

**Analisis Hukum Kasus Gugatan Wanprestasi Pembatalan Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Study Kasus Putusan Nomor:  
346/Pdt.G/2016/PN.Tng.)**

**Yudhistya**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: yudhistya90@gmail.com)

**Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.**

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Tarumanagara)  
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

**Abstract**

*Official agreements must be drafted according to the provisions of chapter 1320 of the Civil Code. agreement. Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) of land and buildings made by PT. BSD to PT. SGU is a preliminary agreement that precedes land and construction transactions which are requested to cancel the agreement by PT. BSD because PT. SGU is considered to have defaulted. Cancellation of the Purchase Binding Agreement (PPJB) as contained in the Decision Number: 346 / Pdt.G / 2016 / PN.Tng. Based on this background there are interesting things to discuss in writing this thesis, namely whether or not the PPJB PT. BSD and PT. SGU as well as the judge's judgment when determining the case. This study uses normative juridical research methods. legal material used consists of primary and secondary legal material. The conclusion from the research stated that PPJB of land and buildings between PT. BSD with PT. SGU has completed the characteristics of an agreement whereby the provisions of Chapter 1320 of the Civil Code and judges' judgment when determining the case are the cancellation clauses by the parties in the event of default in the PPJB not because the terms of the agreement are not fulfilled. Suggestions from the author for the strength of the agreement every PPJB making should be made before a notary public and any disputes that arise can be resolved by deliberation to reach consensus.*

**KEYWORDS:** *Cancellation, Purchase Agreement, Land and Buildings*

## **I. Pendahuluan**

### **A. Latar Belakang**

Hukum bermaksud menata bermacam keperluan manusia dalam rencana pergaulan hidup di masyarakat. Dalam konstitusi Negara Republik Indonesia menunjukkan jika “Semua orang berwenang atas pengakuan, jaminan, pertahanan,

dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sederajat di depan hukum”.<sup>1</sup> Apa yang terbaca di Bab 28D butir 1 UUD 1945 mewasiatkan secara jelas dan tegas jika semua orang harus diperlakukan edera di depan hukum dan berwenang atas pertahanan hukum yang sederajat tanpa rasis. Sementara kepastian hukum mengamanatkan jika penerapan hukum wajib searah dengan bab-babnya dan dilaksanakan secara selaras dan kompeten. Kebutuhan manusia di masyarakat begitu luas, mulai dari kebutuhan diri hingga masyarakat dengan negara. Indonesia adalah salah satu negara bertumbuh yang ada di kawasan Asia Tenggara. Perkembangan Indonesia dapat dilihat dari segi ekonomi, politik, budaya maupun hukum. Pertumbuhan ekonomi suatu negara tidak lepas dari meningkatnya tingkat perekonomian masyarakat, dengan meningkatnya perekonomian masyarakat maka meningkat pula kebutuhan hidup masyarakat. Kebutuhan manusia dibagi menjadi 3 macam : primer, sekunder, dan tersier. Kepentingan utama yaitu kepentingan yang amat diperlukan dan bersifat harus agar tercukupi. Contoh seperti bahan makan pokok/ sembako, pakaian dan tempat tinggal. Keperluan sekunder yaitu bentuk keperluan yang dibutuhkan semua keperluan pokok utama telah terpenuhi, keperluan sekunder bersifat sebagai penunjang bagi kebutuhan primer. Sedangkan keperluan tersier yaitu keperluan manusia yang bentuknya mewah, tidak sederhana dan berlebihan yang muncul sesudah tercukupi keperluan utama dan keperluan sekunder.<sup>2</sup> Papan/rumah tinggal merupakan suatu kebutuhan bagi setiap manusia, untuk membangun suatu rumah tinggal pastinya manusia tersebut membutuhkan tanah/lahan untuk membangunnya. Tanah memiliki nilai utama dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki berbagai kegunaan adalah menjadi *social asset* dan *capital asset*. *social asset*, tanah merupakan sarana mempererat hubungan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. *capital asset*, tanah sudah berkembang menjadi barang ekonomi yang utama, tidak saja menjadi materi perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di sisi lain tanah digunakan dan ditujukan sebaik-baiknya untuk

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28D Ayat (1)

<sup>2</sup> Anonim, "Kebutuhan Hidup/Ekonomi Manusia – Kebutuhan Primer, Sekunder, Tersier, Jasmani, Rohani, Sekarang, Masa Depan, Pribadi Dan Sosial", [Http://Organisasi.Org](http://Organisasi.Org), 24 April 2011.

kedamaian dan ketentraman rakyat dan disisi lain wajib dipelihara kelestariannya.<sup>3</sup> Kekuasaan atas tanah dibagi dua ciri, yaitu ciri yuridis dan ciri wujud. Kekuasaan tanah secara yuridis didasarkan dengan suatu kewenangan yang dijaga oleh aturan dan lazimnya memberikan kekuasaan kepada pemilik wewenang untuk memiliki tanah tersebut secara fisik.<sup>4</sup> Untuk mendapatkan suatu lahan/tanah biasanya dapat dilakukan melalui jual beli ataupun sewa lahan, dalam melakukan suatu tindakan jual beli dilakukan lah suatu perjanjian yang dimana seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain untuk mendapatkan atau melakukan sesuatu yang telah disepakati. Salah satu cara supaya memiliki bidang lahan sekarang ini yaitu melakukan transaksi yang biasanya dilaksanakan dengan kesepakatan atau yang dikenal dengan kesepakatan transaksi. Kesepakatan dilihat telah ada sejak adanya kata sepakat, walaupun benda yang disepakati belum diterima dan uangnya belum dibayarkan. hal ini berdasarkan asas konsensualisme yang diatur pada buku III KUHPerdara mengenai perikatan. Kitab buku III KUHPerdara didalam terdapat suatu asas yang mengatur tentang kebebasan berkontrak, dalam pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang ciri resminya suatu kesepakatan. Untuk melakukan suatu perjanjian maka haruslah dipenuhi segala hal yang diatur pada bab 1320 KUHPerdara tersebut, jika ada satu dari ciri tersebut tidak bisa dilengkapi maka kesepakarannya bisa dianggap batal ataupun batal demi hukum. Transaksi lahan adalah sebuah kesepakatan formil, yang sifatnya transparan dan tunai. Formalitas diartikan bahwa transaksi tanah wajib dilaksanakan di depan pejabat yang berkuasa, yang pada soal ini yaitu Pejabat Penerbit Akta Tanah yang bekerja menerbitkan surat transaksi lahan. Akta tersebut memperlihatkan jika benar sudah dilaksanakan tindakan hukum yang bersangkutan. Untuk membuat AJB itu sendiri tidaklah mudah, ada hal-hal yang wajib dilengkapi sebagai syarat transaksi tanah yakni ketentuan yang menyangkut mengenai objek transaksi maupun subyek transaksi. ketentuan objek transaksi, contohnya lahan yang akan ditransaksikan adalah lahan yang resmi milik penjual,

