

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
OLEH PENGADILAN KARENA WANPRESTASI TANPA GANTI RUGI
(Studi Kasus Putusan Nomor 160/PDT.G/2021/PN.KTG
*LEGAL CONSEQUENCES OF CANCELLATION OF SALE PURCHASE BINDING
AGREEMENT BY THE COURT DUE TO BREACH OF PERFORMANCE
WITHOUT COMPENSATION*
(Case Study of Decision Number 160/PDT.G/2021/PN.KTG)**

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : notarizki25@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Rizki, Muhamad, Jum Anggriani dan Yoelianto. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal sebelum transaksi jual beli resmi dilakukan. Salah satu bentuk wanprestasi dalam perjanjian ini adalah kegagalan penjual untuk memenuhi kewajibannya tepat waktu. Penelitian ini membahas akibat dan perlindungan hukum bagi pemilik lahan perkebunan akibat pembatalan PPJB oleh pengadilan karena wanprestasi pembeli. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji pertimbangan hukum hakim yang menyatakan pembeli wanprestasi tanpa memperhitungkan kerugian yang dialami penjual, termasuk kerusakan pohon kelapa di lahan tersebut. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif untuk menganalisis akibat dan perlindungan hukum bagi pemilik lahan yang mengalami pembatalan PPJB oleh pengadilan akibat wanprestasi pembeli. Pembatalan perjanjian ini membuatnya dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum, yang berarti bahwa pembatalan PPJB tanpa ganti rugi menunjukkan tidak adanya perlindungan hukum bagi penjual. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pembatalan perjanjian seharusnya mengembalikan kondisi seperti semula dan memberikan kompensasi kepada pemilik lahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243, 1244, dan 1246 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pihak yang wanprestasi wajib bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg, hakim dianggap keliru karena menolak permohonan ganti rugi dari penggugat. Meskipun tanah dan uang panjar dikembalikan, tergugat tidak diwajibkan membayar kerugian akibat penggunaan lahan tanpa hak. Hakim seharusnya mempertimbangkan asas restitutio in integrum, yaitu mengembalikan keadaan seperti semula, termasuk kompensasi atas pohon kelapa yang rusak. Dengan mengabaikan hal ini, putusan hakim dianggap tidak mencerminkan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kerugian

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is an initial agreement before an official sale and purchase transaction takes place. One form of breach of contract in this agreement is the seller's failure to fulfill their obligations on time. This study discusses the legal consequences and protection for plantation landowners due to the cancellation of the PPJB by the court resulting from the buyer's breach. Furthermore, this study examines the court's legal considerations in declaring the buyer in breach without accounting for the seller's losses, including damage to coconut trees on the land. This thesis uses a normative legal research method to analyze the legal consequences and protection for landowners whose PPJB was canceled by the court due to the buyer's breach. The cancellation of the agreement makes it legally void, meaning that the cancellation of the PPJB without compensation shows a lack of legal protection for the seller. According to Article 1267 of the Indonesian Civil Code, the cancellation of an agreement should restore the original condition and provide compensation to the landowner. This is in line with Articles 1243, 1244, and 1246 of the Civil Code, which state that a party in breach must be held accountable for the resulting damages. In case No. 160/Pdt.G/2021/PN Ktg, the judge was considered to have erred by rejecting the plaintiff's compensation claim. Although the land and down payment were returned, the defendant was not required to compensate for the unauthorized use of the land. The judge should have considered the principle of restitutio in integrum, which means restoring the original condition, including compensation for the damaged coconut trees. By neglecting this, the judge's decision is seen as failing to reflect the principles of justice and legal certainty.

Keywords: *Breach of Contract, The Sale and Purchase Binding Agreement, Losses*

A. PENDAHULUAN

Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 menegaskan bahwa "Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum.", eksistensi sebagai negara hukum tentu saja membawa konsekuensi bagi negara dalam menyatakan Pancasila sebagai ideologi nasional, seperangkat nilai kehidupan dalam bermasyarakat dan bernegara. yang dirumuskan sesuai dengan nilai, budaya, dan pengalaman hidup masyarakat Indonesia, wajib dijadikan dasar bagi semua peraturan perundang-undangan. Pancasila sebagai ideologi berperan sebagai bintang penuntun (*leitstar*) dalam setiap aspek kehidupan manusia Indonesia, baik dalam bermasyarakat, berbangsa, maupun bernegara. Dalam konteks penegakan hukum, nilai-nilai Pancasila harus tercermin secara nyata. Pancasila merupakan sumber utama dari segala sumber hukum sekaligus menjadi tolok ukur dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang dihasilkan melalui proses legislasi.¹

