AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SECARA SEPIHAK

Anggun Widia Sari Baratio Ketut, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: ketutanggun1@gmail.com

Made Aditya Pramana Putra, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: adityapramanaputra@unud.ac.id

DOI: KW.2025.v15.i01.p5

ABSTRAK

Tujuan dibuatnya tulisan ini adalah untuk mengkaji terkait dengan bagaimana bagaimana pengaturan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam sistem hukum di Indonesia, serta untuk menganalisis apa akibat hukum yang ditimbulkan manakala perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dimana didukung dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwasannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Namun terkait dengan cara, isi dan syarat dari PPJB diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan beberapa peraturan-peraturan terkait. Akibat hukum yang ditimbulkan apabila PPJB ini dibatalkan secara sepihak akan berpotensi menimbulkan wanprestasi. Disamping itu pula pembatalan secara sepihak ini juga bertentangan dengan unsur naturalia, dimana unsur tersebut berlaku pula terhadap PPJB. Pemenuhan prestasi sebagaimana yang sudah tertuang didalam PPJB, mencantumkan secara detail apa yang menjadi syarat yang harus dipenuhi.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Pembatalan Sepihak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The aim of this paper is to examine the legal regulation of the agreement on the binding sale and purchase (PPJB) in the legal system of Indonesia and to analyze the legal consequences that arise when the PPJB is unilaterally canceled by one of the parties. This research employs a normative legal research method supported by an approach to legal regulations. The results indicate that the PPJB is not specifically regulated in Indonesian legislation. However, the manner, content, and requirements of the PPJB are governed by the Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata or KUHPPerdata) and several related regulations. The legal consequences of unilaterally canceling the PPJB may potentially lead to a breach of contract (wanprestasi). Additionally, such unilateral cancellations are contrary to the naturalia elements, which also apply to the PPJB. The fulfillment of obligations, as outlined in the PPJB, specifies in detail the conditions that must be met.

Keywords: Legal Consequences, Unilateral Cancellation, Binding Sale and Purchase Agreement

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Masyarakat pasti sudah tidak asing lagi bila mendengar kata perjanjian. Masyarakat awam memaknai bahwa perjanjian adalah satu pihak menjanjikan sesuatu kepada pihak yang lainnya. Perjanjian ini dapat kita temui dalam segala aspek kehidupan di masyarakat. Perjanjian juga termasuk kedalam salah satu aspek penting dalam hukum, utamanya dalam hukum perdata. Perjanjian ini ada beragam jenis-jenisnya tergantung

dari para pihak ingin membuat perjanjian yang seperti apa. Satu hal yang pasti, timbulnya perjanjian juga akan diiringi dengan suatu perikatan yang menimbulkan hubungan hukum antara pihak satu dengan pihak yang lainnya.¹

Beberapa ahli mengemukakan teorinya terkait dengan perjanjian. "Menurut Subekti yang dimaksud dengan perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal. Kemudian pendapat dari R. Setiawan yang memaparkan bahwa perjanjian adalah hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.² Secara garis besar perjanjian dapat dibuat secara bebas. Sebagaimana yang sudah disebutkan sebelumnya, baik dari bentuk perjanjian, syarat-syaratnya, pihak siapa yang akan diajak untuk membuat perjanjian secara keseluruhan dikembalikan lagi kepada para pihak. Meskipun ada kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang seperti apa, namun tetap memperhatikan koridor syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) menyebutkan, bahwa syarat sahnya perjanjian ada kata "sepakat" bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dari para pihak, suatu hal tertentu dan disebabkan oleh sesuatu yang halal.

