

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN SYARAT DAPAT MEMBELI KEMBALI

Oleh

Revani Ramdhanti, I Ketut Oka Setiawan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

ABSTRAK

Kajian penelitian tesis ini adalah untuk menganalisis praktik PPJB dengan syarat dapat membeli kembali dan menganalisis terjadinya wanprestasi yang dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian dengan menganalisis putusan No. 556/PdtG/2019/PN Bks. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan *pertama*: syarat hak membeli kembali walaupun dilarang menurut yurisprudensi, namun hal itu ditujukan untuk pembuatan PPJB yang merupakan kamufase dari hubungan hukum utang-piutang, sedangkan pada PPJB yang memiliki hubungan hukum jual beli bukanlah hal yang dilarang; *kedua*: gugatan wanprestasi wajib didahului adanya somasi atau teguran terlebih dahulu atau akibat hukum dari wanprestasi telah dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Menurut *ratio decidendi* dari hakim MA, terjadinya wanprestasi tidak serta merta sebagai alasan untuk membatalkan PPJB, karena pada kasus yang dikaji dan fakta persidangan dan demi keadilan serta keseimbangan, maka keterlambatan tergugat melaksanakan prestasinya cukup diajukan gugatan keterlambatan, bukan gugatan pembatalan PPJB.

Kata kunci: wanprestasi, pembatalan, keadilan

ABSTRACT

This thesis research study is to analyze the practice of PPJB with the condition that it can buy back and analyze the occurrence of default which is used as a reason to cancel an agreement, by analyzing decision No. 556/PdtG/2019/PN Bks. The method used in this study is normative juridical with a statutory, conceptual and case approach. From the results of the research and discussion it can be concluded first: although the terms of the right to repurchase are prohibited according to jurisprudence, this is aimed at making a PPJB which is a camouflage of the legal relationship of debts, while the terms of the right to repurchase are in PPJB which has a real relationship, namely buying and selling is not prohibited; second: a lawsuit for default must be preceded by a subpoena or a prior warning or the legal consequences of the default have been expressly stated in the agreement. Even so, the Supreme Court judge did not necessarily make the occurrence of default as a reason to cancel the PPJB, because in the cases studied and the facts of the trial, for the sake of justice and balance, the

defendant's delay in carrying out his achievements is sufficient to file a lawsuit for delay, not a lawsuit for canceling the PPJB.

Keywords: *default, cancellation, fairness*

A. Pendahuluan

Salah satu perjanjian yang sering dilakukan masyarakat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang obyeknya hak atas tanah. PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli. Di Indonesia, perbuatan hukum jual beli yang obyeknya hak atas tanah wajib dilakukan menurut hukum pertanahan, antara lain syarat mengenai penerapan asas terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak.¹ Dalam hal syarat-syarat jual beli menurut hukum pertanahan belum dapat dipenuhi, masyarakat menerapkan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan.

Pada PPJB di dalamnya diperjanjikan syarat-syarat yang merupakan prestasi yang wajib dipenuhi masing-masing pihak disertai batas waktu pelaksanaannya. Terlewatinya waktu yang telah disepakati untuk melaksanakan prestasi, dianggap sebagai telah terjadi wanprestasi. Namun pada perkara yang terdaftar di PN Bekasi No. Nomor 556/Pdt.G/2019/PN, didapati adanya PPJB yang memuat klausula hak membeli kembali apabila pembeli wanprestasi, yang dimuat dalam Pasal 2 akta PPJB No. 15 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Rif'ah Nasution, SH., yang menyatakan:

“Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu untuk pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua memberi hak penuh kepada Pihak Pertama dan satu-satunya **untuk**

¹ Hari Rahmad Panca Setia dan Indah Harlina, “Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Berlain Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, Vol. 2 No.02, Juni 2022, hlm. 424-450

membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang tertera dalam Perjanjian ini, dan Pihak Kedua dikenakan denda Administrasi sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual tanpa adanya tuntutan apapun di kemudian hari”.

Keberadaan konsep hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 KUH Perdata, namun pasal tersebut dianggap bertentangan dengan UUPA, sehingga berdasarkan yurisprudensi MA No. No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983, konsep hak membeli pada jual beli yang obyeknya hak atas tanah dinyatakan batal demi hukum dan dianggap sebagai perjanjian utang dengan jaminan.

Berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa di dalam praktik yang terjadi di masyarakat klausula hak membeli kembali masih diterapkan. Selain itu, pada kasus di PN Bekasi No. 556/Pdt.G/2019/PN, Penggugat (Penjual) mendalilkan Tergugat (Pembeli) melakukan wanprestasi menurut Pasal 2 PPJB, yang mana akibat hukum dari terjadinya wanprestasi adalah memberikan hak kepada Penjual untuk membeli kembali sebagaimana diuraikan di bagian posita, namun di dalam petitumnya bukannya menuntut untuk membeli kembali, tetapi menuntut PPJB dinyatakan batal/putus.

Bertitik tolak dari uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji putusan PN Bekasi No. 556/Pdt.G/2019/PN, hingga tingkat banding dan kasasi serta menganalisis pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam memberikan putusan. Oleh karenanya penelitian ini diberikan judul: KAJIAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN SYARAT DAPAT MEMBELI KEMBALI DALAM PUTUSAN NOMOR 556/Pdt.G/2019/PN Bks.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis praktik PPJB dengan syarat dapat membeli kembali dan menganalisis terjadinya wanprestasi yang dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian.

B. Metodologi Penelitian

Sifat penelitian adalah deskriptif analitis. Deskripsi berarti bersifat menggambarkan apa adanya. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk

memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya,² kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai bahan hukum dalam penelitian ini.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum. Oleh karena itu data yang digunakan adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian dan kajian bahan-bahan pustaka.³ Secara Normatif, penelitian ini mengacu pada norma-norma serta asas-asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual Approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode studi pustaka yang meliputi peraturan perundang-undangan terkait Yayasan, baik secara langsung maupun yang menyatu dengan peraturan perundang-undangan lain, turunan peraturan-peraturan, buku-buku, penelitian, jurnal, serta sumber tulisan lainnya yang relevan. Teknis analisis data dilakukan dengan menggunakan pengkajian deskriptif-analitik.

C. Pembahasan

1. KASUS POSISI

Pada tahun 2014 Penggugat mengirimkan surat penawaran kepada Yayasan Pendidikan Kemala Bangsa, atas kavling tanah yang terletak di Kota Harapan Indah Bekasi untuk dibangun Universitas Esa Unggul melalui surat No. 1035/HDP/MKT/XI/2014, tertanggal 17 November 2014. Universitas Esa Unggul berada di bawah naungan Yayasan Pendidikan Kemala Bangsa, kemudian menunjuk Tergugat untuk membantu penyediaan sarana dan prasarana yang baik serta bermutu bagi Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Bekasi.

²Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 14

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grasindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.13

Kehadiran Universitas Esa Unggul di Kawasan Kota Harapan Indah akan memberikan manfaat bagi Penggugat untuk menaikkan harga nilai jual tanah dan memasarkan properti Kota Harapan Indah, mengingat Universitas Esa Unggul merupakan perguruan tinggi yang telah berdiri sejak tahun 1993 dan dalam satu dekade terakhir telah menjadi sekolah tinggi swasta terkemuka di Jakarta.

Selanjutnya Tergugat dan Penggugat sepakat untuk menandatangani Nota Kesepakatan (MoU) tanggal 15 Februari 2016, untuk melakukan jual beli atas tanah yang terletak di Blok I 2-4-5 Commercial/Business District sebagaimana yang tertera dalam Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi), yang pada pokoknya mengatur tentang hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan Jual beli Tanah Bekasi Blok I2-5. Sebagai tindak lanjut dari MOU, Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H., dengan harga jual seluruhnya sebesar Rp. 135.000.000.000,- (seratus tigapuluh lima milyar rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara bertahap/diangsor hingga tanggal 17 Pebruari 2028.

