

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PPJB SECARA SEPIHAK KARENA  
TERDAPAT UNSUR WANPRESTASI YANG DILAKUKAN SALAH  
SATU PIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NO.  
139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst)**

Oleh :

**AHADIAN PRADIPTA, AGUNG IRIANTORO**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

**ABSTRAK**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak. Masalah pada penelitian ini adalah sejauh mana PPJB dapat mengikat Para Pihak dan bagaimana apabila di dalam pelaksanaan PPJB tersebut salah satu pihak yang mengikatkan diri melakukan perbuatan wanprestasi dan membuat PPJB tersebut menjadi batal? Bagaimana status kedudukan PPJB yang telah dibatalkan karena perbuatan wanprestasi tersebut dan aturan-aturan apa saja yang dapat membuat PPJB tersebut dapat dikatakan menjadi batal dan dapat dibuktikan memang terjadi wanprestasi di dalam perjanjian tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian ini di dapat bahwa kekuatan PPJB yang masih dapat menjadi batal karena salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Wanprestasi, Teori Pembuktian.

### **ABSTRACT**

*The Sale and Purchase Binding Agreement that functions as a preliminary agreement and is free in form. In general, a sale and purchase agreement contains promises that must be fulfilled first by one of the parties or the parties before the main agreement can be carried out which is the final goal of the parties. The problem in this research is the extent to which PPJB can bind the parties and what if in the implementation of the PPJB one of the parties that binds themselves commits an act of wanprestasi and makes the PPJB invalid? What is the status of the PPJB that has been canceled due to the wanprestasi and what rules can make the PPJB cancel and it can be proven that there is a wanprestasi in the agreement. This study uses a normative juridical method that is descriptive analytical with a statutory and case approach. The results of this study indicate that the PPJB's power can still be canceled because one of the parties commits an act of wanprestasi.*

**Keywords:** *Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Wanprestasi, Proof Theory.*

### **A. PENDAHULUAN**

Indonesia adalah Negara Hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Menurut Aristoteles Negara Hukum adalah "... Negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya.." di mana setiap tindakan dan perilaku harus sesuai dengan norma kaedah yang berlaku di masyarakat yang menjadi pegangan dan pedoman. Nilai-nilai dan norma hidup bermasyarakat dan perilaku baik atau buruk berdasarkan kodrat manusia yang diwujudkan melalui kebebasan kehendaknya sehingga diatur dengan peraturan hukum.

Peraturan tersebut jika di dasarkan pada isi atau hubungan dan kepentingan yang diatur dapat dibedakan ke dalam bidang hukum publik dan hukum privat.<sup>1</sup> Hukum publik dihubungkan dengan aturan di mana terdapat unsur campur tangan penguasa sehingga merupakan hukum yang mengatur hubungan antara individu dengan negara. Antara lain yang terdiri dari Hukum Tata Negara, Hukum Administrasi Negara, Hukum Pidana. Sedangkan hukum privat mengatur hubungan

---

<sup>1</sup> Moh. Kusnadi dan Bintan R. Saragih, Ilmu Negara, Cet-5, (Jakarta, gaya media pratama 2005) hlm. 131.

hukum di antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum hukum yang lainnya dalam bidang perdata, yaitu mengenai orang, benda, perikatan, pembuktian dan daluarsa, yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Dalam ketentuan hukum pidana yang merupakan hukum publik, tidak sedikit peraturannya yang menyangkut kepentingan perseorangan, kepentingan jiwa serta harta benda. Begitu pula kepentingan umum, seperti hukum perkawinan yang mengatur kepentingan perseorangan, namun untuk kepentingan ketertiban umum maka pemerintah turut campur tangan dalam hal tersebut, sehingga "... paham kepentingan ini tidak dapat menentukan perbedaan antara hukum public maupun hukum privat berdasarkan kepentingan yang diaturnya itu secara utlak dan tajam..."<sup>2</sup>. Karena hukum publik mengatur juga kepentingan perseorangan atau sebaliknya hukum privat mengatur kepentingan umum.

Hal ini terlihat pula di dalam kewenangan seorang Notaris yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara khusus dalam bidang hukum perdata, sehingga dalam hal ini notaris adalah seorang pejabat umum, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh suatu kekuasaan umum, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris sebagai pejabat umum bertugas untuk memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang memerlukan jasanya dalam pembuatan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta autentik dalam bidang hukum perdata. Keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.<sup>3</sup> Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, prinsip Negara hukum, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Kusnadi dan Saragih *op.cit.*, hlm.99.

<sup>3</sup> Herlien Budiono, 2013, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua (Citra Aditya Bakti, Bandung) hlm. 220.

<sup>4</sup> H. Salim dan H. Abdulah, 2007, Perancang Kontrak dan MOU, (Sinar Grafika, Jakarta) hlm.101-102.

Sistem hukum pembuktian di Indonesia untuk peradilan perdata, terdapat alat bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan,<sup>5</sup> dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam tesis ini disingkat (KUH Perdata) menyatakan alat pembuktian meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan yang autentik dan tulisan di bawah tangan. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya dalam tesis ini disebut (UUJN). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan agar akta yang dibuat menjadi akta autentik. Kewajiban-kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur pada Pasal 16 UUJN. Salah satu kewajiban Notaris adalah membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi, khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris, diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN.

Pengecualian kewajiban pembacaan akta oleh Notaris dapat dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, bahwa pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) huruf m, tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta, serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, para saksi dan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) undang-undang jabatan notaris ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta autentik itu dibuat oleh notaris. Adapun

---

<sup>5</sup> Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pejabat lain selain notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar.