---

<sup>3</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia : 2007), hal 1.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal 23.

tidak boleh sengketa dengan orang lain, dan sebagainya. sedangkan persyaratan subjek transaksinya, contohnya ada persyaratan dari pembeli yang harus dipenuhi oleh penjual atau nilai objek transaksi belum dapat dibayar seluruhnya oleh pembeli. Jika ketentuan tersebut belum bisa dilengkapi maka penandatanganan AJB tanah belum dapat dilaksanakan di depan PPAT. Supaya mengendalikan hal tersebut, dan lancarnya tertib administrasi perlahanan maka diciptakan suatu inovasi hukum dan samapai sekarang tetap dilaksanakan dalam kegiatan dengan diciptakannya kesepakatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. walaupun maksudnya sudah menata mengenai transaksi lahan tapi modelnyanya baru sebatas perjanjian dimana suatu struktur kesepakatan yang adalah kesepakatan awal sebelum dilaksakan kesepakatan transaksi sebenarnya diregulasi pada undang-undang. PPJB adalah kesepakatan antar pihak calon penjual dan pihak calon pembeli sebelum dilakukannya transaksi karena adanya faktor yang wajib dilengkapi untuk transaksi tersebut. Permasalahan yang muncul diantaranya adalah belum adanya pelunasan nilai terhadap transaksi tanah. Pada PPJB para pihak yang mau melaksanakan transaksi sudah terjalin dan memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memnuhi tuntutan dan kontra prestasi seperti yang disetujui dalam PPJB. Namun sebuah persetujuan tidak selamanya bisa bergerak searah dengan persetujuan yang dihendaki oleh para pihak. Pada situasi tertentu bisa didapat terjadinya segala kondisi, yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji. Sebagai model hubungan, PPJB telah tercantum kewenangan dan tanggung jawab dari pihak yang menciptakannya, sehingga jika ada kondisi yang sudah disetujui pada PPJB dilanggar atau tidak dilakukukan oleh para pihak yang menciptakannya bisa dianggap wanprestasi.

#### 1. Arti Kesepakatan

Arti Kesepakatan pada KUHPerdara DU bab 1313 dimana kesepakatan yaitu kegiatan yang mana satu pihak atau lebih menghubungkan dirinya dengan pihak lain atau lebih. Kesepakatan adalah kegiatan aturan yang bisa berakibat hukum. Kesepakatan juga dapat dikatakan sebagai kegiatan untuk mendapatkan kewenangan dan tanggung jawab. Menurut Prof. Subekti, S.H. : Suatu Kesepakatan adalah “ Kejadian dimana seorang bersumpah kepada seorang lain atau dimana

dua orang itu saling bersumpah untuk melakukan hal tertentu”. Dari kejadian tersebut, munculnya suatu ikatan antar dua orang tersebut yang disebut perikatan. Dalam jenisnyanya, kesepakatan berwujud suatu kalimat yang terdiri dari kesepakatan atau kesanggupan yang dikatakankan atau ditulis. munculnya kewenangan dan tanggung jawab diantara para pihak dari sebuah kesepakatan, maka disini terbentuknya suatu perikatan. Arti perikatan didapat Bab 1233 KUHPerdara adalah setiap perikatan terbit baik karena kesepakatan, maupun karena UU. para pihak adalah kreditur dan debitur terhubung oleh adanya suatu janji yang wajib dilaksanakan berdasarkan aturan Bab 1234 yang tertulis bahwa setiap perikatan yaitu untuk mengasihikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

## 2. Prinsip-prinsip Perjanjian

Prinsip sesuai Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu aturan konsep, prinsip adalah konsep bagi seorang untuk dijadikan panduan pada pemikirannya dan perbuatan mereka. Ada beberapa prinsip kesepakatan yang tertulis pada KUHPerdara yang menuntun dan menjadi konsep tentang mulainya suatu kesepakatan, ataupun yang menjadi konsep pada pembentukan isi dari kesepakatan tersebut diantaranya yaitu:

### a. Prinsip Keleluasaan Bersepakat

Keleluasaan bersepakat adalah salah satu prinsip pokok pada aturan kesepakatan. Keleluasaan ini yaitu bentuj dari keinginan bebas pancaran HAM. Prinsip keleluasaan berkontrak menyediakan pilihan bebas untuk membuat kesepakatan, pada prinsip ini terdiri dari paham bahwa orang bebas untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan kesepakatan. Pilihan bebas untuk membuat kesepakatan disini dimaksud bahwa setiap pihak bebas untuk membuat kesepakatan dengan siapapun asalkan tidak berlawanan dengan UU yang ada.

### b. Prinsip Konsensualisme

Berdasarkan Bab 1320 Kitab Hukum Perdata mengandung prinsip yang esensial dari aturan kesepakatan, adala prinsip konsensualisme yang menilai adanya perjanjian. dalam prinsip ini termuat keinginan semua pihak untuk saling menghubungkan diri dan mengakibatkan kepercayaan antara pihak terhadap pelaksanaan kesepatan. Prinsip ini adalah kunci dari semua perjanjian yang akan

dirancang, tanpa adanya prinsip ini kesepakatan tidak dapat dilaksanakan karena tidak adanya kata sepakat antara para pihak yang merancang kesepakatan.

c. Prinsip Kepercayaan

Seseorang yang membuat kesepakatan dengan orang lain, mengembangkan kepercayaan antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan melaksanakan janjinya. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak menghubungkan dirinya dan untuk keduanya kesepakatan itu memiliki kuasa mengikat sebagai peraturan.

