

**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)**

Vanny Grace Angelina Tampubolon

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: vannygrace18@gmail.com)

Hanafi Tanawijaya

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Universitas Tarumanagara)

(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

Buying The Buying and Selling Binding Agreement has contained the rights and obligations of the parties who make it. Buying and Selling Binding Agreements (PPJB) often experience obstacles in practice, problems related to the agreement resulted in the agreement being canceled. The Buying and Selling Binding Agreement (PPJB) may be cancelled unilaterally by either party or by agreement of both parties. Unilateral cancellation of the agreement, of course, causes losses for the parties, so there needs to be a protection due to the cancellation of the agreement. This writing has a problem, namely how the mechanism and legal consequences for the cancellation of PPJB in the Decision of the Bekasi District Court Number 39 / Pdt.G / 2019 / PN. Bekasi. This writing also aims to find out the mechanism and legal consequences of the cancellation of PPJB in the Decision of the Bekasi District Court No. 39 / Pdt.G / 2019 / PN. Bekasi. This research uses this type of normative or doctrinal juridical law research. The short method used is a statute approach by collecting data that includes library research based on qualitative data analysis that can be interpreted in the form of sentences described systematically, clearly, and in detail. The conclusion of this study is the void of norms related to the creation of the Unilateral Buying and Selling Binding Agreement (PPJB), so as to cause legal consequences and agreements that have previously been made to become void or in other words the agreement becomes terminated and the parties are no longer bound as long as necessary as stipulated in Article 1266 of the Civil Code. As a result of the cancellation, the debtor feels aggrieved and the creditor must return the down payment (DP) that has been paid by the debtor to the creditor in accordance with the Decision of the Bekasi District Court No. 39 / Pdt.G / 2019 / PN. Bekasi). If the Creditor does not carry out in accordance with the Court's Decision, then there are sanctions that must be accepted.

Keywords: *Buying and Selling Binding Agreement, Unilateral Cancellation of Buying and Selling Binding Agreement,*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam hakikatnya, seorang manusia tidak bisa terpisahkan dalam hidup sosialnya untuk berinteraksi antar individu dengan banyak

cara yang menyebabkan berbuat hukum. Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki dasar sebagaimana dituliskan pada Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 dengan tegas telah dijelaskan bahwasanya Indonesia merupakan suatu negara hukum, di dalamnya terkandung makna semua kehidupan masyarakat, bangsa, negaranya, dilandaskan terhadap hukum. Sesuai dengan uraian tersebut, seluruh perbuatan maupun tindakan yang dilaksanakan di Indonesia terdapat berbagai aturan sebagaimana diatur dalam hukum, salah satunya yakni perjanjian.

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUH Perdata), perjanjian didefinisikan dengan perbuatan yang dilakukan satu ataupun lebih dari itu yang sifatnya mengikat individunya pada individu yang lain. Adanya keambiguitas tersebut dikarenakan pada rumusan itu dituliskan perbuatan, dengan demikian semua hal yang bukan tergolong suatu perbuatan hukum maka dinamakan dengan perjanjian. Dalam rangka memperjelas definisi di atas, maka perlu diperkuat pada suatu doktrin. Doktrin atau dikenal dengan teori lama menyebutkan bahwa suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum sesuai dengan kesepakatan dalam rangka mewujudkan akibat dari hukum itu sendiri.¹ Adapun beberapa pihak telah dibolehkan untuk melakukan perjanjian yang berisikan segala sesuatu serta sifatnya mengikat untuk yang membuatnya berdasarkan ketetapan yang diberlakukan. Ketetapan tersebut dapat berupa syarat yang mengharuskan pihaknya melakukan pemenuhan kewajiban berdasarkan ketetapan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan guna dinyatakan sah perjanjian maka diperlukan empat persyaratannya mencakup :

1. Kesepakatan yang sifatnya mengikat;
2. Dimilikinya kecakapan pada pembuatan suatu perikatan;
3. Perihal tertentu;

¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-9, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 25.

4. Penyebab yang dinyatakan halal.

Dalam pasal di atas, dinyatakan perjanjian akan sah dalam mengikat pihak bersangkutan sebagaimana dituliskan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB) dengan tunduk terhadap ketentuan umum dilakukannya suatu perjanjian yang dicantumkan pada Buku III KUH Perdata. PPJB tersebut adalah bentuk kesepakatan yang dilakukan dua pihak selaku kreditur serta debiturnya dalam menjalankan perjanjian ataupun prestasinya yang selanjutnya dalam jual-beli tersebut dilaksanakan di depan notarisnya.²

Perjanjian itu tidak bisa dilakukan pembatalan terkecuali telah disepakati kedua pihaknya ataupun disebabkan UU telah dinyatakan cukup dalam perihal tersebut. Jika muncul adanya hal yang melanggar ketentuan yang ada pada perjanjiannya, maka pihak yang melakukan pelanggaran bisa disebut wanprestasi (tidak melakukan pemenuhan ataupun lalai dengan kewajibannya seperti yang ditetapkan pada perjanjian antara kreditur dengan debiturnya)³ serta konsekuensi dari adanya wanprestasi yakni diberikan ganti rugi serta perjanjian tersebut dibatalkan oleh majelis hakim.

Sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi yang mana menjadi awal muasal Sepri Heryanti sebagai orang yang Penggugat (pihak yang membeli) sedangkan PT.Adicipta Griyasejati sebagai pihak Tergugat (pihak yang menjual) menandatangani PPJB Tanah dan Bangunan Ruko di hari Kamis tertanggal 11 juli 2013, sebesar Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan membayarkan uang muka senilai Rp.167.999.998,- (seratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu, sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah), dan sisa pelunasannya senilai Rp.392.000.002,- (tiga ratus

² Sesa Merindah Putri dan Endang Pandamdari, "Akibat Hukum Pembatalan Akta PPJB yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)", *Jurnal Adigama*, Vol.2, No.1, (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2017), hal. 3.

³ Salim. H.S, *Op.Cit.*, hal. 98.

sembilan puluh dua juta dua rupiah) melalui angsuran yang dilakukan 15 sampai 20 tahun lamanya. Sesudah lima tahun, ada peningkatan harga dengan tiba-tiba dengan awalnya sebesar Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) kemudian kini menjadi Rp.659.000.000,- (enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah), artinya terdapat kenaikannya senilai Rp.99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah) sehingga sisa pelunasannya menjadi Rp.476.454.545,- (enam ratus tujuh puluh enam juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) demikian menjadikan orang yang menggugatnya tidak menerima. Pihak penggugatnya membuat surat somasi pertama pada pihak tergugat supaya membayarkannya seperti awal mulanya, namun tidak didapatkan balasan dari pihak tergugat selanjutnya pihak Penggugat mengirimkan kembali suratnya hingga akhirnya Tergugat memberikan balasan terhadap surat itu serta pemanggilan pihak penggugat supaya hadir, namun disebabkan kesibukan dari penggugatnya tidak hadir.

Pihak tergugatnya sudah berbuat wanprestasi yang mana melakukan peningkatan harga jual serta tidak membantu pihak penggugat dalam mengoneksikan serta menjelaskan administrasi secara lengkap dalam pengajuan KPR Bank.

Sebab peningkatan harga ruko menjadikan pembayarannya menjadi terlambat oleh tergugat serta penggugatnya yang melakukan pemberlakuan denda terhadap keterlambatannya dan pihak tergugat membatalkan PPJB dengan satu pihak yang dimana sudah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dimana menjelaskan bahwasanya syarat batalnya dianggap dicantumkan pada berbagai persetujuan yang memberikan timbal balik jika satu pihaknya tidak melakukan pemenuhan terhadap sesuatu yang menjadi kewajiban. Penggugat akhirnya melakukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Bekasi.

Kadang kala, suatu instansi selaku hukum perlu menjadi contoh namun kadang tidak dapat terlaksana seperti yang diharapkan. Hakim

yang harusnya melakukan peradilan serta pengamatan terhadap berbagai nilai hukum maupun keadilan, justru pada perihal dalam mengadili sengketa itu hakim dianggap telah lalai ataupun kurang memberikan pertimbangannya secara tepat. Dengan demikian menyebabkan hukum tidak berfungsi dengan baik pada kalangan masyarakat. Memberikan keadilan untuk pihak yang memiliki wewenang ialah keinginan semua masyarakat. Sehingga, hakim tidak diperbolehkan memberdayakan sifatnya sebagai ukuran, justru sifat mayoritas individu ketika bermasyarakat. Namun, pada praktiknya tentu terdapat peran yang penting dimana sifatnya pribadi dari hakim yang tidak bisa dihindari.⁴

Ketika melaksanakan tugas hakim perlu melakukan tanggung jawabnya pada Tuhan YME, bangsa serta negara. Dalam melaksanakan tugas, fungsi serta tanggungjawabnya harus bersesuaian dengan UU Nomor 4 Tahun 2004 mengenai Kekuasaan Kehakiman, dan mempertimbangkan keseluruhan faktanya dan diperkuat dengan bukti. Dalam memutuskan perkara, hakim hanya boleh berpedoman dengan berbagai norma hukum yang diberlakukan atas dasar keadilan dan hati nuraninya serta tidak takut jika kedudukan hakim akan terancam, serta putusan yang diberikan bisa dipertanggung jawabkan.⁵

Sesuai dengan latar belakang tersebut, memunculkan ketertarikan penulis guna mengkaji masalah tersebut pada proposal penulisan skripsi yang berjudul: 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).