Dalam masalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka haruslah dipahami dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas Keberadaan tanah begitu penting dan sangat dibutuhkan setiap orang, dalam ketentuan yakni undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 1 ayat (1) yang intinya bahwa tanah (bumi), air dan ruang angkasa merupakan kekayaan alam Indonesia (Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.- LN RI Tahun 1960 Nomor 104).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Keadaan bumi di suatu tempat,
3. Permukaan bumi yang diberi batas,
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Dalam masyarakat, jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian jual beli karena jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual. Maksudnya adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Namun, dalam kenyataannya tidak setiap jual beli ini dilangsungkan secara tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup jual beli rumah beserta tanahnya.

Sebagaimana yang diketahui objek jual beli berupa hak atas tanah dan bangunan termasuk objek perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Jual beli yang dilakukan tidak secara tunai inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (PPJB). Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) KUHPdata bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada perkataan “Semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.<sup>6</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak.<sup>7</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sifatnya non otentik. Hal ini menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjian dan tentu tidak menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan, di mana PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Jual Beli. Dikatakan demikian, karena kedudukan PPJB hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli, sebab terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan/splitsing di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan, yaitu Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

---

<sup>6</sup> Subekti, 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta. Hlm. 14

<sup>7</sup> Herlien Budiono, 2016. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu). (Citra Aditya Bakti, Bandung) Hlm. 270.

Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik.

Pada umumnya perjanjian jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bermacam-macam sebagaimana telah diketahui untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus telah dilunasi dulu harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuatnya.

Menurut R. Subekti pengertian PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.” Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan.

Pelaksanaan pembuatan PPJB atas jual beli tanah dan/atau bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (yang disingkat PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PPJB menentukan bahwa :

“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 dinyatakan dalam akta Notaris.”

Berdasarkan pengertian di atas, menunjukkan bahwa salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta Notaris. Namun, di dalam pembuatan PPJB dalam praktiknya di lapangan, ditemukan bahwa tidak jarang developer mengadakan PPJB dengan calon pembeli dalam bentuk PPJB di bawah tangan sebagai pengikatan pendahuluan yang memuat beberapa kesepakatan, di mana PPJB akan dilanjutkan pada proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika bangunan telah selesai didirikan dan diserahkan kepada user.<sup>8</sup> Mengingat bentuk PPJB bentuknya bebas sebagaimana dikemukakan, maka dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan banyak pihak perusahaan pengembang (*developer*) menerapkan surat PPJB yang dibuat secara baku (*standard contract*).

Kontrak baku (*standard contract*) adalah suatu kontrak yang berisikan sejumlah klausula yang telah disusun secara mendetail dan saksama oleh salah satu pihak. Perjanjian baku diperkirakan juga karena dipengaruhi oleh banyaknya perusahaan yang melakukan rasionalisasi. Penggunaan klausula baku dalam perjanjian baku mempunyai beberapa keuntungan praktis, seperti mengurangi perundingan yang

---

<sup>8</sup> T. Baswedan. Jurnal : Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris. Hlm. 11-12. Diakses dalam <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajian-yuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuatdihada.pdf> tanggl 24 Juni 2020.

bertele-tele, lupa mengatur beberapa hal dan penghematan biaya.<sup>9</sup> Di dalam perjanjian baku, hampir semua pihak lawan tidak diberikan kesempatan untuk mengadakan “*Real Bargaining*” dengan *developer*. *User* tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menambahkan dan mengubah atau menentukan klausula-klausula isi perjanjian.<sup>10</sup> Keadaan tersebut digunakan dalam transaksi pembuatan PPJB oleh perusahaan pengembang (*developer*), di mana *user* hanya perlu menyetujui isinya saja, selain itu PPJB dibuat tidak dihadapan Notaris.

Sebagai konsekuensi hukum dengan diadakannya PPJB di bawah tangan dengan bentuk standard contract antara developer dengan user menjadikan perjanjian yang di adakan tergolong sebagai perjanjian di bawah tangan karena pada umumnya PPJB dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan peran Notaris sebagai pejabat yang berwenang. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.<sup>11</sup> Meskipun di dalam Undang-Undang tidak ada satu pun ketentuan yang mengharuskan PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi dalam praktik banyaknya PPJB yang digunakan sebagai dasar untuk mengambil kredit kepemilikan rumah pada lembaga perbankan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pengembang secara di bawah tangan dengan klausula standar/baku dapat menimbulkan terjadi risiko wanprestasi antara pengembang itu sendiri dengan bank maupun dengan user, karena perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan kredit pemilikan rumah tidak punya dasar hukum yang kuat. Bagi pembeli rentan mengalami masalah apabila tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang.

---

<sup>9</sup> Sriyono, 2009. Tesis : Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. Bukit Sentul City Di Bogor. Universitas Diponegoro, Semarang. Hlm. 1-16.

<sup>10</sup> Herlian Budiono. Op.cit. Hlm. 134-135.

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, 2014. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. (Raja Grafindo Persada, Jakarta) Hlm. 15.

