

# Kepastian Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Perkara Di Pengadilan Negeri Akibat Adanya Wanprestasi

Alfiano Yusuf Setyawan<sup>1</sup>, Iskandar Muda<sup>2</sup>, Irwan Santosa<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Universitas YARSI dan [alfianoyusuf@gmail.com](mailto:alfianoyusuf@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas YARSI dan [iskandar.muda@yarsi.ac.id](mailto:iskandar.muda@yarsi.ac.id)

<sup>3</sup> Universitas YARSI dan [irwan.santosa@yarsi.ac.id](mailto:irwan.santosa@yarsi.ac.id)

---

## Article Info

### Article history:

Received Sept, 2023

Revised Sept, 2023

Accepted Sept, 2023

---

### Kata Kunci:

Notaris, Wanprestasi, Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli

---

### Keywords:

Notary, Wanprestasi, Sale,  
Purchase Binding Agreement

---

## ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar di samping sandang dan pangan yang harus dimiliki oleh masyarakat untuk kelangsungan hidupnya. seringkali rumah yang ditawarkan oleh pihak pengembang itu masih kondisi belum terbangun yaitu masih berupa kavling-kavling tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat perjanjian-perjanjian seperti harga, jangka waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain, PPJB itu sendiri adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam suatu perolehan atas tanah dengan jual beli ini memerlukan adanya proses tertentu yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukannya peralihan dan pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan sebagai dasar kepastian hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris dan Mengkaji bentuk interpretasi hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dari wanprestasi atas putusan pengadilan. Pada penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu Unsur kepastian hukum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli didapat dari dua hal, yaitu karena dibuat secara notariil yang merupakan akta otentik dimana sesuai dengan pasal 1870 KUHPdata, akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna, dan Hakim menggunakan Interpretasi Restriktif dan Ekstensif, dalam penafsiran Ekstensif ada batas-batas yang ditetapkan oleh interpretasi gramatikal.

---

## ABSTRACT

Home is basic needs in addition to clothing and food that must be owned by society for their survival. often the house offered by the developer is still in condition not yet built, namely still in the form of plots of land. The Sale and Purchase Agreement contains the rights and obligations of the parties as outlined in the Sale and Purchase Deed and is then signed by the parties and witnesses. The Sale and Purchase Contract Agreement contains agreements such as price, settlement period, obligations of the parties, cancellation of the binding, completion of the binding and others, the PPJB itself is an agreement between the seller and the buyer before the sale and purchase is carried out because there are elements that must be met in order to trade. Acquisition of

land by buying and selling requires a certain process to be carried out before a Notary or Land Deed Making Officer (PPAT) in order to carry out the transfer and registration of the land at the land office as a basis for legal certainty in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. The purpose of this study is to find out and analyze the legal standing of binding sale and purchase agreements made by a notary and examine the form of legal interpretation of binding sale and purchase agreements made by a notary from Wanprestasi on court decisions. In this research, a normative juridical approach is used. The results of this study are the element of legal certainty in the deed of binding sale and purchase agreement is obtained from two things, namely because it is notarized which is an authentic deed where in accordance with Article 1870 KUHPerdata, an authentic deed provides perfect proof power, and the Judge uses Restrictive and Extensive Interpretation, in Extensive interpretation there is boundaries set by grammatical interpretation.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



---

**Corresponding Author:**

Name: Alfiano Yusuf Setyawan

Institution: Universitas YARSI

Email: [alfianoyusuf@gmail.com](mailto:alfianoyusuf@gmail.com)

---

## 1. PENDAHULUAN

Tanah sudah menjadi kebutuhan hidup manusia yang memiliki peran yang penting karena seluruh kegiatan yang dilakukan oleh manusia dilakukan di atas tanah. Kebutuhan ini untuk umat manusia semakin hari semakin bertambah karena lahan yang tersedia semakin terbatas. Karna itulah tanah sudah menjadi suatu aset yang sangat berharga untuk manusia dan seringkali karena hal tersebut menjadikan suatu sengketa di masyarakat. Maka dari itu, dalam hal kepemilikan tanah ini wajib memiliki suatu hak yang biasa kita sebut sebagai Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu yang memiliki batas, dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimiliki dengan hak atas tanah itu ialah tanahnya, yang dimana sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penguasaan berupa sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>1</sup>

Dalam perolehan hak atas tanah yang paling sering dilakukan adalah dengan cara jual beli di antara pihak yang ingin membeli tanah dan yang ingin menjual tanahnya. Jual beli tanah ini diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dengan demikian,

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2008, Hlm. 18.

perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>2</sup>

Indonesia adalah sebuah negara yang sedang berkembang salah satunya perkembangan pembangunan perumahan yang setiap tahun mengalami peningkatan sangat cepat. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan penduduk sehingga diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping sandang dan pangan yang harus dimiliki oleh masyarakat untuk kelangsungan hidupnya.