¹ Rofi Wahanisa1, R. Benny Riyanto, dkk., *Nilai-Nilai Pancasila Pondasi Penegakan Hukum di Indonesia*, Book Chapter Hukum dan Politik dalam Berbagai Perspektif Jilid 2 Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2023, p.124

Pancasila juga berfungsi sebagai panduan hidup, menjadi kompas yang mengarahkan setiap tindakan atau aktivitas manusia, baik secara individu maupun kelembagaan, diberbagai bidang kehidupan. Hal ini berarti setiap tindakan pemerintahan maupun penegakan hukum harus dilandasi dan diwarnai oleh semua sila Pancasila. Sila-sila tersebut merepresentasikan semangat jiwa bangsa (volkgeist) yang saling terikat satu sama lain.²

Tujuan utama prinsip negara hukum Indonesia yang berlandaskan Pancasila dan UUD 1945 adalah memberikan kontribusi besar terhadap penegakan hukum yang mengedepankan keadilan, manfaat seluas-luasnya, serta kepastian hukum. Hal ini dilakukan demi terciptanya ketertiban, kesejahteraan masyarakat, dan perlindungan hukum bagi seluruh lapisan masyarakat. Nilai-nilai Pancasila memiliki fleksibilitas normatif, yang memungkinkan penerapannya dalam konteks hukum adat, hukum nasional, maupun hukum internasional. Oleh sebab itu, kemampuan adaptasi Pancasila sebagai ideologi negara dan pandangan hidup bersifat terbuka tidak diragukan.³

Sebagai pandangan hidup, Pancasila memiliki daya ikat yang kuat (binding force) maka hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang terkandung didalamnya perlu dipenuhi oleh masyarakat maupun aparat pemerintah. Dalam aspek yuridis, nilai-nilai Pancasila berfungsi sebagai penyeimbang antara hak kebebasan dan kewajiban, sekaligus tanggung jawab untuk menjamin kehidupan bermasyarakat dan bernegara yang harmonis.⁴ Dengan demikian, landasan negara hukum yang berpedoman pada Pancasila mencerminkan bahwa dalam keberagaman, proses pembentukan peraturan perundang-undangan harus bebas dari bias yang menguntungkan atau merugikan kelompok tertentu.⁵

Hukum merupakan rangkaian peraturan yang mengatur mengenai tingkah laku masyarakat. Tujuan hukum hanya untuk menciptakan keamanan,

² *Ibid.*

³ E. Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila dalam Rangka Kepastian Hukum*, Adil Jurnal Hukum, Vol.2, No.3 (Desember 2011), p.323.

⁴ J. Thontowi, *Pancasila dalam Perspektif Hukum-Pandangan Terhadap Ancaman "The Lost Generation"*, UII Press, Yogyakarta, 2016, p.11.

⁵ *Ibid.*, p.10

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto
Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

kebahagiaan, dan ketertiban dalam masyarakat. Hukum adalah seperangkat aturan yang mengatur bagaimana anggota masyarakat seharusnya berperilaku.⁶ Hubungan hukum adalah interaksi yang ditentukan oleh hukum dan melibatkan masalah hukum. Hak serta kewajiban masing-masing pihak tercakup didalamnya.⁷ Hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan Undang-Undang disebut sebagai Perikatan.⁸

Tindakan hukum dan hubungan antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan untuk menghasilkan dampak hukum disebut perjanjian. Sementara itu, perjanjian jual beli merupakan sebuah persetujuan yang menguntungkan kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam perjanjian ini, setiap pihak mempunyai hak serta kewajiban untuk menjalankan ketentuan yang telah disetujui bersama. Inti dari perjanjian ini terletak pada pemenuhan kewajiban oleh salah satu pihak, yang kemudian diakui atau dihargai oleh pihak lain dengan memberikan kompensasi apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan kontrak.⁹ Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan awal antara pembeli dan penjual yang dilakukan sebelum transaksi resmi. Hal ini biasanya terjadi karena adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, seperti pelunasan harga atau proses pengurusan sertifikat yang masih berjalan.¹⁰

Berdasarkan pelaksanaannya, proses jual beli tanah dapat dilakukan menggunakan akta dibawah tangan atau melalui pembuatan perjanjian resmi di hadapan Notaris maupun PPAT. Realitas yang sering dihadapi masyarakat adalah akta jual beli tidak dapat ditandatangani karena syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli hak atas tanah sering tidak terpenuhi. Apabila penjual harus menunda penjualan tanahnya terlebih dahulu agar memenuhi syarat-syarat tersebut, tentu saja dapat merugikan pihak yang terlibat dalam jual beli. Begitu pula dengan pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebagai perjanjian sementara yang mengikat antara penjual dan pembeli.

⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum (Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata)*, Mandar Maju, Bandung, 2000, p.3.

⁷ J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2014, p.104.

⁸ Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, p.231

⁹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, p.266.

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985, p.75.

Perjanjian ini digunakan ketika Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan, mencakup komitmen penjual untuk menjual kepada pembeli serta ketentuan terkait uang muka atau deposit yang diatur dalam perjanjian tersebut. Selain itu, adapun PPJB lunas menunjukkan bahwa pembeli telah melakukan pembayaran, namun karena sejumlah alasan yang disebutkan sebelumnya, prosedur perubahan nama atau balik nama masih belum memungkinkan. Dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat disusun baik melalui notaris maupun secara di bawah tangan. Meskipun demikian, PPJB memiliki kelebihan dan kekurangannya tersendiri. Umumnya, perjanjian ini dilengkapi dengan surat kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli guna mempermudah proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB).¹¹

Hal ini dilakukan dengan syarat seluruh harga pembelian dan penjualan telah dilunasi (PPJB Lunas). Disebut PPJB yang belum lunas dengan tenor atau jangka waktu, yang artinya pembayaran dilakukan secara mencicil atau bertahap. Akta PPJB memiliki kelebihan yaitu dapat mengakomodasi kesepakatan para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan. Artinya pembeli dapat menggunakan PPJB untuk mengajukan pembiayaan atau kredit ke bank. Selain itu, PPJB membebaskan para pihak dari kewajiban membayar pajak (PPH dan BPHTB) dan mewajibkan pembayaran notaris atas jasanya, hal ini sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akan tetapi, kelemahan dari akta PPJB adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat tanah, penggantian nama, atau proses balik nama sertifikat tanah. Akta AJB di hadapan PPAT akan dibuat setelah akta PPJB selesai dan terpenuhi.¹² Menurut Pasal 1313 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian didefinisikan sebagai tindakan hukum yang mengharuskan satu atau lebih pihak untuk membuat komitmen terhadap pihak lainnya.¹³

¹¹ Yuyun Sri Wahyuni, *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam Kasus Sengketa Perdata*, Indonesian Notary Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vol.3, No.4 (2021), p.133.

¹² *Ibid.*

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], Diterjemahkan oleh R Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, Ps.1313.

Secara umum, seseorang dapat membuat perjanjian dengan siapa pun dan memilih syarat dan bentuknya. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum setara dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Ketentuan ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak, dimana setiap orang bebas untuk menentukan dengan siapa mereka bersepakat, serta bentuk dan isi dari perjanjian tersebut. Dalam praktiknya, masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi semacam ini biasanya dilakukan secara informal atau dibawah tangan, dengan hanya disertai akta yang dibuat oleh penjual sendiri serta disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi. Jual beli semacam ini dilakukan dengan cara sederhana oleh pihak-pihak yang terlibat, yang hanya melibatkan kesepakatan mengenai objek tanah yang diperjualbelikan, harga, dan metode pembayarannya.

Menurut Pasal 1458 KUHPer, suatu transaksi jual beli dinyatakan sah jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperjualbelikan dan harga yang disepakati. Ketentuan ini tetap berlaku meskipun barang belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan. Pada dasarnya, persetujuan antara penjual dan pembeli telah tercapai, termasuk pemberian uang muka untuk tanah perkebunan.¹⁴ Menurut Pasal 1464 KUHPer, jika transaksi jual beli disertai uang panjar, maka kedua belah pihak tidak dapat membatalkan kesepakatan hanya dengan mengambil atau mengembalikan uang panjar tersebut. Dengan kata lain, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat diakhiri secara sepihak. Apabila pembatalan terjadi akibat kelalaian dari pihak penjual, maka ia harus mengembalikan uang panjar dan mengganti biaya yang telah dikeluarkan pembeli. Sebaliknya, jika pembatalan disebabkan oleh kelalaian pembeli, penjual tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang panjar tersebut.¹⁵

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 1458.