Berdasarkan keadaan tersebut tentunya akan menjadi permasalahan mengenai kekuatan hukum PPJB di bawah tangan yang diberikan pengembang (developer) sebagai jaminan kredit pemilikan rumah, disamping dapat menimbulkan permasalahan terkait perlindungan hukum pada Bank terhadap jaminan yang masih berupa PPJB apabila terjadi sengketa mengingat keberadaan dan kekuatan hukum PPJB sampai sekarang masih sering dipertanyakan di dalam jual beli rumah/tanah. Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tentang ;

**“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PPJB SECARA SEPIHAK KARENA TERDAPAT UNSUR WANPRESTASI YANG DILAKUKAN SALAH SATU PIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst.”**

## **B. METODE PENELITIAN**

Tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pengumpulan data sekunder dan data primer. Data sekunder berdasarkan bahan kepustakaan yaitu UU, buku-buku, jurnal dan lainnya sedangkan data primer berdasarkan hasil wawancara, yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian.

## **C. TEORI HUKUM**

### **1. Teori Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)**

Arti harfiah dari *Pacta Sunt Servanda* adalah “Kontrak itu mengikat secara hukum.” Istilah lengkapnya untuk *Pacta Sunt Servanda* adalah *Pacta Convent Quae Neque Contra Leges Neque Dalo Malo Inita Sunt Omnimodo Observanda Sunt*, yang berarti suatu kontrak yang tidak dibuat secara ilegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti kekuatan berlakunya *Pacta Sunt Servanda* ini sangat kuat, dengan hanya memberikan beberapa pengecualian. Kekecualian ini

kemudian yang memunculkan teori relativitas terhadap teori *Pacta Sunt Servanda* atau dikenal dengan sebutan *De Relativite De La Regle Pacta Sunt Servanda*. Dalam sistem *Anglo Saxon*, teori *Pacta Sunt Servanda* ini dikenal dengan “Kesakralan Kontrak” (*Sanctity of Contract*).<sup>12</sup>

Menurut teori *Pacta Sunt Servanda*, suatu kontrak mengikat para pihak yang membuatnya dan mengikatnya itu sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang yang dibuat oleh parlemen (bersama-sama dengan pemerintah). Akan tetapi, *Pacta Sunt Servanda* tersebut berlaku sebagai teori dasar (*Grand Theory*), dalam artian ketika diwujudkan ke dalam praktik diperlukan berbagai penafsiran, penyesuaian dan bersifat variatif. Hal ini disebabkan oleh karena dalam ilmu hukum itu sendiri terdapat 2 (dua) teori lanjutan, yaitu: teori linear dan teori fluktuatif.<sup>13</sup>

Teori linear mengajarkan bahwa tanpa melihat kepada jenis-jenis kontrak, semua ikatan hukum yang timbul dari kontrak sama kekuatannya secara hukum, tidak ada yang lebih tinggi kekuatannya dan tidak ada yang lebih rendah. Sedangkan, menurut teori fluktuatif, kekuatan mengikat dan kekuatan hukum dari masing-masing kontrak berbeda-beda, mengikuti berbagai jenis, bentuk, formalitas, dan maksud dari para pihak yang membuat kontrak tersebut. Maka, berdasarkan teori fluktuatif ini, kekuatan hukum yang berbeda-beda dari masing-masing kontrak terlihat dalam kategori kontrak sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Umumnya kontrak yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.
- b. Dalam berbagai teori hukum kontrak dan dalam kenyataannya, kekuatan mengikat suatu kontrak mempunyai tingkatan yang berbeda-beda. Bahkan dalam sistem hukum tertentu, ada kontrak yang dapat dibatalkan sepihak.
- c. Ada juga golongan kontrak yang termasuk ke dalam golongan perikatan alam (*Naturlijke Verbintennis*), di mana hanya ada kewajiban moral untuk memenuhi

---

<sup>12</sup> Munir Fuadi, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)* (Jakarta: Kencana, 2014).

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 226.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 227-228.

prestasi oleh para pihak, meskipun setelah prestasi dipenuhi, kontrak yang bersangkutan tidak dapat dibatalkan lagi.

- d. Ada juga golongan kontrak yang hanya merupakan kesepakatan (*understanding*), yaitu yang juga hanya berlaku sebagai kontrak moral, dalam arti hanya mempunyai kekuatan hukum berlaku secara moral (bukan secara hukum), bahkan berlaku hanya untuk sementara.
- e. Ada golongan kontrak yang kekuatan mengikatnya sangat kuat, melebihi kontrak yang normal (kontrak biasa), seperti kontrak yang dibuat dengan seal, dalam sistem hukum Anglo Saxon, kontrak notarial menurut sistem hukum Eropa Kontinental, kontrak-kontrak formal yang otentik yang dibuat oleh pejabat yang khusus untuk itu, misalnya semacam kontrak pembuatan akta tanah, dan lain-lain.
- f. Di samping itu, ada juga kontrak yang mempunyai kekuatan mengikat yang lebih kuat dari kontrak biasa, yaitu kontrak yang memerlukan otorisasi dari pemerintah, seperti kontrak yang berupa akta pendirian perusahaan, yang kemudian disahkan oleh pemerintah sehingga menjadi anggaran dasar.

Selanjutnya, bagaimanakah korelasinya antara teori *Pacta Sunt Servanda* dengan teori kebebasan berkontrak. Dalam hal ini, antara teori *Pacta Sunt Servanda* dan teori kebebasan berkontrak memiliki hubungan yang erat. Di mana dengan teori *Pacta Sunt Servanda*, setelah kontrak dibuat, sejauh tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka kontrak tersebut sudah mengikat para pihak. Sedangkan dengan teori kebebasan berkontrak, para pihak bebas melakukan kontrak sepanjang sesuai dengan syarat-syarat sahnya kontrak. Tentu saja, kontrak yang dibuat secara sah sesuai dengan teori kebebasan kontrak tersebut berlaku sebagai kontrak yang sah, sehingga mengikat para pihak sesuai teori *Pacta Sunt Servanda*.<sup>15</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 234.