B. Perumusan Masalah

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2014), hal. 73.

⁵ Hasbi Ash Siddiqi, “Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Hukuman Terhadap Pelaku Tindak Pidana Kekerasan Seksual Paedofil”, *Skripsi*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2015), hal. 8.

Merujuk pada latar belakang yang dipaparkan, maka ditemukan masalah yang diangkat pada penulisan jurnal ini, yaitu:

1. Bagaimana mekanisme dan akibat hukum atas pembatalan PPJB dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi)?

C. Metode Penelitian

Metode diartikan dengan suatu proses, cara, prinsip agar diketahui serta dilaksanakan suatu hal dengan berbagai prosedur secara tersistem. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan terkait penelitian hukum sebagai proses untuk menemukan suatu aturan hukum, asas hukum, serta berbagai doktrin hukum guna memberikan jawaban dari permasalahan hukum yang terjadi. Metode tersebut semula didefinisikan menurut harfiahnya yakni rute yang wajib diikuti oleh survei ataupun survei agar dapat dilakukan sesuai dengan perencanaan tertentu.⁶ Oleh sebab tersebut, metode dalam penelitian ini dijelaskan sebagai berikut.

1. Jenis Penelitian

Dalam penulisannya, jenis penelitian yang dipergunakan yakni penelitian hukum yuridis normatif ataupun disebut dengan doktrinal.⁷ Jenis tersebut mengangkat berbagai isu dari hukum yang dipakai pada sistem norma guna menjustifikasi suatu preskriptif mengenai perbuatan hukum. Dengan demikian penelitian hukum normatif membuat suatu sistem norma dipergunakan untuk pusat kajian penelitian. Contohnya dalam definisi pokok ataupun dasar kejadian hukum yang memiliki makna penting pada hukum meliputi kondisi (*omstandoheden*) dengan sifatnya yang ilmiah, peristiwa (*gebeurtenissen*), serta sikap ataupun tingkah laku (*gedragingen*). Metode penelitian normatif ataupun doktrinal ini merupakan pertimbangan yuridis dimana penulis tidak hanya melakukan kajian

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hal. 35.

⁷ *Ibid.*, hal. 32.

sistematika hukum, tetapi juga menganalisis implikasi utama dan/atau dasar hukum berdasarkan teori hukum serta berbagai literatur. Penghapusan sepihak PPJB, ditinjau dari perspektif teoretis dan praktis untuk melakukan analisis terhadap masalah hukum dan peraturan yang relevan.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian hukum juga dipergunakan suatu pendekatan, agar diperoleh suatu informasi dari banyak segi terkait isu yang akan ditelusuri jawaban untuk mengatasinya. Berbagai pendekatan yang dipergunakan pada penelitian hukum antara lain:⁸

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
- b. Pendekatan komparatif (*comparative approach*);
- c. Pendekatan historis (*historical approach*);
- d. Pendekatan kasus (*case approach*);serta
- e. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*).

Mengacu pada pendekatan tersebut, maka pendekatan yang dipergunakan pada penelitian ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa pendekatan tersebut digunakan untuk melakukan penelaahan seluruh UU serta regulasinya dimana saling berkaitan terhadap isu hukumnya.⁹ Pendekatan undang-undang dipergunakan dalam penelaahan seluruh undang-undang maupun regulasi berkenaan dengan suatu isu hukum akan ditangani.¹⁰

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini yakni deskriptif analitis. Demikian dipakai dalam melakukan pendeskripsian masalah beserta permasalahan tersebut diangkat bersesuaian terhadap rumusan masalah yang ditetapkan melalui pertimbangan maupun penafsiran hakim pada masalah dibatalkannya PPJB yang dilakukan oleh satu pihaknya.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 133.

⁹ *Ibid.*, hal. 93.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 133.

4. Jenis Data

Data yang dipergunakan ialah data sekunder. Data tersebut merupakan data yang didapatkan dari suatu penelitian pustaka serta dokumen, dimana di dalamnya juga termasuk hasil riset maupun analisis dari orang lain, baik berbentuk buku ataupun dokumen atas kepemilikan pribadi maupun milik perpustakaan.¹¹ Pada penelitian hukum ini, data sekunder meliputi semua bahan hukum primernya, bahan hukum sekundernya maupun bahan hukum tersiernya.¹² Adapun data sekunder tersebut dijelaskan sebagai berikut.

a. Bahan Hukum Primer,

Bahan ini diperoleh dari sumber asli yaitu undang-undang dengan mempunyai otoritasnya yang tinggi serta sifatnya mengikat dalam menyelenggarakan hidup bermasyarakat.¹³ Pada penelitian ini, dipergunakan berbagai bahan hukum dengan sifatnya yang mengikat, mencakup:

- 1) UUD 1945
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan tersebut menyediakan informasi mengenai bahan hukum primernya serta didapatkan dengan tidak langsung pada

¹¹ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 1995) hal. 65.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-16, (Jakarta: Universitas Indoneia(UI) Press, 2006), hal. 66.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 142.

sumber ataupun dilakukan pengumpulan oleh orang lain misalnya hasil riset, buku maupun jurnal ilmiah.¹⁴

c. Bahan Non-hukum

Bahan ini menyediakan penjelasan serta petunjuk mengenai bahan hukum primer maupun sekundernya. Teknik dalam mengumpulkan datanya yang dipergunakan ialah studi dokumen atau kepastakaan yakni melaksanakan pengkajian melalui berbagai dokumen resmi, hasil riset, buku ataupun berbagai teori dari ahlinya dimana topiknya masih relevan terhadap objek penelitian dengan demikian dapat diperoleh data formal serta resmi terkait permasalahannya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dipergunakan pada penelitian ini ialah studi kepastakaan (*library research*)¹⁵, dengan membaca, melakukan pengutipan berbagai referensi maupun buku dan juga menganalisis dokumen peraturan perundang-undangan, serta informasi yang lainnya terkait dengan masalah yang akan diselidiki. Data yang sudah diperoleh selanjutnya dilakukan pengolahan melalui:

- a. Editing, yakni melakukan pengecekan ulang terkait data beserta kelengkapannya, jika masih ditemukan ketidaklengkapan maka akan dilakukan pelengkapan kembali melalui pengecekan ulang pada berbagai sumber datanya. Di samping hal tersebut juga dilaksanakan pemeriksaan jika ditemukan adanya kekeliruan serta kesalahan atau dalam data yang diduplikasinya.
- b. Wawancara, ialah melaksanakan wawancara bersama orang yang ditunjuk sebagai narasumbernya yang terkait pada jurnal ini.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 36.

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cetakan Ke-25, (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 29.

- c. Sistematisasi, ialah menyusun serta menempatkan data pada masing-masing pokok bahasannya dengan tersistem agar mudah ketika melakukan pembahasan.
- d. Klasifikasi, ialah melakukan pengelompokan maupun penggolongan data sesuai dengan pokok bahasannya.

6. Teknik Analisa Data

Teknik yang dipergunakan ialah analisis kualitatif, yakni melakukan penguraian serta interpretasi data berbentuk kalimat secara benar dan baik guna mendapatkan suatu jawaban singkat dimana perumusannya menggunakan deduktif. Sesuai dengan hasil analisis data kualitatif, maka penelitian dijabarkan dengan kalimat yang jelas, sistematis serta rinci agar bisa dilakukan interpretasi dalam mendapatkan simpulan deduktif guna memberikan jawaban terhadap pokok bahasannya.

II. PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

Sepri Heryanti selaku Penggugat (Pembeli) dan PT. Adicipta Griyasejati selaku Tergugat (Penjual), pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2013 melakukan penandatanganan PPJB Tanah dan Bangunan Ruko “Ruko *D’Smart* Perumahan Telaga Bekasi” Nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013. Pada saat itu telah disepakati harga jual beli ruko yang terletak di Jalan Duta Boulevard Barat No. 1 Perumahan Duta Harapan, Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, sebesar Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah). Pembayaran uang muka sebesar Rp.167.999.998,- (seratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu, sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah), dengan sisa pelunasan pembayaran sebesar Rp.392.000.002,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta dua rupiah) yang akan dibayarkan sesuai jadwal pembayaran dalam lampiran PPJB dilakukan dengan cara mengangsur selama 15 (lima belas) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.

Ketika Penggugat telah membayar uang muka tersebut, maka Penggugat telah dinyatakan terikat dan bersedia tunduk atas ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tata cara pembayaran serta ketentuan lainnya di dalam PPJB Ruko *D'Smart* tersebut. Pasal 2 ayat (2) dan (3) PPJB tersebut dinyatakan bahwa Pihak Pembeli (Penggugat) dapat menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut dengan KPR) Bank, dan Pihak Penjual (Tergugat) membantu Pihak Pembeli (Penggugat) untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan. Ketika selama menunggu proses persetujuan pemberian kredit dari Bank, penandatanganan Akad Kredit dan pelunasan melalui KPR tersebut terealisasi, maka Pihak Pembeli (Penggugat) tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi harga pengikatan sesuai dengan jadwal dan cara pembayaran sesuai dengan PPJB tersebut.