Kewajiban-kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan pembeli, disamping melakukan pembayaran sesuai waktu yang disepakati, adalah sebagai berikut:

- 1) mendirikan bangunan universitas Esa Unggul sesuai gambar dan denah yang telah disepakati bersama, dan
- 2) telah melakukan kegiatan kampus dalam waktu 2 (dua) tahun atau paling lambat bulan September 2019

Apabila pembeli tidak memenuhi prestasinya di atas, maka berdasarkan Pasal 2 PPJB ditentukan:

“Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu untuk pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua memberi hak penuh kepada Pihak Pertama dan satu-satunya **untuk membeli kembali** tanah tersebut dengan harga yang tertera

dalam Perjanjian ini, dan Pihak Kedua dikenakan denda Administrasi sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual tanpa adanya tuntutan apapun di kemudian hari”.

Klausul tersebut di atas berarti bahwa jika jual beli tanah Obyek Jual Beli menjadi batal akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang sama dikurangi 10% (sepuluh) persen dari harga tersebut. Dengan kata lain, uang senilai 10% (sepuluh) persen dari harga total tanah yaitu sebesar $10\% \times \text{Rp.135.000.000.000,00} = \text{Rp.13.500.000.000,00}$ (tigabelas milyar lima ratus juta rupiah) adalah menjadi milik PENGGUGAT yang tidak harus dibayarkan kepada TERGUGAT. Dikarenakan sampai saat ini TERGUGAT baru membayar Rp.15.750.000.000,00 (limabelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka secara hukum PENGGUGAT hanya diwajibkan mengembalikan uang milik TERGUGAT sebesar Rp.15.750.000.000,00 (limabelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) yaitu Rp.2.250.000.000,00 (dua milyar duaratus limapuluh juta rupiah). Sedangkan uang Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) secara hukum dinyatakan sebagai milik PENGGUGAT.

2. PERIMBANGAN HUKUM (*RATIO DECIDENDI*) DAN PUTUSAN

PN	Banding	Kasasi
<u>Dalam Provisi</u> Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat mengenai penghentian seluruh kegiatan pembangunan di atas tanah obyek jual beli, dimana tuntutan tersebut adalah merupakan salah satu materi pokok gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwatuntutan provisi	Setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, serta setelah membaca dan memperhatikan pula baik memori banding dari Pembanding I/semula Tergugat/juga Terbanding dan Pembanding II/juga	Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi dari Tergugat Konvensi, putusan <i>judex facti</i> salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut: - Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatan <i>aquo</i> melakukan perubahan gugatan <i>in casu</i> posita gugatan angka 17 dari semula berisi dalil bahwa Akta Pengikatan Jual

yang diajukan oleh Penggugat sudah mengenai pokok perkaranya sehingga tuntutan provisi tersebut adalah tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak; <u>Dalam Eksepsi</u> Setelah Majelis membaca dan mencermati materi perubahan gugatan Penggugat pada posita nomor 17 menurut pendapat Majelis bukan merubah materi pokok gugatan akan tetapi perubahan tersebut merupakan penyesuaian kalimat pada posita gugatan dengan kalimat yang telah ada dan telah tertulis pada petitum gugatan, oleh karena itu keberatan Tergugat tentang perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidaklah beralasan dan harus ditolak; <u>Dalam Pokok Perkara</u> Menimbang, bahwa PPJB nomor 22 tanggal 15 Pebruari 2016 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk	Terbanding semula Penggugat maupun kontra memori banding dari Pembanding II maka Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini: <u>Dalam Konpensasi:</u> <u>Dalam Provisi:</u> - Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi mengenai provisi yang mempertimbangkan bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sudah memasuki pokok perkara sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan sepatutnya ditolak sudah berdasar alasan alasan dan pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu putusan mengenai provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan ; <u>Dalam Eksepsi :</u> - Menimbang, bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya mengenai eksepsi yang menurut	Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 beralasan untuk dinyatakan batal dan putus serta tidak lagi mengikat diubah menjadi dinyatakan putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap; - Bahwa perubahan gugatan dalam perkara ini adalah perubahan pokok gugatan karena pembatalan perjanjian didasarkan pada alasan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sedangkan putus dan berakhirnya perjanjian didasarkan pada kondisi lain diluar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; - Bahwa permohonan agar perjanjian tersebut dinyatakan batal, putus dan tidak mengikat, diajukan oleh Penggugat dalam perubahan surat gugatan yang diajukan
--	---	---