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.<sup>16</sup>

Teori perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan. Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>17</sup>

Menurut Paton, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak. Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>18</sup>

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang

---

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

<sup>17</sup> Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2001), hlm. 29.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 54.

berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai 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.<sup>19</sup> Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum. Meskipun pada umumnya dalam praktik belum terpenuhi. Perlindungan hukum oleh karenanya merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

#### **D. HASIL PENELITIAN**

---

<sup>19</sup> Satjipto Raharjo, *op.cit.*, hlm. 53.

## **1. Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dan Turut Tergugat.**

Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, berkaitan dengan akibat hukum atas pembatalan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Penggugat yaitu PT Suryainti Prospek Propertindo dengan Tergugat yaitu PT Hasana Damai Putera dan juga Turut Tergugat Bapak Hoo Leonardo Hendrayanto.

Bahwa pada tanggal 4 Mei 2012, tergugat dan turut tergugat telah menandatangani akta PPJB Nomor 6492/HDP/PMS/HI/V/2012. Berdasarkan Pasal 1 PPJB disepakati harga jual beli untuk tanah kavling yang terletak di Commercial Park 2 HI, Blok CP2 No. 10, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan luas tanah 9.582 m<sup>2</sup> (“Tanah Kavling”) adalah sebesar Rp.38.328.000.000,- (*tiga puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah*). Dari harga jual beli yang disepakati tersebut, setelah dikurangi rencana KPR Bank sebesar Rp.34.495.200.000,- (*tiga puluh empat milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) maka pembayaran awal yang harus dipenuhi Turut Tergugat adalah uang tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan Turut Tergugat dan telah diterima Tergugat pada tanggal 4 Mei 2012, dan uang muka sebesar Rp.3.822.800.000,- (*tiga milyar delapan ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah*). Uang muka sebesar Rp.3.822.800.000, (*tiga milyar delapan ratus dua puluh dua delapan ratus ribu rupiah*) akan dibayarkan sesuai Jadwal Pembayaran dalam Lampiran PPJB, sebagaimana mengatur bahwa pembayaran uang muka dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan sebanyak 48 (*empat puluh delapan*) kali, di mana pembayaran angsuran ke-1 dimulai pada 5 Juli 2012, dan pembayaran angsuran ke-48 dilakukan pada 5 Juni 2016. Turut tergugat telah membayarkan angsuran uang muka mulai angsuran uang muka mulai dari angsuran ke-1 sampai dengan angsuran ke-19 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 1.512.4000,- (*satu milyar lima ratus dua belas juta empat ratus ribu rupiah*).

## **2. Tentang Penggugat telah menggantikan kedudukan turut tergugat sebagai pembeli dalam PPJB.**

Bahwa pada bulan Februari 2014, Turut Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Surat Pernyataan Pemindahan Hak Untuk Membeli Tanah dan Bangunan dan Surat Pernyataan Bersama. Berdasarkan surat tersebut, Penggugat telah menggantikan kedudukan turut tergugat sebagai pihak pembeli dalam PPJB.

Dalam ketentuan Pasal 11 PPJB tersebut mengatakan :

- a. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas tanah dan bangunan menurut surat perjanjian ini kepada Pihak Ketiga, hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari pihak Pertama.
- b. Atas pengalihan hak dan tanggung jawab atas tanah dan bangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari seluruh harga jual tanah dan bangunan yang harus dibayar sebagaimana yang disebutkan dalam ayat 1 diatas.
- c. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab atas tanah tersebut kepada Pihak Ketiga tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan Pihak Ketiga tersebut tidak mengikat Pihak Pertama.

Dalam hal pengalihan tersebut, Pihak Pertama telah mengetahui dan memberikan persetujuan atas pengalihan kewajiban pembeli tanah dari Turut Tergugat kepada Penggugat hal mana dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Bersama. Dengan demikian sejak Februari 2014, Penggugat telah menggantikan kedudukan Turut Tergugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dalam PPJB, sehingga Penggugat berkewajiban melaksanakan hal-hal yang menjadi kewajiban pembeli yang disepakati dalam PPJB, termasuk melanjutkan pembayaran angsuran uang muka.

## **3. Tentang Turut Tergugat menjabat sebagai *Managing Director* pada perusahaan Tergugat**

Dalam kompensasi, Penggugat meminta untuk Tergugat perlu menjelaskan bahwa Turut Tergugat saat itu memangku jabatan sebagai *Managing Director* pada perusahaan Tergugat. Sehingga, dalam PPJB diatas, Turut Tergugat selain bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dalam kapasitas sebagai pembeli juga bertindak sebagai untuk dan atas nama Tergugat dalam kapasitas penjual. Oleh karenanya Turut Tergugat membubuhkan tanda tangan sebanyak 2 (dua) kali, baik dalam kapasitas sebagai Pembeli dan sebagai Penjual. Hal ini jelas-jelas menunjukkan bahwa adanya konflik kepentingan (*conflict of interest*) pada Turut Tergugat, karena bertindak sebagai Penjual (mewakili Tergugat) maupun bertindak sebagai Pembeli (dalam kapasitas pribadi).