Arti kepercayaan pada prinsip ini sangat dibutuhkan oleh para pihak dalam perancangan pelaksanaan bahwa para pihak akan melaksanakan tanggung jawabnya berdasarkan kesepakatan yang dirancang, oleh sebab itu semua pihak yang akan merancang kesepakatan harus mengembangkan rasa percaya pada semua pihak.

d. Prinsip Kuasa Mengikat

Pada konsepnya kesepakatan itu menghubungkan hingga perlu dikasih kuasa untuk berlakunya. Untuk memberi kuasa daya berlaku atau kuasa terhubungnya janji, maka kesepakatan yang dirancang resmi terhubung dan digolongkan mempunyai kuasa mengikat searah dengan kuasa berlaku dan mengikatnya undang-undang. paham ini mengharuskan semua pihak yang menata janji untuk melakukan apa yang sudah mereka setuju pada kesepakatan yang mereka buat, Prinsip ini dikatakan juga Prinsip *pacta sunt servanda*.

e. Prinsip Kesamaan Hukum

Prinsip ini memposisikan para pihak pada kesamaan pangkat, tidak ada perbandingan, walaupun ada perbandingan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Setiap kesepakatan yang dirancang oleh para pihak tidaklah memposisikan salah satu pihak yang membuatnya lebih tinggi dari pihak satunya, akan tetapi derajat mereka wajib sama sehingga para pihak mendapatkan lingkup berat isi yang sama pada maksud kesepakatan tersebut.

f. Prinsip Keseimbangan

Prinsip ini menginginkan para pihak melakukan kesepakatan itu. Jadi posisi antar para pihak adalah sederajat pada pelaksanaan wewenang dan tanggung jawabnya.

g. Asas Itikad Baik

perjanjian para pihak pada perancangan kesepakatan wajiblah didasari dengan niat baik, sebagaimana tertulis pada bab 1338 butir 3 KUHPerdara bahwa kesepakatan itu wajib dilakukan dengan niat benar. niat benar ini bisa diamggap bahwa para pihak dalam merancang kesepakatan wajiblah jujur dan saling terbuka.

#### h. Prinsip Moral

Prinsip ini tercermin pada perikatan wajar, dimana suatu tindakan rela dari seseorang tidak mengakibatkan kewenangan baginya untuk menuntut permasalahan janji dari sisi pengutang. Prinsip moral ini tertulis pada Bab 1339 KUHPerdara yang memberitahukan bahwa kesepakatan tidak hanya mengikat untuk sesuatu yang dengan pasti diberitahukan di isinya, tetapi juga untuk semua hal yang berdasarkan ciri kesepakatan diwajibkan oleh kepantasan, kebiasaan atau UU.

#### i. Prinsip Kepatutan

Prinsip kepatutan disini berhubungan dengan aturan tentang isi perjanjian. Prinsip kepatutan adalah ukuran tentang tingkatan rasa keadilan pada masyarakat dan isi kesepakatan tidak bisa berlawanan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Sesuai penjelasan prinsip diatas, kunci dari suatu kesepakatan atau timbulnya suatu perjanjian yaitu kata sepakat berada pada prinsip konsensualisme. Dengan adanya Prinsip konsensualisme ini maka telah dilakukan janji antara masing-masing pihak tentang kesepakatan dan isinya, contohnya pada suatu kesepakatan transaksi para pihak sudah berjanji tentang benda dan nilai yang akan ditransaksikan.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Ciri resminya kesepakatan diatas ada ciri subjektif dan ciri objektif. Ciri Subjektif yaitu “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dan “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, sedangkan yang diartikan ciri Objektif yaitu “Suatu hal tertentu” dan “Suatu sebab yang halal”. Syarat Subjektif dari perjanjian yaitu “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, kecakapan disini yang diartikan yaitu telah berumur dua puluh satu tahunesuai pada bab 330 KUHPerdara belum besar yaitu mereka yang belum berumur dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, sedangkan yang diartikan tidak cakap yaitu sesuai dengan bab

1330 KUHPerdataa. umumnya semua orang kepada siapa UU sudah melarang merancang perjanjian tertentu.”

#### 4. Wujud Perjanjian

Wujud bisa dikelompokkan menjadi beberapa wujud berdasarkan penggolongannya, yaitu:

##### a. Sesuai kewenangan dan kewajiban

Pengelompokkan ini dipandang dari kewenangan dan tanggung jawab para pihak. Adapun kesepakatan yang diperbuat para pihak mengakibatkan kewenangan dan tanggung jawab utama seperti pada transaksi dan sewa-menyewa.

1) Kesepakatan Sepihak, Kesepakatan sepihak yaitu janji yang hanya ada tanggung jawab pada satu pihak, dan hanya ada kewenangan pada hak lain. Kesepakatan yang selalu mengakibatkan tanggung jawab hanya bagi satu pihak. contohnya kesepakatan pinjam pakai

2) Kesepakatan Timbal Balik, Kesepakatan timbal balik yaitu kesepakatan dimana kewenangan dan tanggung jawab ada pada kedua pihak. Jadi pihak yang bertanggung jawab melakukan suatu janji juga memiliki hak meminta suatu kontra janji. contohnya kesepakatan transaksi dan kesepakatan sewa-menyewa.

##### B. Sesuai Profit yang didapatkan

Pengelompokkan ini dikonsepskan pada profit salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya.

1) Kesepakatan Cuma-Cuma, Kesepakatan Cuma-Cuma yakni Kesepakatan yang memberikan profit bagi salah satu pihak saja. contohnya kesepakatan hibah, kesepakatan pinjam pakai

2) Kesepakatan Prinsip Beban, Kesepakatan prinsip beban yakni kesepakatan atas prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya sesuai hukum.

##### C. Sesuai Nama dan Pengaturan

Pengelompokkan ini dikonsepskan pada sebutan kesepakatan yang ada pada Bab 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW. Di Bab 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW hanya dituliskan dua jenis kesepakatan berdasarkan namanya,



yaitu Kesepakatan nominaat (bernama) dan Kesepakatan innominaat (tidak bernama).