Seringkali rumah yang ditawarkan pengembang itu dalam kondisi belum terbangun yaitu masih berupa kavling-kavling tanah. Pembangunan baru dilakukan ketika calon konsumen sudah memesan rumah. Dengan keadaan peminat rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah yang semakin banyak, namun tidak diikuti dengan pemahaman proses hukum kepemilikan tersebut, dalam hal ini maka para pihak akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).

PPJB ini berisi tentang hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Di dalam PPJB berisikan tentang perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain. Sebenarnya di dalam PPJB sudah jelas berisi tentang semua proses transaksi dari awal sampai akhir serta hak dan kewajiban para pihak. Tetapi pada prakteknya sering terjadi ketidaksesuaian dengan isi PPJB misalnya tidak tepat waktu penyerahan Tanah dan Bangunan Rumah atau Apartemen. Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang atau sebaliknya.

Adapun tujuan penelitian Jurnal ini adalah bertujuan untuk Mengkaji bentuk interpretasi hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dari wanprestasi atas putusan pengadilan, dan Mengetahui dan menganalisis substansi pada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris.

## 2. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan teori, metode, teknik dan *analisis yuridis normatif*. Dalam hal ini dipergunakan data sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka di bidang ilmu hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo metode penafsiran (interpretasi) bukanlah merupakan metode yang diperintahkan kepada hakim untuk digunakan dalam penemuan hukum, tetapi merupakan penjabaran putusan-putusan hakim. Dari alasan-alasan atau pertimbangan-pertimbangan yang sering digunakan oleh hakim dalam menemukan hukumnya, setidaknya dapat

---

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, PT. Balai Pustaka (Persero), Jakarta, 2013, Ps. 1457.

disimpulkan dalam tujuh metode interpretasi, yaitu menurut Bahasa (gramatikal), historis, sistematis, teologis, perbandingan hukum, futuristis, dan Restriktif dan ekstensif.<sup>3</sup>

a. Interpretasi menurut Bahasa

Bahasa merupakan sarana yang penting bagi hukum. Oleh karena itu hukum terikat pada Bahasa. Penafsiran undang-undang itu pada dasarnya selalu merupakan penjelasan dari segi Bahasa. Titik tolak disini adalah Bahasa sehari-hari. Metode interpretasi ini disebut interpretasi gramatikal, merupakan cara penafsiran atau penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut Bahasa, susun kata, atau bunyinya. Interpretasi menurut Bahasa ini selangkah lebih jauh sedikit dari hanya sekedar "membaca undang-undang". Disini arti atau makna ketentuan undang-undang dijelaskan menurut Bahasa sehari-hari yang umum. Ini tidak berarti bahwa hakim terikat erat pada bunyi kata-kata dari undang-undang.

b. Interpretasi Teleologis atau Sosiologis

Interpretasi teleologis, yaitu apabila makna undang-undang itu ditetapkan berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Dengan interpretasi teleologis ini undang-undang yang masih berlaku tetapi sudah usang atau sudah tidak sesuai lagi, diterapkan pada peristiwa, hubungan, kebutuhan dan kepentingan masa kini, tidak peduli apakah semua hal ini pada waktu diundangkannya undang-undang tersebut dikenal atau tidak. Disini peraturan perundang-undangan disesuaikan dengan hubungan dan situasi social yang baru. Ketentuan undang-undang yang sudah tidak sesuai lagi dilihat sebagai alat untuk memecahkan atau menyelesaikan sengketa dalam kehidupan bersama waktu sekarang. Peraturan hukum yang lama itu disesuaikan dengan keadaan yang baru: peraturan yang lama dibuat aktual. Interpretasi teleologis ini dinamakan juga interpretasi sosiologis. Metode ini baru digunakan apabila kata-kata dalam undang-undang dapat ditafsirkan dengan pelbagai cara.