Bahwa di dalam pasal 9 PPJB tersebut juga diatur, bahwa paling lambat 2 (dua) tahun sejak ditanda tangannya PPJB, Pembeli harus sudah membangun bangunan di atas kavling siap bangun yang diperjanjikan. Artinya, Turut Tergugat seharusnya sudah melaksanakan pembangunan paling lambat tanggal 04 Mei 2014. Namun dikarenakan pada bulan Februari 2014 kedudukan Turut Tergugat digantikan oleh Penggugat, maka kewajiban membangun tersebut secara hukum beralih dan melekat pada Penggugat. Artinya, Penggugat seharusnya sudah melaksanakan pembangunan paling lambat pada tanggal 4 Mei 2014. Namun faktanya hingga lewat batas waktu tersebut, bahkan hingga saat ini Penggugat belum melaksanakan kewajiban tersebut.

**4. Tentang PPJB hanya mengatur mengenai jadwal angsuran uang muka namun tidak mengatur mengenai tata cara dan kapan dilaksanakannya pembayaran sisa harga jual tanah kavling.**

Setelah Penggugat menggantikan kedudukan Turut Tergugat sebagai pihak pembeli dalam PPJB, maka penggugat kemudian melanjutkan kewajiban pembeli untuk melakukan pembayaran angsuran uang muka sesuai lampiran PPJB. Dalam hal ini, Penggugat telah melaksanakan pembayaran angsuran uang muka ke-20 sampai dengan ke-48 sejak bulan Februari 2014 sampai dengan bulan /juni 2016 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 2.310.400.000,- (dua milyar tiga ratus

sepuluh juta empat ratus ribu rupiah) di mana apabila ditambah dengan angsuran ke-1 sampai dengan ke-19 yang telah dibayarkan Turut Tergugat dengan jumlah keseluruhan yaitu menjadi Rp. 3.822.800.000,- (tiga milyar delapan ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah). Dengan demikian seluruh uang muka sebagaimana termuat dalam Pasal 1 PPJB telah lunas dibayarkan dan telah diterima oleh Tergugat.

Karena dalam PPJB tidak diatur mengenai tata cara pembayaran dan kapan waktu pembayaran untuk sisa harga jual beli tersebut, maka pada tanggal 15 April 2016, Penggugat memberikan surat kepada Tergugat menyampaikan bahwa rencana pembangunan di atas Tanah Kavling harus tertunda karena beberapa kendala teknis yaitu, lokasi tanah belum diketahui secara pasti karena batas atau patoknya belum ada dan belum tersedianya akses jalan menuju Tanah Kavling tersebut yang di mana kondisi ini juga berdampak pada penundaan pembayaran pelunasan uang muka terakhir.

Terhadap surat dari Penggugat tanggal 15 April 2016, Tergugat merespon dengan suratnya pada tanggal 21 September 2016, yang memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat memberikan 2 (dua) opsi pembayaran untuk sisa kewajiban pembayaran, yaitu :

- a. Opsi pertama, PPJB angsuran developer, angsuran pertama jatuh tempo bulan oktober 2016,
- b. Opsi kedua, AJB secara cash, paling lambat bulan Oktober 2016.

Terhadap opsi pelunasan yang ditawarkan Tergugat dalam suratnya tersebut, Penggugat merespon melalui suratnya pada tanggal 28 September 2016, yang pada intinya melakukan negosiasi agar pelunasan dapat dilakukan pada pertengahan bulan Januari 2017. Atas negosiasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat kembali memberikan tanggapan bahwa mengenai permintaan Penggugat yaitu menyelesaikan pelunasan pembayaran pada pertengahan Januari 2017 belum dapat diberikan dan tetap Tergugat meminta agar Penggugat memberikan pelunasan tersebut paling lambat 15 Oktober 2016. Atas tanggapan Tergugat tersebut, Penggugat melalui suratnya kembali memberikan permohonan pada

tanggal 14 Oktober yang intinya akan melakukan pelunasan selambat-lambatnya akhir Oktober 2016.

Berdasarkan korespondensi di atas, jelas terlihat proses negosiasi kapan pelunasan sisa harga pembelian tersebut akan dilaksanakan masih berlangsung dan belum tercapai kata sepakat kapan akan dilaksanakannya. Sehubungan dengan tidak adanya tanggapan dari Tergugat atas oengajuan waktu pelunasan dari Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat No. 006/DIR-SPP/IX/2016, maka Penggugat berinisiasi pertemuan untuk dapat mencapai kesepakatan atas hal tersebut. Pada tanggal 18 Oktober 2016, para pihak melakukan pertemuan. Dalam pertemuan tersebut Tergugat menyampaikan bahwa permohonan Penggugat untuk melakukan pelunasan pada akhir bulan Oktober 2016 telah disetujui. Dengan demikian, berdasarkan hasil pertemuan antara Para Pihak pada hari itu, jelas telah disepakati bahwa penggugat akan melakukan pelunasan harga jual tanah kavling pada akhir bulan Oktober 2016.

**5. Tentang Tergugat telah melakukan pembatalan PPJB secara sepihak meski peristiwa untuk berakhirnya PPJB belum terjadi dan Pasal 1266 KUHPerdata tidak pernah dinyatakan dikesampingkan dalam PPJB.**

Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) PPJB menyatakan :

*“Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko ini hanya berlaku sampai dengan proses Akad Kredit dan Akta Jual Beli apabila diperlukan untuk timbulnya peraturan-peraturan lain yang diberlakukan berikutnya akan diatur sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak”.*

Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) PPJB tersebut jelas jangka waktu berakhirnya PPJB digantungkan pada suatu peristiwa, yaitu sampai dengan berakhir, namun sebaliknya dalam hal belum terjadi akta jual beli terjadi maka PPJB akan terus berlaku sampai dilaksanakannya Akta Jual Beli. Dengan demikian dapat disimpulkan PPJB antara Penggugat dan Tergugat merupakan perikatan dengan syarat batal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1253 Jo. Pasal 1265 KUHPerdata.