1) Kesepakatan Bernama (nominaat), Sebutan kontrak nominaat adalah terjemahan dari nominaat contract. Kontrak nominaat sama artinya dengan kesepakatan bernama atau benoemde dalam bahasa Belanda. Kontrak nominaat adalah kesepakatan yang dikenal dan terdapat dalam pasal 1319 KUH Perdata. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi: “Semua kesepakatan, baik yang memiliki nama khusus, ataupun yang tidak dikenal dengan suatu sebutan tertentu, patuh pada ketentuan umum yang tertulis dalam bab ini dan bab yang lalu”. Contohnya Kesepakatan transaksi, sewa menyewa, penitipan barang, pinjam pakai, asuransi, kesepakatan pengangkutan.

2) Kesepakatan Tidak Bernama (innominaat), Kesepakatan tidak bernama adalah kesepakatan yang muncul, berkembang dan hidup di masyarakat. Bentuk kesepakatan tidak Bernama ini ditulis pada Buku III KUH Perdata, hanya ada satu Bab yang menuliskan mengenai Kesepakatan innominaat, yakni Bab 1319 KUH Perdata yang tertulis: “Segala kesepakatan, baik yang memiliki nama khusus ataupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu patuh pada ketentuan umum yang tertulis dalam bab ini dan bab yang lalu”. Aturan ini memberitahukan bahwa kesepakatan, baik yang memiliki nama pada KUH Perdata ataupun yang tidak diketahui dengan suatu nama tertentu (tidak bernama) patuh pada Buku III KUH Perdata. Dengan demikian, semua pihak yang membuat kesepakatan innominaat tidak hanya patuh pada segala aturan yang menatannya, tetapi semua pihak juga patuh pada aturan yang tertulis pada KUH Perdata. contohnya sewa beli, sewa guna usaha/leasing.

d. Sesuai maksud perjanjian

Pengelompokan ini dikonsepsikan pada ciri-ciri kesepakatan yang berada di kesepakatan tersebut

1. Kesepakatan Kebendaan, Kesepakatan kebendaan yaitu Kesepakatan wewenang atas benda diberikan kepada pihak lain. contohnya Kesepakatan pembebanan jaminan dan pemberian wewenang milik.

2. Kesepakatan Obligatoir, Kesepakatan obligatoir yaitu Kesepakatan yang mengakibatkan tanggung jawab dari para pihak.

3. Kesepakatan Liberatoir, Kesepakatan Liberatoir yaitu Kesepakatan para pihak yang melepaskan diri dari tanggung jawab yang ada. contohnya pelepasan utang (bab 1438 KUH Per).

E. Menurut metode terciptanya kesepakatan

Pengelompokan kesepakatan ini dikonsepsikan pada terciptanya kesepakatan itu. Kesepakatan itu sendiri tercipta akibat adanya kesepakatan kedua pihak pada saat melaksanakan perjanjian.

1. Kesepakatan Konsensuil, Kesepakatan konsensuil yaitu kesepakatan yang menghubungkan sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua pihak. Jadi perjanjian tercipta sejak detik sampainya kata sepakat dari kedua pihak. Contohnya transaksi, sewa menyewa.

2. Kesepakatan Riil, Kesepakatan riil yaitu kesepakatan yang terikat jika bersamaan dengan perbuatan nyata. Jadi dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut tidak mengikat kedua pihak. Contohnya Kesepakatan penitipan barang, Kesepakatan pinjam pakai.

3. Kesepakatan Formal, Kesepakatan formal yaitu Kesepakatan yang terikat pada jenis tertentu, jadi jenisnya wajib sama dengan aturan yang ada. Jika jenis kesepakatan tersebut tidak sama dengan aturan, maka kesepakatan tersebut tidak resmi. Contohnya transaksi lahan wajib dengan akta PPAT, pendirian Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris.

B. Transaksi Lahan

1. Transaksi Secara Umum

Transaksi berdasarkan KUH Perdata yaitu suatu kesepakatan bertimbang balik yang mana pihak si penjual bersumpah melimpahkan kewenangan miliknya atas suatu benda, sedang pihak si pembeli bersumpah untuk membayar nilai berupa sejumlah uang sebagai hadiah dari mendapat kewenangan miliknya tersebut. Kesepakatan transaksi ada dua pihak atau lebih yang bisa dikatakan dengan penjual dan pembeli. Antar penjual dan pembeli wajib ada objek yang menjadi inti dari kesepakatan diantara mereka. Benda yang menjadi objek kesepakatan transaksi

harus cukup tertentu, setidaknya bisa ditentukan bentuk dan banyaknya pada saat dilimpahkan kewenangan miliknya kepada si pembeli. Sesuai Bab 1458 KUH Perdata yang memberitahukan transaksi itu dikatakan sudah terjadi antar kedua pihak, ketika sesudahnya para pihak (penjual dan pembeli) memperoleh kesepakatan mengenai benda tersebut dan nilainya, meskipun benda itu belum dilimpahkan maupun nilainya belum dibayar. Berdasarkan Hukum Adat, transaksi adalah suatu tindakan hukum yang berwujud pelimpahan lahan yang berhubungan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada ketika pembeli memberi nilainya pada penjual, pembayaran nilainya dan pelimpahan kewenangnya dilaksanakan pada saat yang berbarengan meskipun pembayarannya baru setengahnya, akan tetapi sesuai hukum adat bisa dikatakan dibayar secara penuh. Pada hukum adat transaksi dilaksanakan antara pihak penjual dan pembeli dengan metode tunai. KUH Perdata pada Bab 1459 meregulasi jika kewenangan Miliknya atas benda yang dijual tidaklah beranjak kepada si pembeli, selama pelimpahan belum dilaksanakan sesuai Bab 612, 613, dan 616 KUH Perdata. Ciri pokok kesepakatan transaksi yaitu benda dan nilai. Searah dengan prinsip “konsensualisme” yang menjiwai hukum kesepakatan KUH Perdata, kesepakatan transaksi itu telah diterbitkan pada waktu diperolehnya “sepakat” tentang benda dan nilai. Begitu kedua belah pihak sudah sepakat tentang benda dan nilai, maka terbitlah kesepakatan transaksi yang resmi.