membuat akta otentik yaitu Notaris Rif'ah Nasution, maka perjanjian tersebut telah sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya, sehingga petitum nomor 2 yang meminta supaya Pengadilan menyatakan PPJB Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat, dapat dikabulkan; - Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum telah ternyata bahwa Tergugat baru membangun Gedung B sedangkan menurut site plan membangun 3 (tiga) gedung kampus A, B dan C - Menimbang, bahwa di dalam pasal 2 Akta PPJB No. 22 tanggal 15 Februari 2016 telah menentukan bahwa Tergugat akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun...atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019, dan sampai berakhirnya tahun	Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tidak beralasan sama sekali dan haruslah ditolak menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu putusan mengenai eksepsi dapat pula dipertahankan dan dikuatkan; <u>Dalam Pokok Perkara:</u> - Menimbang, bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya mengenai pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan gugatan pokok penggugat (Pembanding II) untuk sebagian menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum; - Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan telah	tanggal 28 Mei 2020, yang secara substansial merupakan perubahan gugatan, yang berdasarkan Pasal 127 Rv, perubahan gugatan dapat dilakukan, tetapi tidak diperbolehkan mengubah atau menambah pokok gugatan; - Bahwa oleh karena perubahan gugatan oleh Penggugat tersebut, menjadi dasar dikabulkannya gugatan Penggugat dalam putusan <i>judex facti</i> Pengadilan Negeri Bekasi yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, maka hal itu merupakan kesalahan penerapan hukum; - Bahwa dalam pokok perkara, berdasarkan bukti surat (T-8) Tergugat telah memperoleh IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 503/030/B/DPMPTSP pada tanggal 2 Februari 2018 dan melaksanakan pembangunan kampus pada tahun 2018, dengan menunjuk: a. PT Jatikarya sebagai kontraktor untuk melakukan persiapan
--	--	--

2019 Tergugat belum selesai melaksanakan pembangunan gedung kampus A dan C sesuai waktu yang ditentukan, maka dengan telah lewatnya waktu tersebut Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan karena di persidangan Penggugat tidak dapat memerinci tentang kerugian yang dialaminya, maka petitum nomor 3 yang meminta supaya menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan merugikan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perbaikan pada kalimat petitumnya; Majelis berpendapat bahwa petitum yang dimaksudkan oleh Penggugat bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat, adalah petitum yang meminta tentang pembatalan perjanjian, dengan demikian maka petitum nomor 4 dapat dikabulkan dengan perbaikan pada kalimat petitumnya yaitu perjanjiannya bukan putus dan berakhir akan tetapi perjanjiannya batal;	sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan telah sesuai pula dengan fakta- fakta dan bukti- bukti yang diajukan dalam persidangan; - Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mengabulkan gugatan pokok Penggugat (Pembanding II) untuk sebagian diambil alih dan menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutuskan perkara ini ditingkat banding yang untuk meningkatkannya dianggap telah termuat disini dan menjadi bagian dari uraian putusan ini : - Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 gugatannya yang oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dinyatakan ditolak dengan alasan pertimbangan hukum oleh karena uang yang telah dibayarkan ioleh Tergugat kepada Penggugat ada	pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul, b.PT Tetra Konstruktisindo sebagai kontraktor untuk melakukan pekerjaan konstruksi Gedung Universitas Esa Unggul, dan kegiatan Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi telah dilaksanakan sejak bulan September 2019, seperti kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya; - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menyertakan PT Jatikarya dan PT Tetra Konstruksindo dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak; - Bahwa berdasarkan alasan tersebut, dengan memperhatikan bukti- bukti bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran <i>booking fee</i> sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan angsuran sebesar Rp15.750.000.000,00 (lima belas miliar
---	--	--