Mengenai bentuk-bentuk perjanjian terdiri dari berbagai macam jenis, salah satunya adalah perjanjian pengikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan istilah PPJB. Secara singkat perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB adalah perjanjian yang digunakan oleh para pihak manakala terjadi jual beli sesuatu dari para pihak tersebut. Umumnya perjanjian jual beli ini lazim dan paling banyak digunakan oleh para pihak yang objek perjanjiannya adalah jual beli tanah.³ PPJB merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tanah tersebut. PPJB ini menjadi jawaban bagi masyarakat yang mempunyai keinginan untuk memiliki tanah/rumah namun belum diiringi dengan kemampuan finansial yang memadai. Apalagi kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu unsur pokok dari kesejahteraan rakyat, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia.⁴ Segala ketentuan yang terkait dengan jual beli dan peralihan atas hak tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 24 Tahun 1997).⁵

Karena perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bagian dari perjanjian, maka dalam pembuatannya pun harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana tertuang pada Pasal 1320 KUHPerdata seperti penjelasan sebelumnya. Disamping itu pula dalam perjanjian apapun termasuk perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB, berlaku pula Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan, bahwasannya perjanjian yang sudah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan dirinya atau yang bisa kita kenal dengan asas *pacta sunt*

¹ Salim, (2019), *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika) (33)

² Aulia Putri, I.M. "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah" *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, No. 2 (2020): 223-240, hal. 225

³ Santini, Inawati. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah" *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150, hal. 137

⁴ Nurwulan. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT" *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 4, No. 22 (2015): 674-697.

⁵ Sri Antari, N.L.Y. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah" *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, No. 2 (2018): 280-290, hal. 282

servanda. Meskipun para pihak dapat membuat perjanjian secara bebas sesuai keinginan mereka seperti apa yang tercantum dalam asas kebebasan berkontrak, namun tetap harus memperhatikan prinsip itikad yang baik.” Prinsip itikad baik diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dimana pada dasarnya, prinsip ini diberlakukan bukan hanya pada saat penandatanganan kontrak/perjanjian namun sudah sedari sebelum ditandatanganinya sebuah perjanjian/kontrak.⁶

Secara singkat dapat dimaknai bahwasannya dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian, prinsip itikad baik dan lain sebagainya selayaknya perjanjian pada umumnya. Karena PPJB sendiri mengandung unsur hak beserta kewajiban yang sudah disepakati dan harus dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya.⁷ Manakala para pihak bersikap kooperatif dalam hal menunaikan tugasnya dalam hak dan kewajiban yang sudah diatur dalam PPJB, maka PPJB ini akan berjalan lancar sebagaimana mestinya tanpa merugikan salah satu pihak. Namun tidak menutup kemungkinan disatu sisi, adanya hak dan kewajiban ini sering menimbulkan perselisihan antara kedua pihak. “Perselisihan ini timbul atas akibat salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati dalam PPJB, salah satunya perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak. Pembatalan secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB tentu tidak diperbolehkan dan bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Manakala perjanjian pengikatan jual beli akan dibatalkan, kedua belah pihak harus mengetahui hal tersebut dan bertindak sesuai dengan apa yang disepakati dan diatur dalam PPB sebelumnya. Apalagi pasal 1338 ayat (2) dan ayat (3) KUHPerdara menerangkan terkait dengan prinsip yakni, “Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis akan membahas lebih jauh terkait akibat hukum apa yang ditimbulkan manakala perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB ini dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak. Sebelum membahas permasalahan tersebut akan diawali dengan membahas terkait dengan bagaimana pengaturan hukum terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB ini berdasarkan hukum positif di Indonesia.” Sebagai bahan referensi, penulis menelusuri beberapa tulisan yang memiliki pembahasan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Penulis menggunakan tulisan dengan judul “Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah” yang ditulis oleh Yoga Raypangestu dan Efrida Ratnawati Gultom pada tahun 2022.⁸ Pada tulisan tersebut membahas terkait dengan akibat hukum yang ditimbulkan atas pengembalian uang panjar dari pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli tanah, lebih mengkhusus kepada uang panjar. Tulisan tersebut kemudian memiliki perbedaan pembahasan dengan tulisan penulis, yang akan membahas akibat hukum terhadap para pihak dan perjanjian tersebut manakala dibatalkan secara sepihak. Oleh karena itu penulis mengangkat topik permasalahan ini dengan judul “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak”.

