedudukan Hukum dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam jual beli khususnya dalam jual beli tanah Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terjadi apabila belum terjadi peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh karena sesuatu hal seperti Tanah hanya baru dibayar tanda jadi atau Sertifikat masih dalam proses Kantor Badan Pertanahan (BPN), sehingga belum terjadi pelunasan, oleh karena dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) adalah merupakan perjanjian pendahuluan. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukan perjanjian pokok, oleh karenanya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, disebut perjanjian pendahuluan karena dalam perjanjian tersebut memuat janjijanji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan jika syarat-syarat jual beli telah terpenuhi. Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut AbdulKadir Muhammad Perselisihan artinya ada hal sesuatu pokok perselisihan, ada yang dipertengkarkan atau ada yang disengketakan.

Menurut Rachamadi Usman suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinanya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinnanya, baik secara

langsung maupun tidak langsung. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Pemutusan perjanjian karena force majeure biasanya hanya dapat dilakukan jika peristiwa tersebut benar-benar membuat pelaksanaan prestasi menjadi mustahil secara permanen. Dalam hal force majeure bersifat sementara, maka perjanjian umumnya hanya ditangguhkan, bukan diputus. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk mencantumkan klausul force majeure secara rinci dalam perjanjian sebagai bentuk perlindungan hukum. Dalam praktik bisnis modern, klausul ini bahkan menjadi standar yang tidak dapat diabaikan. Sebagaimana dijelaskan oleh Sri Wiyanti Eddyono dalam jurnalnya, adanya force majeure harus ditentukan secara objektif, dan tidak cukup hanya dengan alasan ketidakmampuan ekonomi atau ketidaksiapan pelaksanaan kontrak. Dengan demikian, pemutusan sepihak karena force majeure hanya dapat dilakukan jika memenuhi unsur keadaan di luar kendali, tidak dapat diperkirakan sebelumnya, dan menyebabkan kegagalan pelaksanaan kontrak secara total.

Dalam Pasal 1266 KUHPerdata menjelaskan atau menerangkani bahwa wanprestasi secara senantiasa dianggapi bagaian syarat batal dalam suatu perjanjiannya supaya pihak yang rasanya dirugikan oleh pihak lain yang melakukan ingkarjanji, bisa melakukan pembatalan perjanjian melewati pengadilan, baik dikarena keingkaran tersebut dinyatakan sebagai kondisi batal didalam perjanjian atau tidak ada di perjanjian, jika kondisi dibatalkan tidak 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.

a) Ada klausula-klausula di dalam perjanjian menyatakan batal demi hukum.

b) Tidaknya memenuhian syarat pembuatan di ditentukan oleh undangundang.
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) Perjanjian beli tanah itu diputusnya oleh para pihak yang membuatnya.
f) 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 wanprestasi 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

E. Kesimpulan

Akibat hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) adalah para pihak wajib untuk memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sesuai kesepakatan yang disepakati oleh para pihak, apabila salah satu pihak tidak menjalankan sebagaimana mestinya yang terdapat di dalam perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan serta menuntut pemulihan bahkan dapat menuntut ganti rugi, sedangkan pihak lainya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikanya. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Kemudian dalam hal dibatalkannya PPJB yang diterbitkan oleh notaris tersebut akan menjadi cacat hukum dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta pihak yang melakukan wanprestasi atau yang menimbulkan kerugian dihukum untuk membayar biaya perkara.

Perlindungan hukum terhadap penjual sangat penting untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dapat merugikan pihak penjual, terutama jika pembeli belum memenuhi kewajibannya secara penuh. Celah hukum yang ada, seperti pengalihan hak sebelum pembayaran lunas, menambah risiko terjadinya sengketa di masa mendatang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan pengawasan yang lebih ketat,

termasuk peraturan yang melarang pengalihan hak sebelum pembayaran dilunasi. Selain itu, akibat hukum dari wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah dapat berujung pada pembatalan Akta Jual Beli (AJB), yang menunjukkan bahwa transaksi tersebut tidak sah dan pembeli kehilangan hak atas tanah yang dibeli. Hal ini menegaskan bahwa kepatuhan terhadap kewajiban pembayaran dalam transaksi jual beli tanah merupakan hal yang sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa atau kerugian bagi pihak yang terlibat.