Sudah sepatutnya pula untuk dikabulkan karena Tergugat telah mengakui akan kepemilikan tanah tersebut; Menimbang, petitum nomor 6 yang meminta Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Obyek Jual Beli di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara, dapat dikabulkan; Menimbang, bahwa oleh karena uang yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat ada perbedaan jumlahnya antara dalil-dalil Penggugat dan dalil-dalil Tergugat, dan di persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan besaran uang yang telah diterimanya dari Tergugat, maka petitum nomor 7 yang meminta supaya menyatakan uang sejumlah Rp.	perbedaan jumlahnya (besarnya) antara dalil-dalil Tergugat dengan dalil Penggugat serta dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan besarnya uang yang telah diterimanya dari Tergugat menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum; - Menimbang bahwa, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan meneliti dengan seksama dan cermat bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dimuka persidangan maka ternyata jumlah uang (besarnya) yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sama dan sesuai jumlahnya (besarnya) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya; - Menimbang, bahwa bukti yang diberi tanda T-7A, T-7B, T-7C haruslah dikesampingkan dan ketiga bukti tersebut tidak dfapat	tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan perjanjian pembayaran akan terus berlangsung sampai dengan tahun 2028, maka keinginan Penggugat untuk membatalkan perjanjian merupakan keinginan sepihak yang tidak sejalan dengan isi perjanjian; - Bahwa oleh karena itu, ketentuan Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016, tidak serta-merta dapat dijadikan dasar pembatalan perjanjian, selain karena pelaksanaan pasal tersebut dapat menjadi sebab ketidakadilan , juga karena adanya fakta bahwa Tergugat telah melaksanakan pembangunan kampus dan telah melaksanakan kegiatan akademik, olah raga, kemahasiswaan dan kegiatan lainnya, sehingga penilaian terhadap apakah benar Tergugat telah wanprestasi tidak dapat digantungkan semata-mata dari keterlambatan pengurusan perizinan dan pelaksanaan
---	--	--

13.500.000.000,- (<i>tiga belas milyar lima ratus juta rupiah</i>) sebagai milik Penggugat, dan petitum nomor 8 yang meminta supaya menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,00 (<i>dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah</i>) kepada Tergugat, sudah sepatutnya untuk ditolak;	membuktikan adanya bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ; - Menimbang, bahwa bukti T-7B, hanyalah berupa formulir pengiriman uang yang dapat diambil di kantor Bank dan di isi sendiri formulir tersebut, sehingga bukti tersebut tidak memiliki nilai pembuktian karena tanda tangan atau paraf dari petugas Bank tidak ada dalam bukti tersebut; - Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan bukti T-7C dimana tidak terdapat pula tanda tangan maupun cap perusahaan dari Penggugat; - Menimbang, bahwa petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 adalah didasarkan pada akta perjanjian antara penggugat dengan tergugat sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 22 tanggal 15 Pebruari 2016 oleh karena itu petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan; - Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Putusan	pembangunan; - Bahwa sekiranya Penggugat merasa bahwa Tergugat telah wanprestasi atas isi perjanjian, maka berdasarkan keadilan dan keseimbangan, dipandang cukup bahwa gugatan Penggugat ditujukan pada keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan perjanjian dan bukan pada pembatalan perjanjian; - Bahwa berdasarkan uraian di atas oleh karena perubahan pokok gugatan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 127 Rv dan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima; - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT ARAS KREATIF MANDIRI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG, tanggal 16
--	--	--

	Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, dapatlah dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan penambahan dikabulkannya petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 gugatan penggugat	Desember 2020, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal 27 Agustus 2020.
--	---	---

D. PEMBAHASAN

1. Analisis Klausula Hak Membeli Kembali Pada PPJB

Pada kasus yang dikaji, berdasarkan fakta persidangan menunjukkan bahwa hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hukum jual beli, yang mana masing-masing pihak masih memiliki prestasi yang harus dilaksanakan. Klausula hak membeli kembali yang dimuat pada Pasal 2 PPJB dari kasus yang dikaji dapat dimaknai bukan hal yang dilarang berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983. Jika dicermati Pasal 2 PPJB yang berbunyi :

1. Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Pihak kedua atas tanah tersebut yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama yang peruntukannya khusus Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul atau usaha yang berkaitan dengan sarana pendukungnya.
2. Pihak Kedua wajib membangun/mendirikan Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut dan tidak diijinkan untuk rumah toko (ruko) dan rumah tempat tinggal.
3. Pihak Kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu sembilan belas).
4. Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu untuk pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua **memberi hak** penuh kepada Pihak Pertama dan satu-satunya **untuk membeli kembali** tanah tersebut dengan harga yang tertera dalam Perjanjian ini, dan Pihak Kedua dikenakan denda Administrasi

sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual tanpa adanya tuntutan apapun di kemudian hari.

