



**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PENJUAL DALAM
HAL TERDAPAT WANPRESTASI PEMBELI PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 615 K/PDT/2021)**

Khanza Anindita Prasetyo, R. Suharto, Siti Malikathun Badriyah

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : kkhanza05@gmail.com

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perikatan pendahuluan yang memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya. Skripsi ini membahas mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada penjual dalam hal pembeli melakukan wanprestasi dalam PPJB atas tanah dan bangunan, dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus (case approach), serta didukung oleh data kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan hukum yang signifikan kepada penjual melalui pembatalan perjanjian, perintah pengosongan objek sengketa, dan penegasan hak penjual atas penguasaan kembali tanah dan bangunan. PPJB, meskipun bukan alat bukti peralihan hak secara formal seperti Akta Jual Beli, tetap memiliki kekuatan hukum perdata yang sah dan dapat menjadi dasar tuntutan apabila terjadi wanprestasi. Dalam putusan tersebut, pembeli yang wanprestasi tidak memperoleh hak untuk restitusi atas pembayaran yang telah dilakukan, sejalan dengan prinsip restitutio in integrum dan keadilan kontraktual. Dengan demikian, asas pacta sunt servanda, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik menjadi fondasi utama dalam memberikan perlindungan kepada pihak penjual yang dirugikan.

Kata kunci : Perlindungan hukum; PPJB; wanprestasi; Putusan MA No. 615 K/Pdt/2021

Abstract

Sales and Purchase Agreement is a form of preliminary engagement that has binding legal force for the parties who agree on it. This thesis discusses the legal protection given to the seller in the event that the buyer defaults in the Agreement for land and buildings, with reference to Supreme Court Decision Number 615 K/Pdt/2021. This research uses a normative juridical method with a case approach, and is supported by literature data. The results show that the court provides significant legal protection to the seller through the cancellation of the agreement, the order to vacate the disputed object, and the affirmation of the seller's right to reclaim the land and building. PPJB, although not a formal evidence of transfer of rights such as a Sale and Purchase Deed, still has valid civil legal force and can be the basis for claims in the event of default. In the decision, the buyer who defaulted did not obtain the right to restitution for the payment that had been made, in line with the principle of restitutio in integrum and contractual justice. Thus, the principle of pacta sunt servanda, the principle of legal certainty, and the principle of good faith become the main foundation in providing protection to the aggrieved seller.

Keywords : Legal protection; Sales and Purchase Agreement; Default; Supreme Court Decision No. 615 K/Pdt/2021



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam hukum perdata yang melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak.¹ Salah satu bentuknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang umumnya digunakan dalam transaksi tanah dan bangunan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai perjanjian, PPJB tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata, serta akibat hukum wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata.

Meskipun dibuat dalam bentuk akta otentik yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum, suatu perjanjian tetap berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati. Dalam praktiknya, bentuk wanprestasi paling sering muncul dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, khususnya ketika pihak pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran baik secara penuh maupun sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditentukan. Kondisi demikian tidak hanya menimbulkan kerugian secara material bagi pihak penjual yang tidak menerima pembayaran sesuai kesepakatan, tetapi juga dapat memengaruhi kelanjutan hubungan hukum antara para pihak, termasuk tertundanya rencana pengembangan usaha dan hilangnya kesempatan ekonomi.

Lebih jauh lagi, wanprestasi tersebut menimbulkan persoalan yuridis mengenai bagaimana mekanisme pembatalan perjanjian harus dilakukan, mengingat Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa syarat batal dalam perjanjian timbal balik tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus dimintakan kepada pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum. Dengan demikian, meskipun PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik, potensi sengketa tetap terbuka dan memerlukan peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum serta memastikan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Salah satu contoh konkret dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021, yang melibatkan sengketa jual beli tanah dan bangunan berdasarkan PPJB Nomor 657/CGP-PPJB/XI/2012. Dalam kasus tersebut, pembeli dinyatakan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran, meskipun telah menempati objek perjanjian. Perselisihan ini menimbulkan persoalan mengenai perlindungan hukum bagi penjual serta konsekuensi hukum atas batalnya PPJB akibat wanprestasi pembeli.²

¹ Wiratno, Hukum Pemerintahan Daerah (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2019), 4.