c. Interpretasi Sistematis

Terjadinya suatu undang-undang selalu berkaitan dan berhubungan dengan peraturan perundang-undangan lain, dan tidak ada undang-undang yang berdiri sendiri lepas sama sekali dari keseluruhan perundang-undangan. Setiap undang-undang merupakan bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan. Menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain disebut interpretasi sistematis atau logis. Menafsirkan undang-undang tidak boleh menyimpang atau ke luar dari sistem perundang-undangan.

d. Interpretasi Historis

Ada dua macam interpretasi historis, yaitu penafsiran menurut sejarah undang-undang dan penafsiran menurut sejarah hukum. Dengan penafsiran menurut sejarah undang-undang hendak dicari maksud ketentuan undang-undang seperti yang dilihat oleh pembentuk undang-undang pada waktu pembentukannya. Pikiran yang mendasari metode interpretasi ini ialah bahwa undang-undang adalah kehendak pembentuk undang-undang yang tercantum dalam teks undang-undang. Di sini kehendak pembentuk undang-undang yang menentukan. Interpretasi menurut sejarah

---

<sup>3</sup> Iskandar Muda, *Perkembangan Kewenangan Konstitusional Mahkamah Konstitusi*, Surakarta : CV Kekata Group, 2020, hlm. 28.

undang-undang ini disebut juga interpretasi subyektif, karena penafsir menempatkan diri pada pandangan subyektif pembentuk undang-undang, sebagai lawan interpretasi menurut bahasa atsebut taneto de Obvektif.: Interpretas menurut sejarah undang-undang ini mengambil sumbernya dari surat-menyurat dan pembicaraan di DPR, yang kesemuanya itu memberi gambaran tentang apa yang dikehendaki oleh pembentuk undang-undang. Undang-undang itu tidak terjadi begitu saja. Undang-undang selalu merupakan reaksi terhadap kebutuhan sosial untuk mengatur, yang dapat dijelaskan secara historis. Setiap pengaturan dapat dilihat sebagai satu langkah dalam perkembangan masyarakat. Suatu langkah yang maknanya dapat dijelaskan apabila langkah-langkah sebelumnya diketahui juga. Ini meliputi seluruh lembaga yang terlibat dalam pelaksanaan undang-undang. Sedangkan metode interpretasi yang hendak memahami undang-undang dalam konteks seluruh sejarah hukum disebut interpretasi menurut sejarah hukum. Misalnya kalau kita hendak menjelaskan ketentuan dalam BW dengan meneliti sejarahnya yang tidak terbatas sampai pada terbentuknya BW saja, tetapi masih mundur ke belakang sampai pada hukum Romawi, kita menafsirkannya dengan interpretasi menurut sejarah hukum. Misalnya UU No. 1 Tahun 1974 hanya dapat dimengerti dengan meneliti sejarah tentang emansipasi wanita Indonesia.

e. Interpretasi Komparatif/Perbandingan

Interpretasi komparatif atau penafsiran dengan jalan membandingkan adalah penjelasan berdasarkan perbandingan hukum, yakni dengan membandingkan hendak dicari kejelasan mengenai suatu ketentuan undang-undang. Terutama bagi hukum yang timbul dari perjanjian internasional ini penting, karena dengan pelaksanaan yang seragam direalisasi kesatuan hukum yang melahirkan perjanjian internasional sebagai hukum obyektif atau kaidah hukum untuk beberapa negara. Di luar hukum perjanjian internasional kegunaan metode ini terbatas.

f. Interpretasi Futuristis

Interpretasi futuristis atau metode penemuan hukum yang bersifat antisipasi adalah penjelasan ketentuan undang-undang yang belum mempunyai kekuatan hukum. Atau cara penafsiran yang menjelaskan ketentuan undang-undang dengan berpedoman pada undang-undang yang belum mempunyai kekuatan berlaku, yaitu dalam rancangan undang-undang.