Secara tekstual Pasal 2 PPJB di atas, mengandung unsur-unsur:

- 1) Prestasi pembeli memiliki prestasi untuk melaksanakan pembangunan dan operasional kampus selambat-lambatnya bulan September 2019
- 2) Wanprestasi jika prestasi Pembeli (membangun dan operasional kampus) tidak dilaksanakan secara tepat waktu, maka disepakati Pembeli dianggap wanprestasi.
- 3) Akibat hukum wanprestasi pembeli memberikan hak membeli kembali kepada Penjual dan dikenakan denda 10% (sepuluh persen) dari harga jual. Dengan perkataan lain terjadinya wanprestasi pembangunan tidak dianggap sebagai syarat batal menurut Pasal 1267 KUH Perdata.

Selain itu hak membeli kembali itu bukanlah suatu kewajiban bagi Penjual. Artinya Penjual dapat mempergunakan hak itu atau mengabaikannya (tidak bersedia membeli kembali). Jika Penjual menggunakan hak itu, maka Pembeli terikat untuk menjual kembali dan bersedia dipotong 10% (sepuluh persen) dari harga.

Walaupun dalam posita, Penggugat menyinggung hak membeli kembali merupakan akibat hukum dari terjadinya wanprestasi atas pembangunan, namun wanprestasi itu tidak disepakati sebagai syarat batal. Akan tetapi hakim tingkat pertama dan banding tetap memutuskan pembatalan PPJB itu, tentunya hal itu menjadi pertanyaan, atas dasar kesepakatan yang mana bahwa terlambatnya pembangunan adalah syarat batal. Dengan perkataan lain hakim tingkat pertama dan banding tidak cermat dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut.

2. Terjadinya Wanprestasi Sebagai Alasan Membatalkan PPJB

Berdasarkan pertimbangan hakim tingkat pertama, dari fakta-fakta hukum telah ternyata bahwa Tergugat baru membangun Gedung B, sedangkan menurut site plan membangun 3 (tiga) gedung kampus A, B dan C. Menurut Pasal 2 Akta PPJB No. 22 tanggal 15 Pebruari 2016 telah menentukan bahwa Tergugat akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-

lambatnya 2 (dua) tahun...atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019, dan sampai berakhirnya tahun 2019 Tergugat belum selesai melaksanakan pembangunan gedung kampus A dan C sesuai waktu yang ditentukan, maka dengan telah lewatnya waktu tersebut Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Penulis berpendapat bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan tergugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*), karena penggugat belum pernah mengajukan somasi/peringatan atau teguran kepada tergugat. Hal tersebut tampak dalam jawaban tergugat poin 19 dan 20 yang menyatakan :

19. Bahwa perlu Tergugat juga utarakan kepada Majelis Hakim perkara a-quo yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo, sejak ditandatanganinya PPJB No. 22 sampai dengan diajukannya Gugatan oleh Penggugat, tidak ada sekalipun Penggugat memberikan pemberitahuan/peringatan ataupun teguran kepada Tergugat baik secara tertulis maupun lisan terkait adanya suatu keadaan wanprestasi atau kewajiban yang tidak dilaksanakan secara tepat waktu oleh Tergugat berdasarkan PPJB No. 22;
20. Bahwa merujuk kepada pendapat ahli hukum, Martahalena Pohan dalam bukunya Wanprestasi (Yuridika No. 3 Tahun IV, Mei-Juni 1989), halaman 198, yang pada pokoknya menyatakan kondisi wanprestasi haruslah dinyatakan terlebih dahulu dalam Somasi, tanpa adanya somasi debitur dianggap telah memenuhi prestasi tepat pada waktunya. Untuk menghindari debitur tak kunjung memenuhi kewajiban prestasinya, maka undang-undang memberikan suatu upaya untuk mengingatkan debitur akan waktu terakhir untuk pemenuhan itu dengan cara melakukan pemberitahuan akan ganti rugi, apabila ia tidak memperhatikan jangka waktu tersebut;

Berdasarkan keberatan Tergugat, ternyata hakim tidak memperhatikan keberatan tersebut dan langsung menyatakan Tergugat wanprestasi tanpa didahului adanya somasi/teguran terlebih dahulu. Seharusnya gugatan wanprestasi yang demikian tidak dapat diterima dengan alasan gugatan prematur.