² Nur Azza Morlin Iwanti dan Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku," Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Vol. VI, No. 2 (Desember 2022), <http://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris>.



Berdasarkan hal tersebut, penting untuk dikaji secara lebih komprehensif mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual ketika pembeli melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Kajian ini tidak hanya relevan dalam menelaah aspek normatif mengenai hak dan kewajiban para pihak berdasarkan ketentuan hukum perdata, tetapi juga bermanfaat dalam menilai sejauh mana instrumen hukum yang ada mampu memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan perlindungan yang seimbang. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, dengan memperjelas kedudukan PPJB sebagai bentuk perjanjian pendahuluan yang meskipun tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah, tetapi memiliki kekuatan mengikat dan konsekuensi yuridis yang nyata. Sementara itu, secara praktis, penelitian ini memiliki relevansi langsung dalam memberikan panduan serta kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, terutama dalam mengantisipasi risiko wanprestasi dan mekanisme penyelesaiannya melalui jalur litigasi.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menegaskan pentingnya asas kepastian hukum dan asas itikad baik dalam perjanjian, tetapi juga berupaya menjembatani kebutuhan antara teori hukum dengan praktik peradilan di Indonesia. Atas dasar urgensi tersebut, penulis merasa perlu untuk meneliti lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PENJUAL DALAM HAL TERDAPAT WANPRESTASI PEMBELI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 615 K/PDT/2021).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas dapat di identifikasi beberapa pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Permasalahan tersebut antara lain:

1. Bagaimana perlindungan hukum kepada Penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap objek PPJB yang dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021 karena wanprestasi?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan. Seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021, serta peraturan perundang-undangan terkait.
2. Bahan hukum sekunder, berupa literatur, jurnal, dan pendapat ahli hukum yang mendukung analisis.
3. Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum dan ensiklopedia hukum sebagai



pelengkap.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan menafsirkan dan mengkonstruksikan norma-norma hukum yang berlaku untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Selanjutnya, analisis dilakukan dengan metode deskriptif-analitis untuk menggambarkan dan menganalisis pertimbangan hakim dalam melindungi para pihak, serta akibat hukum yang timbul akibat pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena wanprestasi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Kepada Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan bangunan

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulisi.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan merupakan salah satu bentuk perikatan pendahuluan yang lazim digunakan dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Perjanjian ini disusun atas dasar kesepakatan para pihak untuk melaksanakan jual beli yang akan dilanjutkan secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Sebelum tahap AJB dilaksanakan, PPJB memberikan landasan hukum awal yang mengikat bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli, dalam mengatur hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi yang direncanakan. Dalam konteks ini, PPJB memiliki kedudukan penting sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum, mengatur risiko transaksi, serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, khususnya apabila terjadi sengketa atau wanprestasi.

Perkara ini berawal dari adanya hubungan hukum antara Penggugat selaku Penjual yaitu PT Ciptatama Griya Prima dan Tergugat selaku Pembeli yaitu Ny. Evawani Hutabarat yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Nomor 657/CGP-PPJB/XI/2012 yang dibuat pada tanggal 30 November 2012. Yang dimana PPJB merupakan perikatan jual beli yang belum dilunasi sepenuhnya dan/atau merupakan perikatan jual beli dengan pembayaran secara angsuran.

Berdasarkan perjanjian tersebut, Tergugat membeli secara angsuran atau dengan kata lain membeli dengan sistem pembayaran bertahap atas tanah termasuk bangunan yang berdiri diatasnya yaitu satu unit rumah yang berlokasi

³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

⁴ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT", *Jurnal Preferensi Hukum*, 2021, Vol.2 No.1, hlm.179



di Perumahan Cipta Permata, Blok E1, Nomor Kavling 32, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam. Berdasarkan PPJB yang telah ditandatangani tersebut Tergugat telah diberikan hak oleh Penggugat untuk menempati rumah yang telah selesai dibangun oleh Penggugat dan dengan demikian Tergugat telah menggunakan haknya untuk menggunakan dan menempati tanah termasuk bangunan yang berdiri diatasnya termasuk mendapatkan seluruh manfaat yang diperoleh atas penggunaan tanah dan rumah yang merupakan Objek Perjanjian dalam PPJB.