⁶ Aulia Putri, I.M., *Op. cit.*

⁷ Permana. "Tanggungjawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap" *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, No. 3 (2017)

⁸ Yoga Raypangestu & Ratnawati Gultom, E. "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah" *Unes Law Review* 5, No. 2 (2022): 442-451

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, penulis merumuskan 2 (dua) rumusan masalah yang akan dibahas pada tulisan ini, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB berdasarkan hukum positif di Indonesia?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan jika perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB tersebut dibatalkan secara sepihak?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengkaji bagaimana pengaturan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berdasarkan hukum positif di Indonesia. Kedua sebagaimana yang tercantum dalam judul, yakni untuk mengetahui bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan terhadap perjanjian dan para pihaknya manakala perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB tersebut dibatalkan secara sepihak.

II. Metode Penelitian

Pembuatan tulisan ilmiah tentu harus memperhatikan struktur dan metode penelitian seperti apa yang digunakan nantinya untuk memecahkan suatu topik masalah. Penyusunan tulisan ilmiah ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan didukung dengan pendekatan peraturan perundang-undangan atau *statue approach*. Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang menelaah aturan-aturan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB. Kemudian bahan hukum yang penulis gunakan ada 2 (dua), yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Kemudian bahan hukum sekunder berbentuk buku-buku, jurnal ilmiah terkait dengan permasalahan penelitian penulis yang diunduh melalui internet. Keseluruhan bahan tersebut penulis kumpulkan dengan teknik studi kepustakaan serta penulis analisis menggunakan metode analisis deskriptif.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Permulaan istilah jual beli dalam hukum perjanjian di Indonesia dimulai dengan mengadopsi istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda. "Hukum di negara Belanda mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari Romawi, yang memaknai bahwasannya disana istilah jual beli adalah *emptio vendito*. Dimana kata *emptio* bermakna membeli kemudian kata *venditio* bermakna menjual. Jadi frasa *emptio vendito* bermakna jual beli.⁹ Dari pengertian jual beli tersebut dapat kita maknai ada hubungan timbal balik antara dua pihak, dimana satu pihak melakukan perbuatan menjual dan satu pihak lagi melakukan tindakan membeli.¹⁰

Masuk kepada apa yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB, Herlien Budiono mengungkapkan bahwasannya PPJB adalah perjanjian bantuan dengan fungsi sebagai perjanjian pendahulu dan memiliki bentuk yang bebas. PPJB ini ada dan dibuat sebagai permulaan sebelum dibuatnya perjanjian pokok dari kedua

⁹ Ridwan Khairandy, (2016), *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press), (1)

¹⁰ Inawati Santini, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150, hal. 140

belah pihak.¹¹ Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB sendiri tidak memiliki pengaturan khusus dan pasti, sehingga sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya PPJB dalam pembuatan dan pelaksanaannya tunduk pada Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Dimana hal tersebut berdampak pada kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian dengan bentuk apa saja, termasuk isi perjanjiannya dengan tetap berada dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB ini juga dapat digolongkan sebagai perikatan yang bersyarat. Hal tersebut dapat kita lihat berdasarkan ketentuan dari Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan sebagai berikut:

"Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut"

Dikarenakan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB ini beracuan atau berpedoman pada Buku III KUHPerdara, maka secara tidak langsung ia berkaitan dan harus sesuai dengan asas konsesualisme yang ada dalam perjanjian tersebut.¹² Disamping itu pula PPJB ini dapat dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya yakni pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang berarti perjanjiannya bersumber dari perikatan. "PPJB dianggap sah dan mengikat manakala para pihak yakni penjual dan pembeli, telah sepakat terkait dengan apa yang menjadi obyek dari perjanjian itu sendiri.¹³ Pernyataan tersebut diperkuat dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa jual beli yang dimaktub dalam KUHPerdara harus memenuhi beberapa unsur sebagai berikut:

- a. Adanya persetujuan antara para pihak;
- b. Wajib menyerahkan barang;
- c. Wajib menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan diawal untuk memiliki suatu barang yang telah disepakati.