3. Disparitas Penafsiran Pada Pertimbangan Hukum antara PN dan MA

Terdapat beberapa perbedaan (disparitas) antara hakim pengadilan negeri dengan hakim mahkamah agung pada kasus yang dikaji:

a. Disparitas Penafsiran Perubahan Pokok Gugatan

Hakim PN Bekasi memberikan pertimbangan bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat bukan merubah materi pokok gugatan, akan tetapi perubahan tersebut merupakan penyesuaian kalimat pada posita gugatan dengan kalimat yang telah ada dan telah tertulis pada petitum gugatan, oleh karena itu keberatan Tergugat tentang perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidaklah beralasan dan harus ditolak. Sedangkan pertimbangan hakim kasasi berbeda dan menyatakan bahwa perubahan gugatan pada posita angka 17 dari semula berisi dalil bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 beralasan untuk dinyatakan batal dan putus serta tidak lagi mengikat diubah menjadi dinyatakan putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap. Perubahan gugatan dalam perkara tersebut adalah perubahan pokok gugatan karena pembatalan perjanjian didasarkan pada alasan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sedangkan putus dan berakhirnya perjanjian didasarkan pada kondisi lain di luar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan disparitas tersebut, penulis setuju dengan pendapat MA. Karena gugatan wanprestasi yang berujung pada pembatalan PPJB merupakan pelaksanaan dari PPJB itu sendiri, sepanjang PPJB telah dibuat secara sah.

b. Disparitas Penafsiran Petitum Pembatalan PPJB Karena Wanprestasi

Hakim PN dalam pertimbangan hukumnya berpendapat lewatnya waktu yang disepakati terhadap prestasi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan kampus sesuai *site plan* merupakan wanprestasi, sehingga Penggugat menuntut pembatalan PPJB. Sedangkan Hakim MA berpendapat bahwa ketentuan Pasal 2 PPJB tidak serta merta dijadikan dasar pembatalan perjanjian, selain karena adanya fakta bahwa tergugat telah melaksanakan kegiatan akademik, kemahasiswaan dan kegiatan lainnya, sehingga penilaian wanprestasi tidak dapat digantungkan semat-

mata dari keterlambatan pelaksanaan pembangunan. Menurut MA, berdasarkan keadilan dan keseimbangan maka dipandang cukup bahwa gugatan penggugat ditujukan pada keterlambatan dalam melaksanakan prestasinya dan bukan pembatalan perjanjian.

Penulis berpendapat bahwa hakim PN Bekasi semata-mata merujuk pada asas *pacta sunservanda* yang bermuara pada kepastian hukum. Oleh karena Pasal 2 PPJB adalah kesepakatan para pihak, maka pasal tersebut berlaku bagi undang-undang bagi para pihak. Sedangkan hakim MA lebih memandang pentingnya keadilan dan kemanfaatan bagi mahasiswa dan kalangan akademisi yang telah terlibat dalam kegiatan akademi di lokasi obyek sengketa.

E. KESIMPULAN

1. PPJB merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang banyak dilakukan masyarakat. Alasan utama dibuatnya PPJB adalah belum terpenuhinya syarat terang dan tunai menurut hukum pertanahan. PPJB difungsikan sebagai perjanjian bantuan sekaligus sebagai jembatan hingga syarat terang dan tunai menurut hukum pertanahan telah dipenuhi, sehingga jual beli yang sesungguhnya dapat dilaksanakan. Walaupun sebagai perjanjian bantuan, namun PPJB merupakan perjanjian obligatoir yang menimbulkan prestasi. Di samping itu PPJB adalah perjanjian timbal balik, sehingga hak bagi salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya. Dengan adanya prestasi yang timbul dari PPJB, maka penting pula diperjanjikan apabila prestasi tidak dipenuhi sesuai yang diperjanjikan, maka dapat dianggap terjadi wanprestasi yang dapat diperjanjikan sebagai syarat batal. Dengan terjadinya wanprestasi yang merupakan syarat batal, maka pihak lawan dapat menuntut pembatalan PPJB. Menurut hukum pertanahan, pada PPJB belum terjadi peralihan hak dalam arti peralihan secara yuridis, sehingga akibat hukum dari kebatalan PPJB yang telah memenuhi syarat batal (dalam hal ini terjadinya wanprestasi), maka obyeknya kembali ke dalam penguasaan Penjual baik secara yuridis maupun secara fisik. Dengan demikian klausula hak membeli kembali