Meskipun Tergugat telah menggunakan hak yang diberikan oleh Penggugat akibat adanya PPJB. Namun, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran yang sudah di sepakati di awal pembuatan PPJB. Dengan berhentinya pemenuhan kewajiban oleh Tergugat sehingga menyebabkan Penggugat Kehilangan hak dan mengalami kerugian, tindakan tersebut dikualifikasikan sebagai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata. Oleh karena itu Penggugat mengirimkan beberapa kali Surat Teguran atas keterlambatan pemenuhan kewajiban tersebut oleh Tergugat hingga Tergugat tidak lagi melanjutkan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana disepakati dalam PPJB.⁵

Dengan tidak adanya tanggapan dari Tergugat, maka Penggugat dalam hal ini PT Ciptatama Griya Prima sebagai pihak Penjual beranggapan bahwa Tergugat tidak memiliki Itikad baik dan akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Batam karena Pembeli dianggap telah lalai dan tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajiban serta mengabaikan hak-hak Penjual sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan semata-mata untuk meminta keadilan demi mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak-hak Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat dan meminta Pengadilan untuk memberikan keputusan yang seadil-adilnya atas tuntutan Penggugat.

Perlindungan hukum terhadap penjual dalam PPJB sangat bergantung pada keabsahan perjanjian, bukti pemenuhan kewajiban, dan langkah hukum ketika terjadi pelanggaran. PPJB sebagai akta otentik memberikan kekuatan hukum signifikan bagi penjual untuk menuntut pembatalan, pengembalian objek, maupun kompensasi atas kerugian. Perlindungan ini sejalan dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan yang menjadi dasar hukum perdata Indonesia.

Sebagai sebuah perjanjian yang sah menurut hukum perdata, PPJB harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yakni : Kesepakatan para pihak, Kecakapan untuk membuat perikatan, Suatu hal tertentu sebagai objek, Serta klausa yang halal. Ketentuan dalam Pasal ini menetapkan syarat-syarat dasar atau syarat umum yang harus dipenuhi untuk menjadikan suatu perjanjian sah secara hukum. Syarat-syarat tersebut bersifat fundamental dan berlaku secara universal terhadap semua bentuk perjanjian.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021, ketentuan dalam Pasal tersebut dapat dijadikan sebagai kriteria untuk

⁵ Yahya M. Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.



menilai keabsahan perjanjian yaitu sebagai berikut :

1. Adanya Kesepakatan Para Pihak

Dalam perkara antara PT Ciptatama Griya Prima dengan Ny. Evawani Hutabarat, para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kesepakatan tersebut tercermin secara nyata dalam bentuk ditandatanganinya perjanjian oleh kedua belah pihak, yang menunjukkan adanya itikad untuk saling mengikatkan diri secara hukum serta memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

2. Kecakapan Untuk Membuat Perikatan

PT Ciptatama Griya Prima merupakan badan hukum yang telah sah berdiri dan diakui secara yuridis sebagai subjek hukum, sedangkan Ny. Evawani Hutabarat merupakan subjek hukum perseorangan yang memiliki kecakapan hukum. Keduanya memenuhi syarat kecakapan bertindak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengingat masing-masing pihak telah mencapai usia dewasa, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 330, menetapkan bahwa usia dewasa adalah 21 tahun atau sudah menikah.

3. Suatu Hal Tertentu Sebagai Objek

Ketentuan mengenai objek perjanjian diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT Ciptatama Griya Prima dan Ny. Evawani Hutabarat, objek perjanjian yang dimaksud adalah satu unit rumah yang terletak di Perumahan Cipta Permata, Blok E1, Kavling 32, Kota Batam, yang secara hukum merupakan benda tetap dan dapat dijadikan objek perikatan karena memenuhi syarat dapat dikuasai dan dialihkan.