Kemudian subyek dari perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB berdasarkan penjelasan sebelumnya adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Para pihaknya adalah penjual dan pembeli, dimana mereka sebelumnya telah menyepakati terkait dengan apa yang akan diperjanjikan, baik itu barang maupun jasa. Karena PPJB familiar dengan tanah atau rumah. Seperti penjelasan pada latar belakang, adanya PPJB ini menjadi jawaban serta gerbang awal bagi masyarakat yang ingin memiliki tanah/rumah, namun belum mumpuni dari segi finansial yang bersangkutan. Obyek dari perjanjian khususnya mengenai benda jika kita mengacu pada KUHPerdara ditentukan pada pasal-pasal sebagai berikut:

- a. Benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara)
- b. Benda sudah harus ditentukan jenisnya sebelum perjanjian tersebut dibuat (Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara)
- c. Jumlah dari benda boleh tidak menentu, selama bisa dihitung (Pasal 1332 KUHPerdara)."

Karena pada pembahasan ini obyek PPJB yang disorot adalah tanah, maka obyeknya harus berupa tanah yang sesuai dengan apa yang sudah disepakati oleh para pihak.

¹¹ Pramaita, A.R. & Yunanto, D.H., "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150, hal. 140

¹² Widya Chandra Udiyani, 2023, *Pelaksanaan Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli Oleh PT. Pelangi Putra Mandiri*, Denpasar: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Udayana, (30)

¹³ *Ibid.*

Maka secara umum obyek yang ada didalam perjanjian pengikatan jual beli tanah atau PPJB tanah adalah sebagai berikut:

- a. Luas tanah, status dan hak-hak yang ada didalamnya;
- b. Lokasi tanah yang dicantumkan secara rinci, yang meliputi wilayah desa, kelurahan, kecamatan yang nantinya dicantumkan dalam PPJB tersebut;
- c. Harga tanah dan tata cara pembayaran.¹⁴

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB tidak memiliki ketentuan khusus yang mengaturnya. PPJB berpedoman langsung kepada Buku III KUHPerdara tentang perikatan dimana dalam pembuatan PPJB tersebut perlu memperhatikan beberapa hal, seperti syarat sahnya perjanjian, adanya kata sepakat atau konsensualisme dari kedua belah pihak dan lain sebagainya.

3.2. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak

Manakala seseorang sudah membuat suatu perjanjian tentu bukan tanpa sesuatu atau alasan yang sepele. Para pihak membuat suatu perjanjian karena memang ada hal yang sudah disepakati dan diperjanjikan oleh masing-masing pihak manakala suatu perjanjian akan dibuat. Perjanjian bukan hanya menyangkut semua hal yang sudah diperjanjikan, namun juga terkait dengan hal-hal yang menyangkut sifat dari perjanjian itu sendiri. "Syarat yang terkandung dalam suatu perjanjian manakala hal tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian yang bersangkutan namun sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat tersebut sudah harus dianggap tercantum dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁵ Dalam suatu perjanjian, kesepakatan dianggap telah ada dan terjadi manakala salah satu pihak sudah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang ditawarkan oleh pihak lainnya. Salah satu pihak tidak bisa membatalkan perjanjian yang sudah disepakati begitu saja tanpa ada persetujuan dari pihak yang lainnya. Sangat perlu dipahami dan diketahui apabila terjadi perubahan atas aturan terkait yang bisa memberikan dampak terhadap perjanjian yang bersangkutan. Hal ini pun berlaku terhadap perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB.¹⁶