Setelah 2 (dua) tahun kemudian tepatnya tanggal 27 Oktober 2016, Penggugat dipanggil oleh Tergugat untuk pemberitahuan kenaikan harga secara tiba-tiba yang kemudian menjadi Rp.659.000.000,- (enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah), dengan sisa pelunasan pembayaran sebesar Rp.476.454.545,- (enam ratus tujuh puluh enam juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah). Hal ini membuat Penggugat tidak terima dengan kenaikan harga Ruko *D'Smart* diluar harga yang disepakati di dalam PPJB tersebut, khususnya dalam Pasal 2 ayat (1).

Setelah dari pertemuan itu, Penggugat tidak mendapatkan kabar lagi dari Tergugat. Sehingga pada tanggal 3 September 2018, Tergugat memanggil Penggugat. Dan pada tanggal 2 Oktober 2018, Penggugat memberikan surat somasi pertama kepada Tergugat yang dimana di dalam surat tersebut Penggugat meminta sisa pelunasan pembayaran kembali seperti awal sebesar Rp.392.000.002,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta dua rupiah), ternyata tidak ada balasan selama 1 minggu oleh Tergugat, dan kemudian Penggugat menyurati kembali pada tanggal 15 Oktober 2018. Akhirnya pada tanggal 22 Oktober

2018, Tergugat membalas surat somasi dengan memanggil Penggugat untuk hadir dalam pertemuan pada tanggal 31 Oktober 2018. Namun karena kesibukan Penggugat tidak hadir.

Setelah ditelusuri, ternyata Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PPJB tersebut khususnya melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) tentang kenaikan harga jual sampai dengan tidak memberikan kabar dan membantu Penggugat untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan guna mendapatkan fasilitas KPR. Hingga sampai saat ini terhitung 24 bulan, Tergugat masih belum menyerahkan unit ruko baik sebagian atau seluruhnya kepada Penggugat. Karena kenaikan harga Ruko *D'Smart* tersebut membuat keterlambatan pembayaran oleh Penggugat dan Tergugat memberlakukan denda atas keterlambatan itu dan Tergugat melakukan pembatalan PPJB secara sepihak yang dimana telah melanggar ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.” Dan pada akhirnya kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi. Hakim menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

1. Menolak Eksepsi untuk seluruhnya.

Dalam pokok Perkara.

1. Menolak gugatan untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah Wanprestasi.
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tanah dan bangunan ruko yaitu “Ruko *D'Smart* Perumahan Telaga Bekasi” Nomor 098/CGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013, tertanggal 11 Juli 2013 adalah batal.

4. Menyatakan menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengembalikan uang muka seluruhnya sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi.
5. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menerima pembayaran sebesar Rp.158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi.
6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk memberikan nomor rekening Bank secara lengkap dan jelas kepada Penggugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi/Developer bisa menjalankan pengembalian dana kepada pihak Tergugat Rekonpensi dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

B. Penyelesaian Masalah

Penyelesaian masalah yang dilakukan Sepri Heryanti selaku Penggugat (Pembeli) yang pada awalnya Penggugat merasa tidak terima atas kenaikan harga yang dilakukan oleh PT. Adicipta Griyasejati selaku Tergugat (Penjual). Ketika Penggugat tersebut melakukan 3 (tiga) kali somasi terhadap Tergugat dan tidak ada respon sama sekali, ini menunjukkan tidak adanya iktikad baik yang dilakukan oleh Tergugat. Ketentuan iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yang mengatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”, artinya perjanjian itu harus dilaksanakan secara rasional dan pantas/patut yang hidup di masyarakat. Akibat tidak adanya iktikad baik dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi.

Pengadilan merupakan satu pilihan cara menyelesaikan sengketa yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuannya. Pengadilan merupakan tempat bagian anggota masyarakat meminta perlindungan apabila merasa hak dan kepentingannya

terlanggar baik oleh penguasa maupun oleh sesama anggota masyarakat.

Penggugat sangat mengharapkan Pengadilan dapat memberikan keadilan terhadap dirinya, karena pengadilan ini sendiri berfungsi sebagai:

- a) Katup penekan atau *pressure valve* atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban umum
- b) Peradilan masih tetap diharapkan berperan sebagai *the last resort*, yakni sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan, sehingga pengadilan masih diadakan sebagai badan yang berfungsi menegakkan kebenaran dan keadilan.¹⁶

Maka dapat dikatakan bahwa keberadaan suatu pengadilan tetap diakui sebagai penjaga kemerdekaan masyarakat, dianggap pula sebagai wali masyarakat, juga dianggap sebagai pelaksana penegakan hukum.¹⁷

C. Mekanisme dan Akibat Hukum Atas Pembatalan PPJB yang Dilakukan Oleh Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi)

Pada akta perjanjian para pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi atau disebut prestasi, yang terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan Pasal 1234 KUH Perdata.¹⁸ Suatu PPJB umumnya termasuk ke wujud prestasi yang memberikan sesuatu berupa hak atas tanah oleh pihak penjual kepada pembeli dan pihak pembeli harus membayarkan harga terhadap hak atas tanah tersebut.