4. Klausula Yang Halal.

Aspek kehalalan klausula dalam suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesesilaan, atau ketertiban umum. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT Ciptatama Griya Prima dan Ny. Evawani Hutabarat, klausula yang menjadi pokok perikatan adalah penyerahan hak atas tanah dan bangunan, dengan kewajiban bagi pembeli untuk melunasi pembayaran dalam jangka waktu tertentu. Klausula tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, kesesilaan, maupun ketertiban umum, sehingga memenuhi unsur causa yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Dari terpenuhinya keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perkara ini dapat dinyatakan sah menurut hukum. Dengan demikian, PPJB tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak serta dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, terutama karena dibuat dalam bentuk akta otentik yang memberikan nilai pembuktian



sempurna bagi hakim dalam menilai kebenaran hubungan hukum para pihak.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021, unsur-unsur Wanprestasi yang terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdata terbukti terpenuhi. Pertama, adanya perjanjian yang sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu PPJB antara PT Ciptatama Griya Prima selaku penjual dengan Ny. Evawani Hutabarat sebagai pembeli, yang dibuat di hadapan notaris. Kedua, pembeli tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembayaran, meskipun telah menempati rumah, sehingga memenuhi kualifikasi ingkar janji. Ketiga, meskipun telah diberikan somasi oleh penjual, pembeli tetap tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga secara hukum dinyatakan lalai.⁶ Dengan terpenuhinya ketiga unsur tersebut, pembeli dinyatakan wanprestasi dan penjual mengalami kerugian material. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB tetap memiliki kekuatan mengikat dan dapat menjadi dasar perlindungan hukum bagi penjual ketika pihak lain ingkar janji.⁷

Tindakan hukum yang ditempuh oleh PT Ciptatama Griya Prima dapat dianalisis melalui perspektif teori perlindungan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis, yakni perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak dengan memberikan kesempatan bagi warga negara untuk menyampaikan pendapat sebelum keputusan diambil. Sebaliknya, perlindungan represif diberikan setelah hak dilanggar dan bertujuan untuk memulihkan keadaan melalui mekanisme hukum seperti peradilan. Dalam perkara ini, gugatan yang diajukan oleh PT Ciptatama Griya Prima merupakan bentuk perlindungan hukum represif untuk memperoleh pemulihan atas hak yang dilanggar.⁸

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam yang kemudian dikuatkan hingga tingkat kasasi, hakim menyatakan bahwa Ny. Evawani Hutabarat telah melakukan wanprestasi terhadap PT Ciptatama Griya Prima. Putusan ini tidak hanya menegaskan wanprestasi, tetapi juga menyatakan bahwa penguasaan objek oleh pembeli yang lalai merupakan bentuk penguasaan tanpa hak. Konsekuensinya, pembeli kehilangan hak atas objek, wajib mengembalikannya kepada penjual, serta dapat dimintai ganti rugi. Pertimbangan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif, yakni pemulihan hak penjual melalui putusan pengadilan setelah terjadi pelanggaran. Putusan ini menunjukkan bahwa pihak yang wanprestasi tidak berhak menuntut restitusi, sesuai dengan prinsip *restitutio in integrum* yang diterapkan secara terbatas dalam hukum perdata Indonesia.⁹

⁶ Hukumku, “Apa Itu Wanprestasi? Definisi, Contoh, dan Dasar Hukum,” diakses dari <https://www.hukumku.id/post/mengenal-wanprestasi> pada 20 Maret 2025.

⁷ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*, Program Kekhususan Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 11.

⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Penerbit Peradaban, Surabaya, 2007, hal.2-5

⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 143.



B. Akibat Hukum Terhadap Objek PPJB Yang Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021 Karena Wanprestasi

Dalam hukum perjanjian, objek merupakan salah satu unsur penting yang menentukan sah atau tidaknya suatu perikatan.¹⁰ Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, suatu perjanjian dinyatakan sah menurut hukum apabila memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal, salah satunya adalah adanya suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian. Ketentuan mengenai objek perjanjian diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), objek perjanjian biasanya berupa tanah, bangunan, atau keduanya, yang telah disepakati akan dialihkan hak kepemilikannya dari Penjual kepada Pembeli. Keberadaan objek yang konkret, teridentifikasi secara jelas, dan tidak melanggar hukum menjadi fondasi dari kekuatan mengikat suatu PPJB. Objek yang dimaksud harus memenuhi unsur dapat ditentukan baik secara fisik maupun yuridis, agar dapat menimbulkan hubungan hukum yang valid antara para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat mengikat secara keperdataan antara para pihak, meskipun belum menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah dan bangunan. Peralihan hak hanya dapat dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran di kantor pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, sebelum AJB dibuat, pembeli hanya memiliki hak kontraktual untuk menuntut pelaksanaan perjanjian, bukan hak kepemilikan atas tanah atau bangunan.