## 2. Arti Transaksi Lahan

Sesuai KUHPerdata Bab 1457, transaksi yang dipakai pada Hukum Perdata hanya berciri obligatoir, maksudnya bahwa kesepakatan transaksi baru menaruh kewenangan dan tanggung jawab timbal balik antar kedua pihak, atau dengan sebutan lain transaksi yang dipakai Hukum Perdata belum merubah kewenangan miliknya adapun kewenangan milik baru berubah dengan dilakukan pemberian atau levering. Pada Bab 1458 hal transaksi barang tidak berpindah, transaksi sudah dilihat terjadi walaupun lahan belum dilimpahkan atau nilainya belum dibayar. Untuk pelimpahan kewenangan itu tetap dibutuhkan suatu perbuatan hukum lain bewujud pemberiam yang metodenya diputuskan dengan suatu aturan lain lagi. Dari penjelasan diatas, transaksi lahan berdasarkan Hukum Perdata

meliputi 2 (dua) hal yakni kesepakatan transaksinya dan pelimpahan kewenangannya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama telah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilaksanakan, maka posisi lahan tersebut masih tetap kewenangan penjual. Transaksi lahan pada hukum adat dan UUPA memiliki arti yang sama, sesuai UUPA Bab 5 maka arti transaksi lahan kewenangan miliknya berdasarkan UUPA tidak lain yaitu arti transaksi berdasarkan hukum adat. Sesuai hukum adat transaksi lahan yakni suatu pelimpahan kewenangan atas lahan yang berciri terang dan tunai. Terang bermakna tindakan perpindahan kewenangan tersebut wajib dilaksanakan di depan kepala adat, yang berfungsi sebagai pejabat yang membawa keteraturan dan resminya tindakan pelimpahan kewenangan tersebut, sehingga tindakan itu dikenal oleh umum. Tunai artinya, bahwa tindakan perbuatan kewenangan dan pembayaran nilainya dilaksanakan bersamaan. Oleh sebab itu, maka tunai mungkin nilai dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak bisa menuntut atas konsep terjadinya transaksi lahan, akan tetapi atas konsep hukum utang piutang.

### **3. Sebab-Sebab Wanprestasi**

Beberapa ciri yang menjadi sebab terjadinya wanprestasi yakni :

a. Adanya Keteledoran pengutang (Nasabah)

Kerugian itu bisa disalahkan kepada pengutang jika ada ciri kesengajaan atau keteledoran dalam kondisi yang merugikan pada diri pengutang yang bisa dimintakan kepadanya. Keteledoran yaitu kondisi dimana seorang pengutang harusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan pelaksanaan atau tindakan yang dipilih olehnya akan timbul kerugian.

Sehubungan dengan kesalahan pengutang, butuh dikenal tanggung jawab yang dikatakan salah apabila tidak dilakukan oleh seorang pengutang, yaitu:

- 1) Tanggung jawab untuk menyerahkan sesuatu yang sudah dipekat.
- 2) Tanggung jawab untuk melaksanakan suatu tindakan.
- 3) Tanggung jawab untuk tidak melakukan suatu tindakan.

a. adanya situasi darurat

Situasi darurat adalah situasi tidak bisa dilaksanakannya prestasi oleh pihak pengutang karena terjadi suatu situasi bukan karena keteledorannya, kejadian mana tidak bisa tahu atau tidak ditebak akan terjadi pada periode merancang perjanjian. Pada situasi darurat ini pengutang tidak bisa disalahkan karena situasi penting tersebut ada di luar kendali pengutang.

Adapun ciri yang ada pada situasi penting yaitu :

- 1) Tidak dilaksanakan kewajiban sebab kondisi yang menghancurkan barang yang menjadi obyek perikatan ini selalu berciri sama.
- 2) Tidak bisa memenuhi kewajiban sebab suatu kondisi yang menahan tindakan pengutang untuk melaksanakan kewajiban, ini berciri sama atau sementara

Kejadian itu tidak bisa tahu atau ditebak akan terjadi pada periode merancang perikatan baik oleh pengutang maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kelalaian pihak-pihak, khususnya pengutang

### **1. Penyelesaian pada Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang**

#### **a. Gugatan PT. BSD Sebagai Penggugat**

Dalam gugatan yang diajukan PT. BSD sebagai Penuntut menjelaskan bahwa PT. SGU sebagai Tertuntut sudah melaksanakan wanprestasi dengan tidak melakukan isi PPJB tanggal 11 Januari 2010 yakni tidak melakukan pembayaran sesuai cara dan waktu yang telah ditetapkan dengan alasan menunggu pembangunan bangunan Stage I.

#### **b. Pertimbangan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutuskan kasus no 346/PDT.G/2016/PN.Tng. mendasarkan putusannya atas dasar beberapa pertimbangan, yaitu:

Mempertimbangkan, bahwa oleh sebab itu maka menurut Majelis perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran dengan alasan masih perlu negosiasi tentang pembangunan Stage I B adalah bertentangan dengan kewajibannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan konstruksi Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-

CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010, apalagi Penggugat telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah dan bangunan Stage I A kepada Tergugat pada tanggal 11 Januari 2010 (bukti P-7) dan berdasarkan keterangan saksi Chris Kanter bahwa tanah dan bangunan Stage I A tersebut oleh Tergugat telah digunakan untuk melaksanakan pendidikan Swis German University sejak tahun 2010 hingga saat ini;

Mempertimbangkan, bahwa menurut penilaian tersebut maka terbukti Tertuntut telah melakukan wan prestasi sebagaimana dimaksud pada Bab 1238 KUHPerdata oleh sebab itu, maka petitum Penggugat angka 2 yang menuntut agar Tergugat dinyatakan telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) lahan dan konstruksi Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut pendapat ahli M Yahya Harahap, SH. MH. dalam hal kesepakatan transaksi lahan adalah perjanjian antara penjual dan pembeli bahwa merek mengikatkan diri dimana pemilik tanah (penjual) dan pembeli melaksanakan secara nyata transaksi atas lahan yang dirancang dalam wujud Akta Jual Beli (AJB), apabila prasyarat atau precondition yang disepakati para pihak dalam PPJB terpenuhi. Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertifikat jual beli tidak digantungkan pada suatu syarat apapun. Transaksi lahan yang masih berbentuk PPJB, kewenangan milik lahan secara materi masih ada pada tangan pemilik semula. Jika salah satu pihak wanprestasi dalam PPJB maka pihak yang satunya bisa memintakan pembatalan (Bab 1266 dan 1267 KUH Perdata);