g. Interpretasi Restriktif dan Ekstensif

Interpretasi restriktif adalah penjelasan atau penafsiran yang bersifat membatasi. Untuk menjelaskan suatu ketentuan undang-undang ruang lingkup ketentuan itu dibatasi. Menurut interpretasi gramatikal "tetangga" menurut Pasal 1666 BW dapat diartikan setiap tetangga termasuk seorang penyewa. dari pekarangan sebelahnya. Kalau tetangga ditafsirkan tidak termasuk tetangga penyewa, ini merupakan interpretasi restriktif. Dalam penafsiran ekstensif dilampaui batas-batas yang ditetapkan oleh interpretasi gramatikal. Sebagai contoh dapat disebutkan penafsiran kata "menjual" dalam Pasal 1576 BW. Sudah sejak 1906 kata menjual dalam Pasal 1576 BW oleh HR ditafsirkan luas yaitu bukan semata-mata hanya berarti jual beli saja, tetapi juga "peralihan" atau pengasingan. Ditinjau dari hasil penemuannya, suatu penafsiran undang-undang dapat dibedakan ke dalam interpretasi restriktif dan ekstensif. Interpretasi restriktif adalah sebuah perkataan yang diberikan makna sesuai atau lebih sempit dari arti yang diberikan pada perkataan itu dalam kamus atau makna yang dilazimkan dalam pada perkataan itu dalam kamus atau makna yang dilazimkan dalam percakapan sehari-hari, sedangkan interpretasi ekstensif adalah sebuah perkataan yang

diberi makna lebih luas ketimbang arti yang diberikan pada perkataan itu menurut kamus atau makna yang dilazimkan dalam percakapan sehari-hari.

Kedudukan Hukum Jual Beli terhadap PPJB Unit Rumah SHGB1661/Mangga Besar antara Y K Melawan O W K Tuan Y K (selanjutnya disebut penggugat) merupakan pembeli unit rumah SHGB 1661/Mangga Besar, dan ibu O W K (selanjutnya disebut Tergugat) selaku penjual unit rumah tersebut, Karel Soenarjo (selanjutnya disebut Tergugat II) serta Notaris dan PPAT Refki Ridwan, S.H., M.B.A., Sp.N. (selanjutnya disebut Turut Tergugat).

Pada tanggal 05 April 2021 Penggugat telah mengajukan Gugatan secara tertulis yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 April 2021 dibawah register Nomor 300/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Br.

Pada tanggal 26 Juni 2012 telah ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.11 dihadapan Turut Tergugat antara PARA TERGUGAT selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl.Gandaria No.14, Rt.002, Rw.03, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1661/Mangga Besar tanggal 04 Februari 2008, Surat Ukur No.00097/2005 tanggal 14 Juni 2005, seluas 548 M<sup>2</sup> (*Lima Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi*), dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur yang tergambar dalam Sertifikat.

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut, Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat, harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.3.875.000.000,- (*Tiga Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah*), dimana pembayarannya dilakukan dengan cara:

- a. Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 700.000.000 (*Tujuh Ratus Juta Rupiah*) yang telah dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Pembayaran II (kedua) sebesar Rp. 3.175.000.000 (*Tiga Milyar Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah*) sekaligus pelunasan akan dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat setelah dilaksanakan penyelesaian pengosongan atas obyek tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa selain itu, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut juga diperjanjikan bahwa Para Tergugat berjanji dan mengikatkan diri kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak akan menjual, menjaminkan atau dengan cara apapun melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain selain kepada penggugat.

Bahwa walaupun pengosongan atas obyek jual beli belum dilaksanakan oleh Para Tergugat dan Para Tergugat beralasan masih memerlukan biaya untuk pelaksanaan pengosongan, maka Penggugat telah melakukan pembayaran lagi kepada Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp.20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- b. Pada tanggal 14 Desember 2012 sebesar Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- c. Pada tanggal 23 Februari 2015 sebesar Rp.250.000.000,- (*Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.

- d. Pada tanggal 11 Maret 2015 sebesar Rp.50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- e. Pada tanggal 2 April 2015 sebesar Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- f. Pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp.150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- g. Pada tanggal 27 Juli 2015 sebesar Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.
- h. Pada tanggal 27 Juli 2015 sebesar Rp.50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diterima oleh TERGUGAT II.

Bahwa pada tanggal 31 Januari 2018, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 01/2017 Eks Jo. No.257/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 26 September 2017 telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan atas obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Eksekusi Pengosongan selesai dilaksanakan dan walaupun Penandatanganan Akta Jual Beli belum dilakukan, pada tanggal 13 Februari 2018, Penggugat kembali melakukan pembayaran kepada Para Tergugat sebesar Rp.256.594.104,- (*Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Seratus Empat Rupiah*) yang diterima oleh Tergugat I sebagai bentuk komitmen dan keseriusan Penggugat untuk melaksanakan jual beli dengan Para Tergugat.

Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan, Total biaya yang telah dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat atas Pengikatan Jual Beli di atas adalah sebesar Rp.1.726.594.104,- (*Satu Milyar Tujuh Ratus Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Seratus Empat Rupiah*), sehingga sisa pelunasan pembayaran yang masih harus dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 2.148.405.896,- (*Dua Milyar Seratus Empat Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah*)

Penggugat telah berulang kali mengingatkan Para Tergugat untuk segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual beli atas obyek yang telah diperjanjikan tersebut, namun Para Tergugat terus menghindar.

Melalui surat tertanggal 19 Februari 2021, Penggugat telah mencoba melakukan somasi dan mengundang Para Tergugat untuk hadir pada hari Jumat tanggal 26 Februari 2021 guna membicarakan tindak lanjut jual beli, namun Para Tergugat tidak hadir tanpa pemberitahuan atau alasan apapun juga.

Terakhir melalui surat tertanggal 26 Februari 2021, Penggugat kembali melakukan Somasi kepada Para Tergugat dan melalui surat tertanggal 10 Maret 2021 Para Tergugat memberikan jawaban yang intinya tidak dapat melanjutkan jual beli karena harga transaksi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 26 Juni 2012 yang ditandatangani dihadapan Turut Tergugat berada dibawah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak).

Dengan tidak mau dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli atas obyek yang telah diperjanjikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, walaupun obyek tersebut saat ini telah

dilaksanakan pengosongan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka terbukti Para Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Penggugat berkepentingan agar Penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan yang telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut dapat segera dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan menerima sisa pelunasan pembayaran sebesar Rp. 2.148.405.896,- (*Dua Milyar Seratus Empat Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah*) paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan apabila lewat tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ternyata Para Tergugat tetap tidak mau melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan alasan apapun juga maka Penggugat diizinkan dan/atau diperkenankan bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat selaku Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas obyek sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa perlu adanya surat kuasa ataupun persetujuan terlebih dahulu dari Para Tergugat dan sisa pelunasan pembayaran sebesar Rp.2.148.405.896,- (*Dua Milyar Seratus Empat Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah*) diperkenankan dititipkan/dikosinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut saat ini dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat, maka mohon agar Para Tergugat dihukum untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat paling lama 14 (empat belas) hari setelah Akta Jual beli atas obyek Perjanjian Jual beli tersebut ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.11 tertanggal 26 Juni 2012 dan fakta-fakta hukum yang telah terurai di atas maka sebagaimana Pasal 180 ayat (1) HIR maka cukup beralasan jika Penggugat mohon agar putusan atas gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* maupun *Peninjauan Kembali*.

Dan didalam pengadilan, Majelis Hakim mengadili Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.11 tertanggal 26 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.11 tertanggal 26 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan menerima sisa pelunasan pembayaran sebesar Rp.2.567.345.045,00 (Dua milyar lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh lima ribu empat puluh lima rupiah) paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan apabila lewat tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, ternyata Para Tergugat tetap tidak mau melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan alasan apapun juga, maka Penggugat diizinkan dan/atau diperkenankan bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat selaku Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas obyek sebagaimana tertuang dalam Akta

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa perlu adanya surat kuasa ataupun persetujuan terlebih dahulu dari Para Tergugat.

Berdasarkan Fakta-fakta yang telah diuraikan telah terbukti dimana Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang telah disanggupi dan dilakukannya.

Berdasarkan pengertian tersebut kita dapat melihat bahwa dalam memutus perkara Nomor 300/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Br. Hakim menggunakan Interpretasi Restriktif dan Ekstensif, dalam penafsiran Ekstensif ada batas-batas yang ditetapkan oleh interpretasi gramatikal Sebagai contoh dapat disebutkan penafsiran kata "menjual" dalam Pasal 1576 BW. Sudah sejak 1906 kata menjual dalam Pasal 1576 BW oleh HR ditafsirkan luas yaitu bukan semata-mata hanya berarti jual beli saja, tetapi juga "peralihan" atau pengasingan.