Dalam praktiknya, sering kali objek perjanjian sudah diserahkan secara fisik kepada pembeli sebelum kewajiban pembayaran selesai, seperti yang terjadi dalam perkara Ny. Evawani Hutabarat. Penyerahan fisik ini bersifat sementara dan sepenuhnya bergantung pada keberlakuan perjanjian yang mendasarinya. . Dengan demikian, ketika perjanjian tersebut dibatalkan karena wanprestasi, segala hak kontraktual yang melekat pada objek tersebut menjadi gugur, termasuk hak untuk menempati dan menguasai objek tersebut.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021, wanprestasi terjadi karena pembeli, Ny. Evawani Hutabarat, tidak melanjutkan kewajiban pembayaran angsuran meskipun telah diberikan tenggang waktu dan somasi yang wajar. Setelah terbukti bahwa pihak Pembeli telah melakukan wanprestasi, Mahkamah Agung dalam putusannya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara para pihak. Wanprestasi tersebut mencerminkan kegagalan Pembeli dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya secara tepat waktu dan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Pembatalan perjanjian ini menimbulkan akibat hukum terhadap objek perjanjian, yaitu tanah dan bangunan yang telah ditempati.

¹⁰ Prof. Purwahid Patrik, S.H., *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1994), hlm. 63.



Pembatalan PPJB secara hukum mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan dikembalikan kepada Penjual sebagai pemilik yang sah. Konsekuensi dari hal ini adalah Ny. Evawani Hutabarat, selaku Pembeli, tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menghuni atau menguasai rumah tersebut. Karena perjanjian telah dibatalkan, maka seluruh akibat hukum yang timbul dari perjanjian menjadi tidak berlaku, termasuk hak Pembeli untuk menggunakan objek perjanjian. Dengan demikian, Pembeli berkewajiban untuk mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada PT Ciptatama Griya Prima. Lebih lanjut, berdasarkan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut, Pembeli tidak berhak menuntut pengembalian uang yang telah diserahkan kepada Penjual. Hal ini karena wanprestasi dilakukan oleh pihak Pembeli, sehingga Penjual berhak menahan pembayaran tersebut sebagai bentuk kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks ini, berlaku asas *restitutio in integrum* secara terbatas.

Asas *restitutio in integrum* merupakan prinsip hukum yang bermakna pengembalian keadaan pada posisi semula, seolah-olah peristiwa hukum atau tindakan yang menimbulkan sengketa tidak pernah terjadi. Dalam praktik, asas ini kerap diterapkan dalam pembatalan perjanjian untuk mengembalikan para pihak pada keadaan sebelum perjanjian dibuat. Namun, penerapannya dapat dibatasi apabila salah satu pihak terbukti melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Dalam hal ini, pihak yang wanprestasi tidak secara otomatis berhak menuntut pengembalian atas segala sesuatu yang telah diserahkan.¹¹

Keadaan ini menegaskan bahwa tindakan wanprestasi tidak hanya membawa konsekuensi administratif dalam bentuk pembatalan perjanjian, tetapi juga berdampak lebih jauh terhadap hilangnya hak-hak keperdataan yang sebelumnya melekat pada pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian. Dalam konteks Putusan Mahkamah Agung ini, ditegaskan bahwa wanprestasi tidak sekadar dipandang sebagai kegagalan teknis dalam memenuhi kewajiban kontraktual, melainkan sebagai pelanggaran hukum yang menimbulkan akibat yuridis serius.

Akibat tersebut antara lain berupa kehilangan hak untuk menguasai objek perjanjian, hilangnya legitimasi hukum atas penguasaan yang telah diberikan, serta gugurnya hak untuk menuntut kembali pembayaran yang telah dilakukan. Putusan Mahkamah Agung ini sekaligus menjadi preseden penting yang menunjukkan bahwa wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat mengakibatkan kerugian hukum yang signifikan bagi pihak yang melanggarinya, sekaligus memperkuat prinsip keadilan kontraktual dan kepastian hukum dalam praktik perjanjian keperdataan di Indonesia.