Melihat dari Pasal 1313 KUH Perdata dikatakan bahwa “Perjanjian merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, berdasarkan pernyataan

¹⁶ Sekati Lenda Palele, “Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”, *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 2, (Manado: Universitas Sam Ratulangi, 2019), hal. 174.

¹⁷ Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 238

¹⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 68.

tersebut maka sudah sangat jelas bahwa pada pelaksanaan penandatanganan PPJB merupakan perbuatan hukum, yang dimana kedua belah pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang tidak bisa dibatalkan sepihak oleh pihak manapun kecuali melalui notaris ataupun pengadilan.

Berkaitan dengan kasus yang Penulis analisis dalam penulisan skripsi ini, yang dimana para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dengan ditandatanganinya PPJB sehingga telah terjadinya kesepakatan harga yang disepakati oleh Sepry Heryanti selaku Penggugat (pembeli) dan PT. Adicipta Griyasejati selaku Tergugat (Penjual) yang tertulis dalam PPJB Nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 Pasal 2 Ayat (1) sebesar Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka/*Down Payment* (selanjutnya disebut dengan DP) sebesar Rp.168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah. Dalam Pasal 2 PPJB disebutkan sejumlah harga yang harus dibayar oleh Penggugat tetapi di Pasal 2 tidak disebutkan tata cara serta jangka waktu atau tanggal pelunasan pembayaran, yang berfungsi agar para pihak memahami tata cara pembayaran serta waktu pelunasan yang harus dilakukan oleh Penggugat selaku Pembeli. Selain memiliki fungsi agar saling memahami hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi Tergugat. Tidak jelasnya isi dari pasal tersebut, terjadilah pemberitahuan kenaikan harga secara tiba-tiba dari yang pada awalnya Rp.560.000.000,-(lima ratus enam puluh juta rupiah) menjadi Rp.659.000.000,-(enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah). Kenaikan harga sebesar Rp.99.000.000,-(sembilan puluh sembilan juta rupiah).

Penulis berpendapat bahwa tidak adanya klausul baku yang mengatakan terjadinya kenaikan harga yang membuat Penggugat tidak terima, dan mengakibatkan keterlambatan dalam pembayaran pelunasan PPJB tersebut, sehingga membuat Tergugat membatalkan PPJB secara sepihak.

Menelaah dari kasus tersebut, sebelum dilakukan pembatalan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan terlebih dahulu pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yang dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (*somatie*). Apabila peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut sesuai Pasal 1238 KUH Perdata.¹⁹ Dalam kasus tersebut Tergugat telah membatalkan PPJB tersebut secara sepihak yang membuat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi untuk diberi keadilan pada dirinya.

Berakhirnya suatu perjanjian harus berlandaskan pada peraturan yang mengatur mengenai pembatalan perjanjian tersebut. Di Indonesia sendiri dijelaskan pada PermenPUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB. Salah satu faktor penyebab pembatalan akta PPJB karena adanya syarat batal yang telah diatur dalam perjanjian dan dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya diperinci dengan alasan-alasan, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian.²⁰

Berakhirnya PPJB yang dijelaskan dalam PermenPUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB Angka (11) Poin (B) adalah “berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian”. Dengan kata lain PPJB dikatakan telah berakhir jika prestasi kedua belah pihak yang mengikatkan diri telah terpenuhi dengan baik, dan di dalam Pasal 1381 KUH Perdata, dikatakan bahwa perikatan dapat dihapus:

A. Karena pembayaran;

¹⁹ Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, (Jakarta: Media Sarana Ilmu, 2009), hal. 18.

²⁰T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Thesis Kenotariatan USU*, Vol.4, No. 2 (Medan: Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013), hal. 80.



- B. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- C. Karena pembaruan utang
- D. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- E. Karena percampuran utang;
- F. Karena pembebasan utang;
- G. Karena musnahnya barang terutang;
- H. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Buku 1 KUH Perdata;
- I. Karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Jika dikaitkan dengan Pasal 1381 KUH Perdata untuk berakhirnya perjanjian hal ini tergantung pada jenis perjanjian yang diadakan, namun perjanjian dapat saja berakhir dengan beberapa sebab yaitu:

- a. Ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjiannya;
- b. UU menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian;
- c. Terjadi peristiwa tertentu;
- d. Salah satu pihak atau dua belah pihak dapat mengakhiri perjanjian;
- e. Adanya putusan hakim;
- f. Telah tercapainya tujuan diadakan perjanjian;
- g. Adanya kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian.