Kedudukan Hukum Jual Beli terhadap PPJB Unit Rumah SHGB1661/Mangga Besar antara Y K Melawan O W K PT. HDP (selanjutnya disebut Penggugat) adalah pemilik Unit rumah SHGB 496/Setia Mulya, dan Tuan J (selanjutnya disebut Tergugat) selaku pembeli unit rumah tersebut.

Pada tanggal 02 Maret 2021 telah diajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah Register Nomor 114/pdt.G/2021/PN Bks.

Tergugat adalah perseorangan yang berminat membeli rumah yang dijual oleh Penggugat dan telah dilakukan Negosiasi harga antara kedua belah pihak dan telah terjadi kesepakatan seharga Rp.426.500.000,- (empat ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), dan akan dibayar oleh tergugat dengan cara mengangsur/mencicil.

Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan di atas, penggugat dan tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 Tanggal 16 Nopember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris HJ Tuti Alawiyah, S.H, Notaris di Kota Bekasi, selanjutnya disebut Perjanjian.

Bahwa objek dari Perjanjian tersebut di atas adalah sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 496/Setia Mulya seluas 180 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04 Bulan Oktober Tahun 2010 Nomor 281/Setia Milya/2010 yang terletak di Desa Setia Mulya Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran lisrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Cluster Efodia Perumahan Harapan Mulya Blok 33HM Nomor Kavling 28, Type/Luas Bangunan 39, selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah dan Bangunan.

Bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, disepakati bahwa harga jual beli rumah sebesar Rp.426.500.000,- (empat ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar oleh tergugat dengan cara mengangsur/mencicil, yang mana jadwal pembayarannya adalah sebagai berikut :

- a. Rp.42.650.000 (empat puluh dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat sebagai uang muka sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 Tanggal 16 Nopember 2011 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di Bekasi ditandatangani.

- b. Rp.383.850.000 (tiga ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah biaya administrasi 14 % per tahun akan dibayar menjadi 60 (enam puluh) kali angsuran dimulai bulan Desember 2011 sampai lunas seluruhnya pembayaran paling lambat dilakukan setiap tanggal 10 bulan yang bersangkutan, masing- masing sebesar Rp.10.876,000 (sepuluh juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) setiap angsuran.

Dikarenakan pembelian Tanah dan Bangunan di atas tidak dilakukan secara tunai atau lunas oleh tergugat, dan antara penggugat dengan tergugat belum membuat Akta Jual Beli sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan, maka secara hukum Tanah dan Bangunan masih dimiliki oleh penggugat.

Sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut, tergugat menempati Tanah dan Bangunan tersebut, sehingga secara faktual tergugat sudah menikmati secara penuh Tanah dan Bangunan tersebut. Semenjak menempati Tanah dan Bangunan tersebut di atas, ternyata Tergugat hanya mengangsur sebanyak 16 (enam belas) kali, sedangkan pada jadwal pembayaran angsuran ke-17 hingga angsuran ke-60 tergugat lalai dan tidak melakukan pembayaran lagi.

Sejak pembayaran terakhir tanggal 15 Maret 2013, total pembayaran yang sudah dibayarkan tergugat sebesar Rp. 167.566.234,- (seratus enam puluh tujuh juta lima ratus enam puluh enam ribu dua rupiah) hingga sekarang saat gugatan ini diajukan, tergugat sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana yang telah disepakati di dalam perjanjian, sehingga tergugat total telah lalai 44 (empat puluh empat) kali angsuran. Sesuai dengan Pasal 7 perjanjian, apabila tergugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran bulanan selama 3 (tiga) kali baik secara berturut-turut maupun tidak dalam 1 (satu) tahun takwin dan telah mendapat surat peringatan dari penggugat, namun tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan oleh penggugat, maka secara hukum perjanjian antara penggugat dengan tergugat menjadi batal.