¹¹ Tumpal Simanjuntak, *Implementasi Asas Restitutio In Integrum Dalam Sistem Pemidanaan Pertambangan Tanpa Izin Sebagai Perwujudan Keadilan Sosial*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2023



IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap penjual dalam PPJB tercermin dari diakuinya hak-hak penjual oleh pengadilan ketika terjadi wanprestasi oleh pembeli. Pengadilan dalam hal ini tidak hanya mengafirmasi kedudukan hukum penjual, tetapi juga menegaskan prinsip keadilan kontraktual melalui amar putusannya yang menyatakan pembatalan perjanjian secara hukum. Pengadilan memberikan kepastian hukum melalui pembatalan perjanjian dan perintah pengosongan objek yang menjadi sengketa, sehingga penjual memperoleh pemulihhan atas hak-haknya yang telah dilanggar. Putusan ini menunjukkan bahwa ketika unsur-unsur wanprestasi dapat dibuktikan secara yuridis, penjual berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum secara represif, termasuk pengembalian objek yang telah diserahkan dan penahanan atas pembayaran yang telah dilakukan pembeli sebagai bentuk kompensasi. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB sebagai perikatan pendahuluan tetap memiliki kekuatan hukum untuk memberikan perlindungan bagi penjual yang dirugikan. Meskipun PPJB bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah secara formal seperti Akta Jual Beli (AJB), namun secara hukum perdata perjanjian ini memiliki kekuatan mengikat yang dapat dijadikan dasar gugatan apabila salah satu pihak ingkar janji. Dengan demikian, PPJB tidak dapat dipandang sebagai perjanjian yang lemah secara yuridis, melainkan sebagai bentuk perikatan yang sah dan dapat menimbulkan akibat hukum nyata. Dalam konteks ini, asas *pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik menjadi pijakan utama dalam memastikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan, yaitu PT Ciptatama Griya Prima sebagai penjual, ketika pembeli tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.
2. Akibat hukum terhadap objek dalam PPJB yang dibatalkan karena wanprestasi sangat substansial dan berdampak langsung terhadap status kepemilikan dan penguasaan objek perjanjian. Ketika PPJB dibatalkan oleh putusan pengadilan karena pembeli melakukan wanprestasi, maka seluruh hak kontraktual yang sebelumnya dinikmati oleh pembeli menjadi gugur. Penguasaan pembeli terhadap rumah yang telah diserahkan secara fisik tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah dan dikualifikasi sebagai penguasaan tanpa hak. Oleh karena itu, pembeli wajib mengosongkan objek dan mengembalikannya kepada penjual. Selain itu, pembeli tidak memiliki hak untuk menuntut kembali uang muka atau angsuran yang telah dibayarkan, karena berdasarkan prinsip *restitutio in integrum* yang diterapkan secara terbatas, pihak yang melakukan wanprestasi tidak berhak memperoleh restitusi. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan kontraktual dan menegaskan bahwa pemenuhan kewajiban merupakan prasyarat utama untuk memperoleh hak atas objek perjanjian, terutama dalam konteks jual beli properti.



V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 143.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Penerbit Peradaban, Surabaya, 2007, hal.2-5
- Prof. Purwahid Patrik, S.H., Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1994), hlm. 63.
- Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.
- Yahya M. Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

Jurnal

- Hukumku, “*Apa Itu Wanprestasi? Definisi, Contoh, dan Dasar Hukum*,” diakses dari <https://www.hukumku.id/post/mengenal-wanprestasi> pada 20 Maret 2025.
- Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Program Kekhususan Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 11.
- Nur Azza Morlin Iwanti dan Taun, “Akibat Hukum Wanprestasi serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku,” Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS” Vol. VI, No. 2 (Desember 2022), <http://ejournal.stihawanglong.ac.id/index.php/juris>.
- Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT”, Jurnal Preferensi Hukum, 2021, Vol.2 No.1, hlm.179
- Tumpal Simanjuntak, Implementasi Asas Restitutio In Integrum Dalam Sistem Pemidanaan Pertambangan Tanpa Izin Sebagai Perwujudan Keadilan Sosial, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2023
- Wiratno, Hukum Pemerintahan Daerah (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2019),