Pembatalan PPJB dijelaskan kembali dalam PermenPUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB Poin A adalah “pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan penjual.” Dari penjelasan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa jika seorang penjual dan pembeli berniat untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, mereka harus menuangkan kembali dalam syarat-syarat yang ditentukan untuk pembatalan. Pada

prakteknya, untuk melakukan pembatalan PPJB, kedua belah pihak yang mengikatkan diri harus membuat pembatalan PPJB di hadapan notaris yang membuat PPJB tersebut.

Hal ini membuat pemahaman bahwa adanya ketidaksesuaian antara putusan dengan PermenPUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB. Ini menjadi suatu permasalahan karena adanya tumpang tindih dalam menjatuhkan putusan karena harus berlandaskan peraturan perundang-undangan.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi yang amar putusannya telah menolak gugatan dari Penggugat yang dimana majelis hakim untuk membatalkan PPJB Nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan DP sebesar Rp.158.000.000,-(seratus lima puluh delapan juta rupiah). Pengembalian dana tersebut terjadi sesuai dengan pertimbangan hakim.

Pertimbangan hakim pada dasarnya berlandaskan gugatan yang digugat oleh Penggugat yang kemudian menjadi alat bukti yang sah maupun syarat subyektif dan obyektif seseorang dapat dijatuhkan putusan hakim. Putusan hakim sering pula disebut putusan pengadilan, yakni pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka yang dapat berupa pemidaan bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum, serta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undnag

Menurut Penulis, pertimbangan hakim yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili kasus ini, harusnya dilakukan secermat mungkin sesuai dengan perundang-undangan yang terkait dan harus berdasarkan alat bukti, pertimbangan yuridis, maupun fakta persidangan yang mendukung dalam persidangan tersebut. Dalam pertimbangan hakim yang dianalisis oleh penulis, ada beberapa keadaan-keadaan yang memberatkan Penggugat, yakni dikatakan bahwa Penggugat melakukan Wanprestasi karena membayar DP atas 1 (satu) Unit Ruko tidak tepat waktu dan tidak

pernah membayar cicilan sisa pelunasan sejumlah Rp.392.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat sehingga membuat PPJB tersebut dibatalkan oleh majelis hakim.

Pertimbangan hakim juga diupayakan sedapat mungkin menunjukkan rasa keadilan bagi semua pihak. Meskipun demikian, belum tentu pihak-pihak yang berperkara merasa puas atas putusan yang diputus, sehingga membuat hakim memutuskan Tergugat untuk mengembalikan uang DP tersebut sebesar Rp.158.000.000,-(seratus lima puluh delapan juta rupiah).

Pengembalian dana juga terjadi sesuai dengan PPJB Pasal 18 Ayat (4) yang dikatakan bahwa:

“Apabila ada ketentuan dalam perjanjian ini yang batal demi hukum atau dibatalkan, maka para pihak sepakat bahwa ketentuan yang batal tersebut tidak akan mengakibatkan batalnya atau membatalkan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian ini dan para pihak berkewajiban untuk menggantikan ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut dengan ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sedapat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan komersial dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.”

Ketika Penulis melakukan wawancara terhadap Penggugat, Penggugat mengatakan bahwa Tergugat tidak mengembalikan dana tersebut, dan Penggugat tidak ingin melanjutkan kasus ini untuk naik ke tingkat banding. Hal yang dilakukan Tergugat salah karena tidak menjalankan dari putusan pengadilan yang memerintah Tergugat untuk mengembalika DP tersebut sebesar Rp.158.000.000,-(seratus lima puluh delapan juta rupiah. Untuk melaksanakan putusan pengadilan harus sesuai dengan Pasal 195 Ayat (1) HIR yang mengatakan bahwa kewenangan eksekusi hanya ada pada pengadilan tingkat pertama dan dalam praktik pengadilan dikenal dua macam eksekusi yaitu:

1. Eksekusi riil atau nyata sebagaimana diatur dalam Pasal 200 Ayat (1) HIR, Pasal 218 Ayat (2) Rbg, dan Pasal 1033 *Reglement of de*

Rechtsvordering (selanjutnya disebut dengan RV) yang meliputi penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, dan melakukan sesuatu;

2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui lelang atau *executorial verkoop* sebagaimana diatur dalam Pasal 200 HIR, dan Pasal 215 Rbg. Eksekusi ini dilakukan dengan menjual barang-barang debitur.