pada PPJB bukanlah hal yang dilarang, karena walaupun tanpa adanya klausula hak membeli kembali tersebut, dengan dinyatakan PPJB batal maka secara hukum obyeknya memang kembali kepada Penjual karena memang belum terjadi peralihan hak secara yuridis.

2. Pembatalan perjanjian merupakan suatu tindakan atau upaya hukum melalui pengadilan yang bermaksud untuk membatalkan perjanjian. Pembatalan juga dapat didasari adanya sengketa para pihak dalam perjanjian, baik sengketa yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian, maupun sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Apabila oleh pengadilan suatu perjanjian dinyatakan dibatalkan, maka pembatalan itu berlaku sejak putusan pengadilan itu memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pembatalan perjanjian akibat terpenuhinya syarat batal harus dimintakan kepada pengadilan. Salah satu syarat batal yang banyak dikemas dalam perjanjian adalah terjadinya wanprestasi. Pada umumnya pula disepakati bahwa wanprestasi merupakan syarat batal. Pada kasus yang dikaji telah terjadi wanprestasi yang diperjanjikan sebagai syarat batal. Oleh pengadilan pertama terpenuhi syarat batal menjadi alasan PPJB dibatalkan, namun di tingkat kasasi, majelis hakim memberikan pertimbangan walaupun telah terjadi wanprestasi tidak serta merta menjadi alasan untuk membatalkan PPJB karena menimbulkan ketidakadilan karena Tergugat telah berupaya memenuhi prestasinya. Sekiranya Penggugat merasa Tergugat telah wanprestasi, maka berdasarkan keadilan dan keseimbangan dipandang cukup mengajukan gugatan keterlambatan

daripada gugatan pembatalan. Disamping itu perubahan pokok gugatan tidak sesuai dengan hukum formil (dalam hal ini Pasal 27 Rv).

F. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Anshori, Abdul Ghofur, *Filsafat Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2006.
- Badrulzaman, Mariam Darus, et.al., Anshori, Abdul Ghofur, *Filsafat Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2006.
- Badrulzaman, Mariam Darus, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Garner, Bryan A., *Black's Law Dictionary, eight edition*, St. Paul, Thomson West, 2004.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.
- Jaya, Nyoman Serikat Putra, *Politik Hukum*, Badan Penyediaan Bahan Kuliah Program Magister Kenotariatan Undip, Semarang, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Salim, H.S., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cet. I, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cet.V*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. VI, Bandung: Alumni, 1995.

_____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Garner, Bryan A., *Black's Law Dictionary, eight edition*, St. Paul, Thomson West, 2004.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.

Jaya, Nyoman Serikat Putra, *Politik Hukum*, Badan Penyediaan Bahan Kuliah Program Magister Kenotariatan Undip, Semarang, 2007.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Salim, H.S., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cet. I, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cet.V*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. VI, Bandung: Alumni, 1995.

2. Jurnal

Tanti Dwinta, F.X., dan Arsin Lukman, “Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, Vol. 2 No.02, Juni 2022.

Hari Rahmad Panca Setia dan Indah Harlina, “Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Berlaih Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, Vol. 2 No.02, Juni 2022.

Medika Andarika Adati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”, *Lex Privatum* Vol. 6, No. 4, 2018.

Urip Santoso, *Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)*, *Perspektif* Vol. XVII No. 2 Edisi Mei 2012.

Maria S.W. Sumardjono, “Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah MIMBAR HUKUM*, Vol. 18 No. X, 1993.

3. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) / (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Permukiman dan Kawasan Perumahan