Mempertimbangkan, berdasarkan penilaian tersebut di atas maka petitum Penggugat angka 3 yang menyatakan penundaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahan dan konstruksi Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat Nomor 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah argumen hukum dan bisa diterima;

Mempertimbangkan, bahwa petitum angka 4 yang menyatakan dibatalkan Perunduan Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahan dan konstruksi Kampus SGU –

Edutown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10, menurut Majelis adalah sama dengan petitum angka 3 di atas, maka petitum inipun beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi penundaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahan dan konstruksi Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tersebut di atas maka perjanjian lain yang timbul akibat PPJB tersebut yaitu berita acara Fitting Out dan Pinjam Pakai Nomor 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 tentang Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City harus pula dinyatakan batal, sehingga petitum Penggugat angka 5 menurut Majelis berargumen hukum dan bisa diterima;

Menilai petitum angka 6 yang menuntut supaya penetapan bisa dilakukan dulu, meskipun ada tindakan verzet, banding maupun kasasi serta tindakan hukum lainnya, menurut Majelis karen petitum pembatalan PPJB telah dikabulkan dna amar putusan tersbeut bersifat deklaratoir, maka petitum tersebut sangat berlebihan untuk dikabulkan, sehingga harus ditolak;

Menilai bahwa sesuai pertimbangan tersbeut di atas Penuntut sudah berhasil menunjukkan tuntutannya sehingga dengan demikian permintaan tuntutan bisa diterima sebagian dan membantah selain dan selebihnya;

Menilai bahwa oleh karena tuntutan Penuntut diterima sebagian dan Tertuntut berada di pihak yang kalah, maka Tertuntut wajib diganjar untuk membiayai ongkos perkara;

## **2. Hasil Wawancara**

### **1. Wawancara Kesatu**

Hasil Tanya jawab yang dilaksanakan oleh peneliti terhadap bapak Muhamad Nasru Tamim, SH., MH. Beliau adalah pengajar/dosen pada Fakultas Hukum dan Sosial di Universitas Mathla'ul Anwar Banten dan juga seorang praktisi hukum atau advokat pada kantor Mudiar, SH & Rekan, yang dilaksanakan pada hari Minggu tanggal 16 Januari 2020 di kantornya yang beralamat di Ruko Sukses 2 Blok K 8 Sumur pecung Serang Banten.

Menurut beliau, Transaksi adalah kesepakatan timbal balik yang umum terjadi di masyarakat, setiap pihak mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk melaksanakan tanggung jawab yang diperjanjikan. Pengikatan transaksi lahan dan konstruksi adalah kesepakatan tidak bernama sebab tidak didapatkan dalam wujud kesepakatan yang diregulasi pada KUHPerdara. Kesepakatan ini adalah suatu kesepakatan yang mendahului kesepakatan transaksi propertinya, yang wajib dilaksanakan di depan PPAT atau Notaris.

Jika hal yang sudah disetujui pada dokumen perjanjian pengikatan transaksi dilanggar atau tidak dilaksanakan oleh para pihak yang merancangannya maka hal tersebut bisa dianggap telah terjadi wanprestasi.

Berdasarkan aturan Bab 1266 butir (1) KUHPerdara, ketentuan batal selalu dinyatakan tertulis pada kesepakatan timbal balik, jika salah satu pihak pada kesepakatan tersebut melanggar hal yang sudah disepakati. Bab 1266 butir 2 KUHPerdara menunjukkan bahwa untuk membatalkan suatu kesepakatan wajib dengan penetapan hakim, permohonan pembatalan tersebut wajib dilaksanakan walaupun ketentuan batal sudah tercantum pada kesepakatan.

Beliau menyatakan lebih lanjut, dalam perkara pembatalan PPJB antara PT. BSD dengan PT. SGU, apa yang dilakukan oleh PT. BSD dengan melakukan permohonan pembatalan PPJB terhadap Pengadilan Negeri Tangerang merupakan langkah yang tepat dan sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata. Setelah itu tentang ganjaran hukum pembatalan tersebut ada sesudah adanya penetapan Pengadilan yang *inkracht van gewijzde* dan memutuskan bahwa pembatalan atas kesepakatan tersebut.

## **2. Wawancara Kedua**

Wawancara selanjutnya yang dilakukan oleh penulis terhadap bapak Dr. S. Atalim, SH., MH. Beliau adalah pengajar/dosen pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanegara dimana penulis menyelesaikan studi S1 hukumnya, wawancara ini dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 5 Februari 2020 di Universitas Tarumanegara.

Beliau menyatakan secara umum ketentuan pokok suatu kesepakatan adanya kata setuju, berdasarkan Bab 1320 KUHPerdara butir 1 baik itu dalam



melakukan/membuat suatu perjanjian. Begitupun juga dalam hal pembatalan suatu kesepakatan wajib ada kata setuju dari kedua belah pihak yang melaksanakan kesepakatan. Jika tidak ada persetujuan antara kedua pihak maka tidak akan ada suatu perjanjian, dan jika suatu perjanjian tersebut hanya disepakati oleh salah satu pihak, maka kesepakatan tersebut tidak sah.

Dalam suatu perjanjian transaksi, terlebih dahulu kita wajib memahami dari penafsiran isi perjanjian tersebut, baik dalam hal kapan perjanjian tersebut berlaku dan klausul-klausul lain yang mengatur tentang perjanjian itu sendiri, seperti kapan kreditur dan debitur harus melakukan prestasinya, apa yang harus dilakukan pada saat kreditur ataupun debitur melakukan wanprestasi. Hal-hal yang mengatur yang mengatur untuk membuktikan debitur ataupun kreditur telah melakukan wanprestasi, kapan waktu debitur melakukan pembayaran kepada kreditur dan juga kapan waktu kreditur melakukan peneguran kepada debitur apabila lalai.