Penggugat salah tidak melanjutkan kasus ini ketingkat banding, seharusnya Penggugat mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan tingkat pertama agar putusan itu dijalankan/dilaksanakan;
2. Atas dasar Penggugat, kemudian Ketua Pengadilan tingkat pertama memanggil Tergugat untuk dilakukan terguran (*aanmaning*) agar Tergugat melaksanakan isi putusan dalam waktu 1 (satu) bulan sesuai pada Pasal 196 HIR/207 Rbg;
3. Jika Tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan, maka Ketua Pengadilan tingkat pertama mengeluarkan penetapan berisi perintah kepada panitera/jurusit/jurusita pengganti untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap harta kekayaan jika sebelumnya tidka diletakkan sita jaminan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 197 HIR/Pasal 208 Rbg;
4. Adanya perintah penjualan lelang, dilanjutkan dengan penjualan lelang setelah terlebih dahulu dilakukan pengumuman sesuai dengan ketentuan pelelangan. Lalu diakhiri dengan penyerahan uang hasil lelang kepada pemohon eksekusi sesuai dengan jumlah yang tercantum dalam putusan.

Jadi, dapat dikatakan bahwa tidak adanya iktikad baik dari Tergugat untuk melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui pengadilan tingkat pertama sesuai dengan tata cara/prosedur yang berlaku.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan dari penulisan jurnal ini berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis serta didukung oleh data, informasi, dan fakta mengenai hasil putusan hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi adalah sebagai berikut:

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana 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 perjanjian ke debitur (pembeli). Ketika PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat Sepry Heryanti dan Tergugat PT. Adicipta Griyasejati yang tertulis dalam PPJB Nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 Pasal 2 Ayat (1) sebesar Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka/Down Payment (selanjutnya disebut dengan DP) sebesar Rp.168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah. Beberapa tahun kemudian terjadilah pemberitahuan kenaikan harga secara tiba-tiba dari yang pada awalnya Rp.560.000.000,-(lima ratus enam puluh juta rupiah) menjadi Rp.659.000.000,-(enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah). Kenaikan harga sebesar Rp.99.000.000,-(sembilan puluh sembilan juta rupiah).

Karena kenaikan harga tersebut membuat Penggugat terjadi keterlambatan dalam pembayaran sehingga membuat Tergugat membatalkan PPJB tersebut secara sepihak. Akibat dari itu membuat Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dan majelis hakim menimbang dan memutus Tergugat untuk mengembalikan DP sebesar 158.000.000,-(seratus lima puluh delapan juta rupiah) selama 1 (satu) bulan. Pada kenyatannya, Tergugat tidak mengembalikan DP tersebut.

Jadi, dapat dikatakan bahwa tidak adanya iktikad baik dari Tergugat untuk melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka

Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui pengadilan tingkat pertama sesuai dengan tata cara/prosedur yang berlaku.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang Penulis jabarkan, maka terdapat beberapa saran, diantaranya:

1. Diharapkan bagi Debitur maupun Kreditur dalam membuat suatu perjanjian diharapkan lebih berhati-hati lagi dalam pembuatan isi perjanjian tersebut, yang pada awalnya sebelum penandatanganan perjanjian para pihak wajib melihat terlebih dahulu apakah dalam perjanjian tersebut terdapat klausula yang menerangkan atau mengawali tentang peristiwa pembatalan perjanjian dan sebab apa saja yang dapat membatalkan perjanjian, serta apa saja konsekuensinya bagi para pihak jika terjadi pembatalan.
2. Hendaknya pihak-pihak yang membuat PPJB diharapkan dapat memahami isi dari PPJB yang dibuatnya serta memahami setiap klausul-klausul yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut, sehingga apabila suatu saat terjadinya suatu sengketa atau perbedaan pendapat, permasalahan tersebut dapat diminimalisir dengan baik.
3. Seharusnya Penggugat mengajukan kembali ke Pengadilan Negeri Bekasi terhadap pengembalian dana tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Atma, Harry. *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*. (Jakarta: Media Sarana Ilmu, 2009).

H.S, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan ke-9. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).

Hadikusuma, Hilman. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju, 1995).

Harahap, Yahya. Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997).

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Cetakan ke-6. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Cetakan ke-8. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

Miru, Ahmadi. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).

Prodjodikoro, Wirjono. Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia. (Bandung: Refika Aditama, 2014).

Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Cetakan ke-16. (Jakarta: Universitas Indonesia (UI) Press, 2006).

Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Cetakan ke-25. (Bandung: Alfabeta, 2017).

B. Putusan Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia PP No. 12 Tahun 2021. Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019. Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

C. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Bekasi.

D. Jurnal



- Baswedan, T. “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris”, Thesis Kenotariatan USU, Vol.4, No.2 (Medan: Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013).
- Palele, Sekati Lenda. “Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”. “Lex Privatum, Vol.3 No.2 (Manado: Universitas Sam Ratulangi, 2019).
- Putri, Sesa Merindah dan Endang Pandamdari. “Akibat Hukum Pembatalan Akta PPJB yang Dikerjakan oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)”. *Jurnal Adigama*.Vol.2, No.1 (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2017).
- Sddiqi, Hashi Ash. “Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Hukuman Terhadap Pelaku Tindak Pidana Kekerasan Seksual Paedofil. Skripsi. (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2015).