Dengan demikian, PPJB antara Penggugat dan Tergugat akan terus berlaku sampai dengan Penggugat dan Tergugat melaksanakan akta jual beli, atau juga dapat berakhir dalam hal para pihak dalam PPJB sepakat untuk mengakhiri PPJB sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan : *“suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*.

Meskipun dalam pertemuan antara Para Pihak pada tanggal 18 Oktober 2016, Tergugat telah menyetujui untuk Penggugat dapat melakukan pelunasan pembayaran pada akhir Oktober 2016, namun pada tanggal 19 Oktober melalui suratnya Nomor 1192/HDP/06/X/2016, pada tanggal 19 Oktober menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal 18 Oktober 2016, PPJB antara Penggugat dan Tergugat menjadi batal.

Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan : *“syarat batal dianggap selalu dicantumkan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, dalam jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”*

Sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara mengenai syarat batal yang dianggap ada dalam setiap perjanjian, maka syarat suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah (i) perjanjian harus timbal balik, (ii) ada wanprestasi, (iii) pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam setiap perjanjian yang timbal balik, sehingga dalam hal para pihak dalam perjanjian bersepakat bahwa dalam hal salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka para pihak dalam perjanjian dapat mengenyampingkan Pasal 1266 KUHPerdara ini dan salah satu pihak kemudian

wanprestasi, maka pembatalanya oleh pihak yang dirugikan harus dimintakan kepada hakim agar pembatalan perjanjian tersebut sah secara hukum.

Dalam ketentuan Pasal 5 ayat (3) PPJB tersebut, menyatakan :

*“Dan jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran yang terhutang tiap-tiap bulan berikut “Denda Administrasi” selama 3 Bulan berturut-turut, maka perjanjian ini dengan sendirinya dan demi hukum seketika menjadi batal tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri, dalam hal mana mana kedua belah pihak dengan ini melepaskan kewajiban-kewajibannya tersebut dalam Pasal 1 dan uang yang sudah diterima Pihak Pertama dan Pihak Kedua dianggap hangus”*

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) PPJB tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk pembatalan PPJB tidak memerlukan putusan hakim hanya dalam kondisi Penggugat lalai atau tidak membayar angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Artinya dalam PPJB tersebut Penggugat dan Tergugat telah menyepakati untuk mengenyampingkan Pasal 1266 KUHPerdara hanya dalam kondisi tertentu, yaitu hanya dalam kondisi Penggugat lalai atau tidak membayar angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Apabila kondisi *“Penggugat lalai atau tidak membayar angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut”* terpenuhi maka PPJB menjadi batal tanpa memerlukan putusan hakim Pengadilan Negeri. Sedangkan untuk kondisi lainnya, termasuk namun tidak terbatas setelah seluruh angsuran uang muka lunas maka ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara tetap berlaku. Dengan demikian pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara terbatas.

Dengan demikian jelas pembatalan secara sepihak dibenarkan oleh hukum apabila para pihak dalam suatu perjanjian secara tegas menyepakati untuk mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara dalam kondisi apapun. Namun, di dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat hanya sepakat mengenyampingkan Pasal 1266 KUHPerdara hanya dalam kondisi *“Penggugat lalai atau tidak membayar angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut”* dan sama sekali tidak mengenyampingkan Pasal 1266 KUHPerdara dalam

kondisi angsuran uang muka telah lunas, dan oleh karenanya ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara tetap berlaku dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat pada saat angsuran uang muka telah dilunasi oleh Penggugat sehingga pembatalan PPJB setelah seluruh angsuran uang muka dilunasi Penggugat harus didasarkan pada putusan hakim. Dengan demikian andaikatapun benar *–quod non-* Penggugat wanprestasi setelah seluruh angsuran uang muka dilunasi oleh Penggugat, Tergugat tidak dapat secara sepihak menyatakan PPJB batal tanpa memintakan pembatalannya terlebih dahulu kepada hakim. Oleh karenanya surat Tergugat tanggal 19 Oktober yang menyampaikan PPJB batal adalah tidak berdasar hukum dan sesuai hasil pertemuan Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Oktober 2016 di mana Tergugat menyampaikan menyetujui permohonan Penggugat untuk melakukan pelunasan harga pembelian Tanah Kavling, maka pada tanggal 31 Oktober 2016, Penggugat telah melakukan pelunasan sisa harga Tanah Kavling sebesar Rp. 34.495.200.000,- (*tiga puluh empat milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) yang telah diterima dengan baik oleh Tergugat.

Dalam hal isi pasal tersebut, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara yaitu dalam keadaan apabila Penggugat lalai membayarkan angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Sedangkan kondisi lainnya, termasuk namun tidak terbatas setelah seluruh angsuran uang muka lunas maka ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara tetap berlaku. Dengan demikian pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara terbatas. Namun dalam PPJB ini Para Pihak hanya sepakat mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara hanya dalam kondisi Penggugat lalai membayarkan angsuran uang muka selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, dan sama sekali tidak mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara dalam kondisi angsuran uang muka telah lunas, dan oleh karena Pasal 1266 tersebut, tetap berlaku dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat pada saat angsuran uang muka telah dilunasi oleh Penggugat sehingga pembatalan PPJB setelah seluruh angsuran uang muka dilunasi Penggugat harus didasarkan pada putusan hakim.