Sesuai isi diatas, maka penulis tertarik untuk meriset dan membahas skripsi ini dengan judul ANALISIS HUKUM KASUS GUGATAN WANPRESTASI PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus Putusan Nomor: 346/Pdt.G/2016/PN.Tng.)

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah pembatalan PPJB antara PT. BSD. Tbk. dengan PT. SGU secara sepihak oleh PT. BSD. Tbk. sah menurut hukum?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum Majelis hakim dalam dalam perkara pembatalan PPJB pada putusan 346/Pdt.G/2016/PN.Tng.?

## **C. Metode Penelitian**

Riset hukum adalah suatu mekanisme untuk mendapatkan ketentuan hukum, hukum, maupun paham hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang

diurus.<sup>5</sup> Sesuai judul yang dibuat oleh Penulis, maka cara riset yang akan diangkat oleh Peneliti adalah sebagai berikut :

#### 1. Tipe Riset

Cara riset yang dipakai pada riset ini yaitu cara riset hukum normatif. Pendapat Peter Mahmud Marzuki, riset hukum normatif adalah suatu metode untuk menentukan suatu ketentuan hukum, asas-asas hukum, maupun paham hukum agar menjawab isu hukum yang diurus.

#### 2. bentuk dan Sumber Penelitian Hukum

Dalam riset ini, Peneliti memakai jenis bahan sekunder. Bahan sekunder adalah bahan yang didapatkan dari literatur, untuk memecahkan permasalahan hukum dan menunjukkan preskripsi tentang apa yang sekiranya dibutuhkan Sumber-sumber riset. Penelitian yang dilakukan sesuai bahan sekunder dimana info ini berasal dari materi-materi sebagai berikut :

- a. materi Hukum Primer yaitu materi hukum yang berciri autoritatif, artinya memiliki otoritas. materi hukum primer yang dipakai pada riset ini adalah materi hukum primer ini berasal dari peraturan UU yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- b. Materi hukum sekunder, adalah materi hukum yang tidak mengikat namun memberikan penjelasan mengenai materi hukum primer dan menolong proses pemahaman dan penganalisisan materi hukum primer, yakni buku-buku, jurnal hukum, artikel internet.
- c. Materi Non-Hukum adalah materi pembantu di luar materi hukum primer ataupun sekunder untuk materi penambah bukan yang penting.

#### 3. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan pada riset hukum ada beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-8 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 35.

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah:

a. Persepsi UU

Persepsi UU dilaksanakan dengan metode menelaah segala undang-undang dan aturan yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang sedang diurus

b. Persepsi perkara

Pendekatan perkara beranjak dari penanganan kasus sampai dengan penelaahan pertimbangan-pertimbangan yang digunakan hakim untuk memutuskan perkara tersebut.

## II. Pembahasan

Salah satu perkara yang muncul pada bidang persetujuan pengikatan jual beli (PPJB) yaitu kasus sengketa PT. Bumi Serpong Damai, Tbk (selanjutnya dibaca PT. BSD) dengan PT. Swiss German University terkait sengketa atas Jual Beli sebidang tanah yang terjadi pada tahun 2016.

Pada tanggal 11 Januari 2010 PT. BSD.Tbk. dengan PT. SGU telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tentang sebidang tanah dan bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City, dengan luas stage 1 ± 32.523 m<sup>2</sup> dengan bangunan stage 1 A ± 10.04 m<sup>2</sup> berupa 2 (dua) gedung fakultas dan gedung serbaguna dan stage 1 B ± 10.650 m<sup>2</sup> berupa gedung rektort, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, soccer field dan tribune penonton.

Harga pengikatan transaksi yang disetujui oleh para pihak atas tanah dan bangunan stage I termasuk PPN adalah sebesar Rp. 205.835.777.632,- (dua ratus milyar delapan ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah). Pihak PT. BSD. Tbk. akan menyerahkan tanah dan bangunan Stage IA tersebut kepada PT. SGU pada akhir Januari 2010. Pihak PT. SGU dalam PPJB tersebut berkewajiban melakukan pembayaran harga tersebut secara bertahap sebanyak 8 kali mulai tanggal 29 Januari 2010. PT. SGU sudah melakukan pembayaran berupa Down Payment pada tanggal 29 Januari 2010 sebesar Rp. 33.000.000.000,- (tiga puluh tiga milyar rupiah).

Selanjutnya PT. SGU tidak melakukan cicilan pembayaran terhadap PT. BSD Tbk. semenjak 2011-sampai 2015 dengan total cicilan sebesar Rp. 136.870.408.000,- (seratus tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh juta empat ratus delapan ribu rupiah) dikarenakan pihak PT. BSD Tbk. tidak bersedia untuk melanjutkan perundingan dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan stage IB karena merupakan obyek yang sama dalam PPJB.

Pada tanggal 30 Mei 2014 Pihak PT. BSD Tbk. tetap melakukan peringatan dan penagihan pembayaran tagihan ke 1 sampai tagihan ke 4 kepada pihak PT. SGU, akan tetapi surat peringatan dan penagihan tersebut tidak pernah diterima oleh pihak PT. SGU. Para pihak bernegosiasi bertujuan untuk merancang kembali aturan baru pada suatu Persetujuan Pokok Kerjasama.

Di sela proses pembicaraan untuk merancang kembali aturan pada MoU dan PPJB pada suatu Persetujuan Pokok Kerjasama, PT. BSD melaksanakan pembatalan sepihak atas PPJB lewat pemberian pesam Perihal: Penghentian Persetujuan Pengikatan Jual Beli lahan dan konstruksi Kampus SGU Edutown BSDCity di BSD City, No. 001/DIR/IX/2014, tanggal 9 September 2014 kepada PT. SGU, padahal PT. SGU sudah melakukan kewajiban pembayaran uang sebesar Rp. 70.000.000.000,- (Tujuh Puluh Milyar Rupiah) di rekening Bank BCA a/n. YSGUA, sesuai arahan PT. BSD, sebagai salah satu perjanjian dalam permufakatan. PT. BSD merubah lagi perjanjian dengan memberi pesan No. 001/DIR/VI/2015 kepada Direktur Kelembagaan dan Kerjasama, Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia, dengan menggertakan akan melaksanakan pengosongan Kampus SGU. Kemudian, PT. BSD memberi surat No.001/DIR/II/2016 tanggal 11 Februari 2016 kepada YSGUA berhubungan penmakaian tanah dan konstruksi dengan merekomendasikan 2 (dua) cara penyelesaian; yaitu mengontrak lahan dan konstruksi kampus, atau membayar tanah dan bangunan Kampus SGU Lot 1-A Edutown BSD City. Pesan tersebut dijawab oleh YSGUA lewat pesan No.010/L-YSGU-BSD/II/2016 tanggal 24 Februari 2016 untuk menentukan pilihan penuntasan dengan membeli lahan & konstruksi kampus, lengkap dengan jumlah pembelian berikut agenda pembayarannya. sebagai gantinya YSGA memulangkan kewenangan beli tanah

6,7 Ha dan gantinya untuk melepaskan tanggung jawab PT. BSD untuk membuat dua konstruksi, yang termuat pada perjanjian PPJB dan MoU diatas.