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB tidak dibenarkan bahwasannya salah satu pihak membatalkan secara sepihak perjanjian tersebut, tanpa sepengetahuan dari pihak yang lainnya. Ketika salah satu pihak membatalkan perjanjian disebut dikarenakan atas dasar salah satu pihak belum memenuhi prestasinya, haruslah diperingatkan terlebih dahulu pihak yang tidak memenuhi prestasinya tersebut. Peringatan tersebut dapat dilakukan dengan cara tertulis atau *somatie* yang dilakukan sebanyak dua atau tiga kali.¹⁷ Berakhirnya perjanjian haruslah berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang ada. Khusus dalam perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB diatur lebih terperinci pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, pada bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB." Dimana diterangkan pada peraturan tersebut khususnya pada angka (11) poin (B) bahwa "berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian". Artinya PPJB berakhir bila prestasi dari masing-masing pihak yang diatur dalam PPJB

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Sri Antari, N.L.Y., *Op. cit.* hal. 284

¹⁶ Sancaya, I.W.W., "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 2, No. 3 (2013), hal. 6

¹⁷ Angelina Tampubolon, V.G., "Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak Yang Dilakukan Oleh Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/Pn.Bekasi)", *Jurnal Hukum Adigama* 4, No. 2 (2021): 3299-3322, hal. 3314

tersebut sudah terpenuhi dengan baik, tidak bisa dibatalkan secara sepihak apalagi salah satu pihak tidak mengetahuinya.

Disamping itu salah satu faktor penyebab dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB karena adanya syarat batal yang diatur dalam klausula perjanjian, dimana klausula tersebut memang dikehendaki sebelumnya oleh para pihak. "Klausula tersebut biasanya diperinci secara jelas dengan beberapa alasan tertentu, sehingga berdampak kepada para pihak yang tidak bisa membatalkan begitu saja isi dari perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB. Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 1381 KUHPerdata menyebutkan bahwasannya perikatan dapat dihapus atas dasar beberapa pertimbangan sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaruan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang berutang;
- h. Karena berlakunya syarat pembatalan yang diatur pada Buku I KUHPerdata;
- i. Karena lewat waktu yang diatur kemudian dalam suatu bab tersendiri."

Pembatalan terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB dijelaskan kembali dalam ketentuan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 khususnya pada poin (A). Pada poin tersebut dijelaskan bahwa "pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan PPJB yang disepakati oleh pembeli dan penjual". Dari bunyi ketentuan tersebut kita dapat menarik benang merah bahwasannya PPJB ini dapat dibatalkan apabila memang ada syarat pembatalan yang tercantum dalam PPJB tersebut, dan para pihak harus menuangkannya kembali dalam perjanjian terkait dengan syarat yang ditentukan apa saja agar PPJB tersebut bisa dibatalkan. "Bilamana hal tersebut tidak dilakukan dan salah satu pihak tetap membatalkan perjanjiannya secara sepihak, maka dapat menimbulkan akibat hukum wanprestasi bagi pihak yang membatalkan secara sepihak perjanjian tersebut. Dapat dikatakan sebagai wanprestasi apalagi memenuhi salah satu keadaan yang disebutkan sebagai berikut:

- a. Tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu;
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Disamping menimbulkan akibat hukum wanprestasi terhadap para pihak, pembatalan secara sepihak ini juga bertentangan dengan unsur *naturalia* dalam suatu perjanjian. Secara sederhana unsur *naturalia* dalam perjanjian adalah dimana sesuatu yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian, secara sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah pembawaan dan melekat langsung dalam perjanjian manapun.¹⁸ Seperti halnya dalam PPJB, para pihak tidak bisa membatalkan secara sepihak perjanjian tersebut tanpa diketahui oleh para pihak atau tidak memenuhi unsur yang terkandung dalam KUHPerdata serta Peraturan Menteri PUPR yang telah disebutkan sebelumnya.