Dengan demikian, andaikataupun benar Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi setelah seluruh angsuran uang muka dilunasi oleh Penggugat, Tergugat tidak dapat secara sepihak menyatakan PPJB batal demi tanpa memintakan pembatalanya terlebih dahulu oleh hakim. Oleh karenanya surat Tergugat tanggal 19 Oktober yang menyampaikan PPJB batal adalah tidak berdasar hukum dan sesuai hasil pertemuan Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Oktober 2016 di mana Tergugat menyampaikan setuju atas permohonan Penggugat untuk melakukan pelunasan harga pembelian tanah tersebut, maka pada tanggal 31 Oktober 2016, Penggugat telah melakukan pelunasan sisa pembayaran tersebut sebesar Rp. 34.495.200.000,- (tiga puluh empat milyar empat ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) yang telah diterima dengan baik oleh Tergugat. Namun karena Tergugat telah secara sepihak membatalkan dan menyatakan bahwa PPJB tersebut telah batal, maka tergugat bermaksud mengembalikan dana tersebut dengan melakukan perhitungan pemberesan sesuai perjanjian. Tergugat juga kemudian telah mengembalikan biaya pelunasan tersebut pada tanggal 9 November 2016, sebesar Rp. 34.495.200.000,- (tiga puluh empat milyar empat ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan memberlakukan denda sebesar 10% dengan cara tidak mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 3.822.800.000 (tiga milyar delapan ratus dua puluh dua delapan ratus ribu rupiah). Adapun pemberlakuan denda pembatalan sebesar 10% yang dilakukan oleh Tergugat juga tidaklah berdasar.

Oleh karena Tergugat telah melakukan pembatalan PPJB secara sepihak dan tidak berdasar hukum, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memberikan somasi kepada Tergugat agar melanjutkan transaksi sampai dengan Akta Jual Beli sebagai berikut :

- a. Somasi Pertama pada tanggal 7 Desember 2016,
- b. Somasi Kedua pada tanggal 15 Desember 2016, dan
- c. Somasi Ketiga pada tanggal 9 Januari 2017.

Namun setelah pemberian somasi tersebut sebanyak 3 (tiga) kali oleh Penggugat agar Tergugat mau mengakui keberlakuan PPJB tersebut dan

melaksanakan Akta Jual Beli, namun Tergugat tidak memberikan tanggapan maupun itikad baiknya terhadap somasi yang telah diberikan oleh Penggugat tersebut.

**6. Tentang Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan PPJB Secara Sepihak Melanggar Undang-Undang, Merupakan Kesewenang-wenangan dan Melanggar Kewajiban Hukum Tergugat Yang Ada Di Luar Setiap Perjanjian Yakni Beritikad Baik dan Bertindak Sesuai Kepatutan dan Kehati-Hatian.**

Sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa pembatalan sepihak yang dilakukan Tergugat terhadap PPJB dengan Penggugat adalah tidak sesuai dengan ketentuan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerduta. Dengan demikian jelas pembatalan perjanjian secara sepihak adalah tindakan yang tidak berdasar hukum. Suharnoko, S.H., MLI., dalam bukunya “*Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*”, hal. 131, menyatakan bahwa suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak, dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam hubungan antara warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.

Pemutusan perjanjian yang secara hukum dibenarkan harus terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat pembatalan perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerduta yaitu (i) perjanjian harus bersifat timbal balik, (ii) harus ada wanprestasi, (iii) dan pembatalan harus dimintakan kepada hakim (pengadilan). Jika pembatalan yang dilakukan tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka dapat dikatakan perbuatan pembatalan tersebut melanggar undang-undang, yakni melanggar Pasal 1266 KUHPerduta.

Selain itu jika dilihat dari alasan pembatalan perjanjian, jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah, yaitu keadaan merugikan, pada pihak lawan, maka hal tersebut masuk dalam kategorisasi perbuatan melawan

hukum (*onrechtmatigedaad*). Hal ini dikarenakan kesewenangwenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga pembatalan secara sepihak tersebut melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.

Selain melanggar kewajiban hukum untuk beritikad baik, tindakan melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak merupakan kesewenang-wenangan yang juga dapat dikategorikan melanggar kepatutan. Jadi pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah, yakni tidak memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerdatermasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*).

Dalam perkara *a quo*, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdaterdata telah terpenuhi sebagai berikut :

**a. Ada suatu perbuatan**

Bahwa perbuatan tersebut secara aktif dilakukan Tergugat yaitu secara sepihak membatalkan PPJB dengan Penggugat.

**b. Perbuatan tersebut melawan hukum**

PerbuatanTergugat membatalkan secara sepihak PPJB dengan Penggugat bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdaterdata. Selain itu, Perbuatan Tergugat membatalkan secara sepihak PPJB dengan Penggugat merupakan kesewenang-wenangan, yaitu tanpa melalui putusan pengadilan (hakim) yang mana hal tersebut juga melanggar asas penerapan itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian dan juga melanggar asas kepatutan dalam masyarakat.

**c. Ada kesalahan dari pihak pelaku**

Perbuatan Tergugat membatalkan secara sepihak PPJB dengan Penggugat merupakan kesalahan yang dilakukan Tergugat karena sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPerdaterdata pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya

kepada hakim untuk menyatakannya, dan bukan secara sepihak Tergugat menyatakan batal suatu perjanjian (dalam hal ini PPJB).