Pembatalan akta PPJB oleh hakim sudah sesuai dengan syarat kebatalan sebuah akta menurut peraturan peraturan perundang-undangan, pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Pbr pembatalan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdata tentang syarat batal dan Pasal 1320 KUHPerdata. didasarkan Pasal 1226 KUHPerdata dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata karena tergugat/pembeli telah wanprestasi dengan tidak beriktikad baik melunasi pembayaran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2009).

Abdul Kadir Muhammad. Hukum Perikatan, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992) .

Abdul Kadir Muhammad.1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Achmad AH, *Menguak Tabir Hukum : Suatu Kajian Pilosofi dan Sosiologi,)* Citra Aditva Bakti, Bandung. 1996.

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

Ahmadi Miru*, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007).

Ahmadi Miru, Sakka Pati*, Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

Ahmad Ali, Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan (Jakarta: Kencana, 2022), 212

Bagir Manan, 2000, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung.

Budi Santoso, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Gary Goodpaster, Panduan Negosiasi dan Mediasi (Jakarta: ELIPS, 1999), hal. 241-242

H. S. Salim, "Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cet. 10," Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai PejabatPublik, (Bandung: Refika Aditama, 2008).

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

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.).

Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.

L.J Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramaita, Jakarta, 2004.

M. Agus Santoso, Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Kencana, Jakarta, 2014, p.92.

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

M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.892.

Marilang. 2013, Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Alauddin University Press, Makassar.

Muhaimin., 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Nusa Tenggara Barat, Mataram University Press, halaman. 63

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

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

Munir Fuady, 2003, Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung.

Nurnaningsih Amriani, 2012. Mediasi:Alternatif Penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan,Jakarta:Rajawali Pers.

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

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

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

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

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*,(Jakarta : Kencana Prenada Media Group.2010).

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Pipin Syarifin, "Pengantar Ilmu Hukum, Bandung: CV," Pustaka Setia, 1999.

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum Cet. 22*. Jakarta. Sinar Grafika. 2021.

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

R. Soesilo, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Politeia, 2015.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek

voor Indonesie), Jakarta: Pradnya Paramita, 2006

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, Cetakan Ke-32, 1991.

R. Subekti, Hukum Perjanjian (Penerbit Intermasa:Jakarta,1998).

R.M. Gatot P. Soemartono, "Mengenal Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase," Modul (Universitas Terbuka), hal. 5

Rahmat Ramadhani *Hukum Pertanahan.* Umsu Press. Medan. 2024

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

S. H. Supriadi, Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia (Sinar Grafika, 2023), hlm. 12

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

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) .

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

Salim, Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (Jakarta: Rajawali Press, 2017).

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Shinta Adriyani, Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol.02, No.01 (2021), p.76.

Sidharta, Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, p.50.

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

Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press.

Subekti, Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 2005, p.77.

Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

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

Sudikno Mertokusumo, Hukum Perikatan, Yogyakarta: Liberty, 2000.

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, (Liberty: Yogyakarta, 2008).

Sudikno Mertokusumo. Penemuan Hukum. (Univesitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2002).

Sudiko Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2008.

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Suhrawardi K. Lubis, Etika Profesi Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

Supriadi, Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

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

Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.

Jurnal :

Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016), Law

Jurnal, Vol.04, No.02 (2020), p.130

Ahmadi. R, (2023). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dengan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan Melalui Gugatan Sederhana. Jurnal Bevinding Vol 01 No 09 Tahun 2023.

Chaerunnisa. 2020. "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)." Sultan Agung Notary Law Review. 2 (4).

Dewi Kartika, “Analisis Yuridis Terhadap Pemutusan Sepihak dalam Perjanjian Kerja Sama,” Jurnal Hukum Lex Generalis 4, no. 2 (2024): 148

Harianto. (2016). "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha." Jurnal Hukum Samudera Keadilan. 11 (2)