¹⁸ Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak", MAZAHIB: Jurnal Pemikiran Hukum Islam 14, No. 1 (2015): 1-8, hal. 5

Manakala para pihak ingin membatalkan suatu perjanjian termasuk dalam hal ini adalah PPJB, maka ia bisa melakukannya dengan beberapa cara. Pertama para pihak harus memenuhi prestasi sebagaimana yang sudah tertuang didalam PPJB. Kedua, para pihak harus mencantumkan secara detail apa yang menjadi syarat yang harus dipenuhi apabila ingin membatalkan PPJB tersebut. Ketiga melalui putusan pengadilan, khusus bilamana ditemukan adanya pembatalan secara sepihak oleh salah satu pihak. Dimana pembatalan tersebut berpotensi menimbulkan wanprestasi dan pihak yang merasa dirugikan, dapat menggugatnya ke pengadilan.

IV. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pembahasan, penulis menarik adanya 2 (dua) kesimpulan dari pembahasan tersebut. Pertama mengenai pengaturan dari perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB, tidak mempunyai ketentuan secara mengkhusus terkait hal tersebut. PPJB baik itu dari isinya, cara pembuatannya dan syarat-syarat yang harus dipenuhi tunduk kepada Buku III KUHPerdara terkait dengan perikatan. Disamping tunduk pada KUHPerdara, secara teknis diatur kembali terkait dengan pelaksanaan PPJB dalam PP 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019. Kedua mengenai akibat hukum yang ditimbulkan manakala ada salah satu pihak yang membatalkan secara sepihak PPJB ini, maka akan berpotensi menimbulkan wanprestasi, yang dimana nanti ganti ruginya dikembalikan kepada para pihak dan melihat isi dari PPJB tersebut. Dikatakan demikian karena kembali lagi kepada pembahasan awal, PPJB ini tunduk kepada KUHPerdara. Disamping itu pembatalan secara sepihak ini juga bertentangan dengan unsur *naturalia*, dimana unsur tersebut berlaku pula terhadap PPJB. Pemenuhan prestasi sebagaimana yang sudah tertuang didalam PPJB, mencantumkan secara detail apa yang menjadi syarat yang harus dipenuhi apabila ingin membatalkan PPJB tersebut serta menggugatnya ke pengadilan untuk memperoleh putusan pengadilan (khusus apabila ditemukan wanprestasi dan adanya pembatalan secara sepihak oleh salah satu pihak) menjadi salah satu cara yang sesuai manakala pembatalan PPJB ini ingin dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press , 2016)
Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)

Jurnal

- Angelina Tampubolon, V.G., "Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatn Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak Yang Dilakukan Oleh Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/Pn.Bekasi)", *Jurnal Hukum Adigama* 4, No. 2 (2021): 3299-3322
Aulia Putri, I.M. "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah" *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, No. 2 (2020): 223-240
Inawati Santini, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150
Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak", *MAZAHIB: Jurnal Pemikiran Hukum Islam* 14, No. 1 (2015): 1-8

- Nurwulan. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT" *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 4, No. 22 (2015): 674-697
- Pramaita, A.R. & Yunanto, D.H., "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150
- Permana. "Tanggungjawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap" *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, No. 3 (2017)
- Santini, Inawati. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah" *Recital Review* 5, No. 1 (2023): 135-150
- Sri Antari, N.L.Y. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah" *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, No. 2 (2018): 280-290
- Sancaya, I.W.W., "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 2, No. 3 (2013)
- Yoga Raypangestu & Ratnawati Gultom, E. "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah" *Unes Law Review* 5, No. 2 (2022): 442-451

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Skripsi/Tesis/Disertasi

Widya Chandra Udiyani, I.G.A., 2023, *Pelaksanaan Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli Oleh PT. Pelangi Putra Mandiri*, Denpasar: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Udayana