**d. Ada kerugian yang ditimbulkan**

Akibat pembatalan sepihak yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian karena proses transaksi pembelian Tanah Kaling tersebut tidak dapat diteruskan menjadi Akta Jual Beli. Selain itu Penggugat juga mengalami kerugian material karena uang muka sebesar Rp.3.822.800.000,- (*tiga milyar delapan ratus dua puluh dua delapan ratus ribu rupiah*) yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat tidak dikembalikan atau dianggap hangus oleh Tergugat secara tidak berdasar. Selain itu, Penggugat juga mengalami kerugian karena untuk melakukan pembayaran atau pelunasan atas Tanah Kavling kepada Tergugat, Penggugat mengajukan pinjaman kepada pihak ketiga. Mengingat pinjaman tersebut tidak jadi digunakan untuk pelunasan Tanah Kavling maka Penggugat sampai dengan saat ini harus menanggung bunga pinjaman berikut biaya-biaya lainnya dengan perhitungan sampai dengan bulan Maret 2017 sebesar Rp.1.222.451.213,- (*satu milyar dua ratus dua puluh dua juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus tiga belas rupiah*). Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa rusaknya citra dan nama baik Penggugat di relasi bisnis Penggugat yang akan berinvestasi di Tanah Kavling tersebut yang bila dinilai dengan memperhitungkan harga pasar Tanah Kavling saat ini yaitu sebesar Rp. 10.000.000,-/m<sup>2</sup> (*sepuluh juta rupiah per meter persegi*) maka adalah sebesar Rp.95.820.000.000,- (*sembilan puluh lima milyar delapan a ratus dua puluh juta rupiah*).

**e. Ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian**

Oleh karena semua unsur-unsur di atas terpenuhi maka jelas ada hubungan kausalitas antara tindakan Tergugat membatalkan PPJB dengan Penggugat secara sepihak dengan kerugian yang dialami Penggugat.

Dengan demikian dalam perkara *a quo* tindakan Tergugat membatalkan secara sepihak PPJB tanpa melalui putusan hakim adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) karena merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, yaitu kewajiban yang diberikan oleh hukum

kepada Tergugat untuk melakukan pembatalan perjanjian melalui hakim pengadilan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerduta. Oleh karena tindakan Tergugat membatalkan PPJB secara sepihak telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*).

#### **E. KESIMPULAN**

1. Pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

PPJB lahir karena kebutuhan dalam praktik bisnis di masyarakat. Oleh karena itu, di dalam KUHPerduta, tidak terdapat satupun ketentuan yang mengatur mengenai PPJB, begitu pula dengan bentuk perjanjiannya Dalam Pasal 1874 KUHPerduta, menyatakan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Dalam Pasal 1266 KUHPerduta, menyebutkan “*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu*

*pihak tidak memenuhi kewajibanya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan” .*

Artinya, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang biasa dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli, dapat dibatalkan dengan syarat bahwa para pihak harus mengetahui dan sepakat satu dengan yang lainnya yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut dengan memasukan klausul bahwa akan mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut, sehingga syarat batalnya PPJB dapat dilakukan tanpa perlu persetujuan hakim di pengadilan. Dalam hal pengesampingan Pasal 1266, dapat digunakan secara keseluruhan dalam penyebutanya untuk PPJB maupun hanya untuk diberlakukan dalam beberapa klausul Pasal yang ada di PPJB. Hal demikian tergantung persetujuan Para Pihak yang akan berjanji mengikatkan diri dalam PPJB.

2. Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibatalkan karena terdapat suatu perbuatan wanprestasi di dalam perjanjian tersebut, maka apabila memang jelas dapat dibuktikan perbuatan wanprestasi salah satu pihak dan di mana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut juga jelas tercantum mengenai hal pembatalan tersebut, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati Para Pihak jelas dapat menjadi batal dengan ketentuan-ketentuan mana yang telah dijelaskan dan disepakati oleh Para Pihak dan telah dituangkan ke dalam Perjanjian tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 139 Tahun 2017 tersebut juga hakim telah sepakat bahwa salah satu pihak yaitu Pembeli yang bertindak sebagai Penggugat dinyatakan benar telah melakukan perbuatan wanprestasi yang mana dapat menjadi alasan untuk hakim juga memutuskan untuk menjadikan sah pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yang dilakukan oleh Penjual yang mana dalam kasus bertindak sebagai Tergugat.

## **F. DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku-Buku**

Moh. Kusnadi dan Bintang R. Saragih, *Ilmu Negara*, Cetakan ke-5, (Jakarta, gaya media pratama 2005) hlm. 131.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua* (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013) hlm. 220.

H. Salim dan H. Abdulah, *Perancang Kontrak dan MOU*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2017) hlm.101-102.

Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta. Hlm. 14

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*. (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016) Hlm. 270.

T. Baswedan. *Jurnal : Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris*. Hlm. 11-12. Diakses dalam <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajian-yuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuatdihada.pdf> tanggl 24 Juni 2020.

Sriyono, 2009. Tesis : “Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. Bukit Sentul City Di Bogor”. Universitas Diponegoro, Semarang. Hlm. 1-16.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014) Hlm. 15.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53-54.

### **2. Peraturan Perundang-Undangan Indonesia**

Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Diterjemahkan oleh R. Subekti.