Pada 11 Maret 2016, lewat pesannya No.001/DIR/III/2016, PT. BSD menjawab pesan YSGUA, dimana pilihan pembayaran lahan & konstruksi Kampus hilang dan tidak dibicarakan lagi. Sebaliknya PT. BSD memojokan SGU agar mengkontrak lahan dan konstruksi Kampus selama 20 tahun dengan setelahnya setiap 5 tahun. lalu, PT. BSD mengancam YSGUA, jika tidak menyepakati pilihan kontrak hingga 31 Maret 2016, maka SGU wajib mengosongkan Kampus atau BSD berhak melaksanakan pengosongan, kemudian PT.BSD mengajukan gugatan terhadap PT. SGU atas tindakan wanprestasi dimana majelis hakim menerima gugatan PT. BSD.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang (PN Tangerang), menetapkan amar penetapan dalam penetapan nmr 346/Pdt.G/2016/PN.Tng. yang menerima sebagian petitum gugatan PT. Bumi Serpong Damai terkait persetujuan transaksi sebidang lahan di kawasan Edutown BSD. Dalam amarnya menyatakan Pembatalan Pengikatan transaksi lahan dan konstruksi kampus SGU-Edutown BSD City dan menyatakan PT. Swiss German University telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan tanggung jawab yang ditentukan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahan.

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

Sesuai penjelasan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya maka tercapainya suatu hasil yang adalah bagian akhir dari skripsi ini.

1. Kesepakatan yang resmi yaitu kesepakatan yang melengkapi ciri-ciri yang sudah diatur oleh UU, sehingga memiliki kuasa hukum yang mengikat. Berdasarkan Bab 1320 KUHPerdara, suatu kesepakatan wajib melengkapi ciri yaitu Setuju mereka yang mengikatkan diri; bisa untuk merancang suatu kesepakatan; Mengenai suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal. Begitupun terhadap PPJB yang dilakukan antara PT. BSD dengan PT. SGU yaitu resmi berdasarkan hukum sebab melengkapi ciri-ciri yang sudah dijelaskan

2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual Beli, dalam perkara No. 346/PDT.G/2016/PN.Tng. menyadur pendapat ahli M Yahya Harahap, SH. MH. yang menyatakan dalam hal kesepakatan transaksi lahan adalah persetujuan antar penjual dengan pembeli bahwa mereka mengikatkan diri dimana pemilik tanah (penjual) dan pembeli melaksanakan secara nyata transaksi atas lahan yang dibuat pada bentuk Akta Jual Beli (AJB), apabila prasyarat atau precondition yang disepakati para pihak dalam PPJB terpenuhi. Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertifikat, transaksi lahan yang masih berbentuk PPJB, kewenangan kepemilikan lahan secara materi masih ada pada tangan pemilik semula. Jika salah satu pihak wanprestasi pada PPJB maka pihak yang lainnya bisa memintakan pembatalan.

## **B. Saran**

Sesudah peneliti menyimpulkan seperti di atas, maka penulis juga ingin mengasihkan saran yang bersangkutan dengan masalah ini. Adapun saran yang peneliti kemukakan adalah :

1. Perancangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahan sebaiknya dilaksanakan pada sebuah akta otentik yang dirancang di depan seorang notaris, supaya para pihak yang merancang kesepakatan tersebut lebih dilindungi dan pada perancangan kesepakatan kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif.
2. Apabila ada sengketa seperti ini, para pihak diharapkan bisa mengutamakan mediasi secara penuh pada penuntasan kasus supaya bisa mendapatkan jalan keluar sehingga terhindar dari jalan penuntasan perselisihan yang menghabiskan waktu dan ongkos yang sedikit.

## **IV. DAFTAR PIUSTAKA**

### **A. Buku-buku**

Gulo, W. *Metodologi Penelitian*, Cetakan ke-3. (Jakarta: Grasindo, 2004)

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya.* (Jakarta: Djambatan, 2005)

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

Mamudji, Sri. et. al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ed. 1. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2015)

Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* (Malang: Bayumedia, 2007)

Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian Di Indonesia.* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009)

Rubini dan Chaidir Ali. *Pengantar Hukum Acara Perdata.* (Bandung: Alumni, 1984)

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya.* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)

Subekti, R. *Hukum Perjanjian.* (Jakarta: PT. Intermasa, 2004)

\_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian.* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995)

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata.* (Bandung: Alumni, 2006)

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-3. (Jakarta: UI Press, 1986)

Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif.* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001)

Sembiring, Sentosa. *Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas.* (Bandung: Nuansa Aulia, 2006)

#### **B. Makalah, Artikel dan lain-lain**

Alfiansyah. "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat oleh Notaris" *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya.*

Diunduh 1/10/2019 pukul 11.47 PM

Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati. “*Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan*”. Diponegoro Law Jurnal. Vol. 05 No. 3 Tahun 2016.

Diunduh 1/10/2019 pukul 11.43 PM

### **C. Kamus**

Hoetomo, “*Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*” Mitra Pelajar, Surabaya, 2005

### **D. Perundang-Undangan**

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2007, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756)*

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998)*

### **E. Keputusan-Keputusan**

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No: 346/Pdt.G/2016/PN.Tng

Pengadilan Tinggi Banten No. 86/PDT/2017/PT BTN