Dan di dalam pengadilan Hakim mengadili perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual-beli Nomor 58 tanggal 16 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH., Notaris di Kota Bekasi adalah sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dengan Tergugat. Menyatakan Tergugat yang tidak telah melaksanakan kewajibannya untuk secara tertib membayar angsuran atas harga Jual-beli yang harus dibayarnya sebagaimana disebut dan tertuang dalam Akta Pengikatan Jual-beli Nomor 58 tanggal 16 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH., Notaris di Kota Bekasi adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merugikan Penggugat. Menyatakan uang angsuran yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 167.566.234,00 (seratus enam puluh tujuh juta lima ratus enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) adalah milik Penggugat. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan tanah seluas 180 M2 berikut bangunan rumah di atasnya serta segala fasilitas yang merupakan turutannya, yaitu kavling Nomor 33HM-28 type 39/180 yang terletak di Blok 33 HM Proyek Efodia Harapan Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 496/Setia Mulya dan Surat Ukur Nomor 281/Setia Mulya/2010 tanggal 04 Oktober 2010, kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap. Menyatakan Penggugat berhak untuk

menjual kembali tanah seluas 180 M2 berikut bangunan rumah di atasnya serta segala fasilitas yang merupakan turutannya, yaitu kavling Nomor 33HM-28 type 39/180 yang terletak di Blok 33 HM Proyek Efodia Harapan Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 496/Setia Mulya dan Surat Ukur Nomor 281/Setia Mulya/2010 tanggal 04 Oktober 2010 kepada pihak lain, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Fakta-fakta yang telah diuraikan telah terbukti dimana Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang telah disanggupi dan dilakukannya.

Berdasarkan Pengertian yang sudah disebutkan diatas, dalam memutus perkara Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Bks Hakim menggunakan Interpretasi teleologis, yaitu apabila makna undang-undang itu ditetapkan berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Dengan interpretasi teleologis ini undang-undang yang masih berlaku tetapi sudah usung atau sudah tidak sesuai lagi, diterapkan pada peristiwa, hubungan, kebutuhan dan kepentingan masa kini, tidak peduli apakah semua hal ini pada waktu diundangkannya undang-undang tersebut dikenal atau tidak. Disini peraturan perundang-undangan disesuaikan dengan hubungan dan situasi social yang baru. Ketentuan undang-undang yang sudah tidak sesuai lagi dilihat sebagai alat untuk memecahkan atau menyelesaikan sengketa dalam kehidupan bersama waktu sekarang. Peraturan hukum yang lama itu disesuaikan dengan keadaan yang baru: peraturan yang lama dibuat aktual. Interpretasi teleologis ini dinamakan juga interpretasi sosiologis. Metode ini baru digunakan apabila kata-kata dalam undang-undang dapat ditafsirkan dengan pelbagai cara.

Sebagai contoh dalam menafsirkan ketentuan Pasal 362 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pencurian, hakim harus memperluas makna kalimat “barang” dalam pasal tersebut dengan berbagai macam benda yang dapat dimiliki, baik berwujud maupun tidak berwujud. Misalnya aliran listrik, pulsa dan lain-lain. Sehingga jika seseorang dengan sengaja tanpa hak mengambil aliran listrik untuk dimiliki, pelaku harus dihukum, dan kalimat Tanah dan Bangunan bukan hanya tanah dan bangunan tetapi segala sesuatu yang melekat diatasnya seperti pepohonan dan lain lain.

Substansi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Jual beli menurut Pasal 1457-1540 KUHPerdato ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>4</sup>

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli menunjukkan bahwa ada perbuatan membeli, perbuatan ini dilakukan oleh dua atau lebih pihak yang terlibat.

Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua belah pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1998, Hlm. 79.

Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.<sup>5</sup>

Jenis perjanjian yang paling banyak digeluti anggota masyarakat ini, yakni Perjanjian Jual Beli, ternyata pembentuk undang-undang memberikan definisinya ada Pasal 1457 KUHPerdata yang menegaskan bahwa Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu:<sup>6</sup>

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Yang dijanjikan oleh pihak satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas suatu barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, wajib membayar "harga" yang telah disetujuinya. Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal Undang-Undang, tetapi sudah seharusnya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena jika tidak seperti itu dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang dilakukan, akan tetapi tukar-menukar barang atau biasa disebut barter.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah "penyerahan" atau "*levering*" secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk* dan sebagaimana sudah kita ketahui, maka menilik macam-macamnya barang, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:

- a. Penyerahan barang bergerak
- b. Penyerahan barang tak bergerak
- c. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir saja", yang berarti menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakannya di sini mengenai sifat jual beli ini nampak jelas dari pasal 1459, yang menerangkan bahwa hal milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>7</sup>

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah

---

<sup>5</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 252-253

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

<sup>7</sup> Subekti, *opcit*, hlm. 80.

yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>8</sup>

Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari:<sup>9</sup>

a. *Natuurlijke Person* Atau Manusia Tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b. *Rechts Person* Atau Badan Hukum

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

c. *Person* yang dapat diganti

Mengenai *persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian "aan order" atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian "aan tonder" atau perjanjian atas nama.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>10</sup>

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

---

<sup>8</sup> R. Setiawan, *Pokok –Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, 1978, hlm. 49.

<sup>9</sup> M.Yahya Harahap, *op cit*, hlm. 16.

<sup>10</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.<sup>11</sup>

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya.

Substansi di dalam PPJB ini telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 tahun 1995, yakni berisi tentang:

- a. Pihak yang melakukan kesepakatan.
- b. Kewajiban bagi penjual.
- c. Uraian obyektif pengikatan Jual - Beli.
- d. Jaminan Penjual.
- e. Waktu serah terima.
- f. Pemeliharaan Bangunan.
- g. Penggunaan Bangunan.
- h. Pengalihan Hak.
- i. Pembatalan Pengikatan.
- j. Penyelesaian Perselisihan.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian Kepastian Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Perkara Di Pengadilan Negeri Akibat Adanya Wanprestasi hal tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hlm. 2

Berdasarkan uraian hasil penelitian “Kepastian Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Perkara Di Pengadilan Negri Akibat Adanya Wanprestasi” adalah didasarkan atas dua kasus yang menjadi objek penelitian dengan temuan penggunaan Interpretasi Ekstensif dan Interpretasi Teologis.

Pada kasus pertama pendekatan yang dipakai oleh Hakim dalam memutus perkara Nomor 300/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Br. Hakim menggunakan Interpretasi Restriktif dan Ekstensif, dalam penafsiran Ekstensif ada batas-batas yang ditetapkan oleh interpretasi gramatikal Sebagai contoh dapat disebutkan penafsiran kata "menjual" dalam Pasal 1576 BW. Sudah sejak 1906 kata menjual dalam Pasal 1576 BW oleh HR ditafsirkan luas yaitu bukan semata-mata hanya berarti jual beli saja, tetapi juga "peralihan" atau pengasingan.

Sedangkan kasus kedua dalam memutus perkara Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Br. Hakim menggunakan Interpretasi teleologis yang merupakan penafsiran terhadap undang-undang sesuai dengan tujuan pembentukannya. Hakim dalam menggunakan penafsiran teleologis ini harus menyesuaikan peraturan perundang-undangan dengan situasi sosial. Sebagai contoh, kalimat Tanah dan Bangunan bukan hanya tanah dan bangunan tetapi segala sesuatu yang melekat di atasnya seperti pepohonan dan lain-lain.

Maka dari itu bentuk penafsiran hukum atas perjanjian pengikatan jual beli dapat disimpulkan bahwa didasarkan atas dua kasus yakni penafsiran Ekstensif dan Teleologis.

Substansi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki 9 bentuk yaitu, Kewajiban bagi penjual, Uraian obyek pengikatan Jual - Beli, Jaminan Penjual, Waktu serah terima, Pemeliharaan Bangunan, Penggunaan Bangunan, Pengalihan Hak, Pembatalan Pengikatan, Penyelesaian Perselisihan.

Berdasarkan analisa Interpretasi pada dua kasus yang diteliti ditemukan bahwa kepastian hukum berdasarkan penafsiran Ekstensif maka memiliki substansi pengalihan hak, sedangkan berdasarkan penafsiran Teleologis memiliki substansi penggunaan bangunan dan pengalihan hak.

Unsur kepastian hukum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli didapat dari dua hal, yaitu karena dibuat secara notariil yang merupakan akta otentik dimana sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerduta, akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna dan menggunakan kalimat yang tegas dan mengikat para pihak.

Serta akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris harus menggunakan kalimat yang tegas dan mengikat sehingga tidak menimbulkan banyak penafsiran, oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil apabila dilakukan pengingkaran oleh salah satu pihak maka pihak yang melakukan pengingkaran tersebut akan dikenakan sanksi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2008.

- Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018
- Iskandar Muda, *Perkembangan Kewenangan Konstitusional Mahkamah Konstitusi*, Surakarta, CV Kekata Group, 2020.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, PT. Balai Pustaka (Persero), Jakarta, 2013, Ps. 1457.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, 1978.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1998.