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 1464.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dibuat sebelum transaksi jual beli selesai, karena terdapat beberapa syarat yang belum terpenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi belum dilunasinya harga, belum dibayarnya pajak-pajak yang terkait dengan jual beli hak atas tanah, baik oleh penjual maupun pembeli, atau belum adanya sertifikat hak atas tanah karena masih dalam proses penerbitan.¹⁶

Menurut Pasal 15 ayat (1) dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, mengatur kewenangan seorang Notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan, perjanjian, atau ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan hukum atau diminta oleh pihak-pihak terkait. Notaris juga memiliki kewenangan lain, seperti memastikan tanggal pembuatan akta, menyimpan dokumen akta, serta memberikan grosse, salinan, atau kutipan akta, selama tugas tersebut tidak dialihkan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh peraturan Perundang-Undangan.¹⁷ Sementara itu, menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik adalah dokumen yang disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di lokasi tertentu, dengan bentuk yang sesuai ketentuan hukum. Perjanjian jual beli yang disusun di hadapan Notaris merupakan sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak yang disusun berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, sehingga dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum dalam proses jual beli itu.¹⁸

Adapun peranan notaris di dalam proses pembuatan akta harus bersifat netral, melainkan melindungi kepentingan para pihak sebagaimana mestinya. Dalam proses pembuatan akta perjanjian, notaris membantu para pihak merumuskan pokok-pokok yang telah disepakati dan kemudian dituangkan dalam sebuah dokumen. Perjanjian jual beli properti, sebagai salah satu bentuk kewajiban, menguraikan hak dan tanggung jawab subjek hukum yang terlibat.

¹⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, p.29.

¹⁷ Indonesia (a), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 15 ayat (1).

¹⁸ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.7.

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto
Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

Perbuatan wanprestasi apabila terjadi kelalaian dalam melaksanakan perjanjian yang mengakibatkan terlambatnya pelaksanaan dari waktu yang telah ditetapkan atau tidak sesuai dengan yang semestinya atau yang patut.¹⁹ Wanprestasi mencakup beberapa hal, yaitu tidak melaksanakan kewajiban yang telah dijanjikan, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan, melaksanakan kewajiban dengan keterlambatan, serta melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang berdasarkan perjanjian.²⁰ Dari penjelasan tentang wanprestasi memberikan syarat limitatif untuk membatalkan perikatan (termasuk juga perjanjian) kemudian rumusan-rumusan memberikan indikasi terjadinya suatu perbuatan inkar janji (wanprestasi). Istilah Wanprestasi dalam bahasa Belanda “*Wanprestatie*” memiliki makna “buruk”.²¹

Berdasarkan perkara Nomor.160/Pdt.G/2021/PN.Ktg, diawali Penggugat yang melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah perkebunan dengan tergugat pada tahun 2012 tanggal 17 maret di lokasi perkebunan yang bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II dengan luas 40.100 meter persegi dengan ketentuan harga yang telah disepakati Rp.175.000.000 (*Seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dan pembeli (tergugat) kemudian memberikan uang muka ataupun biaya panjar sejumlah Rp.50.000.000 (*Lima puluh juta rupiah*) dan pelunasan dari pembeli (tergugat) akan diselesaikan setelah pengukuran tanah perkebunan tersebut dan pembayarannya akan dilakukan juga dengan cara dicicil secara bertahap dengan berjalannya waktu.

Setelah berjalannya waktu, pembeli (tergugat) melakukan pembayaran kepada penjual (penggugat) secara cicil sejumlah Rp.103.500.000 (*Seratus Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) (sebagaimana kwitansi tahun 2012). Adapun rincian pembayaran yang telah dilakukan pihak pembeli adalah sebagai berikut:

- a) Rp.50.000.000 (*Lima Puluh Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 17 Maret 2012 (kwitansi No.1);
- b) Rp.25.000.000 (*Dua Puluh Lima Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 9 April 2012 (kwitansi No.2);

¹⁹ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1928, p.60.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermassa, Jakarta, 1991, p.45.

²¹ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, p.2.

- c) Rp.7.500.000 (*Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 8 Mei 2012 (kwitansi No.3);
- d) Rp.10.000.000 (*Sepuluh Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 7 Juni 2012 (kwitansi No.4);
- e) Rp.5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 8 Juli 2012 (kwitansi No.5);
- f) Rp.6.000.000 (*Enam Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan PPJB tanggal 18 Juli 2012 (kwitansi No.6);

Namun sungguh sangat disayangkan setelah pembayaran tersebut pembeli (tergugat) tidak pernah lagi melakukan pembayaran kepada penggugat selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun, dalam kurun waktu tersebut penggugat telah beberapa kali menghubungi tergugat untuk menanyakan pelunasan dari pembeli (tergugat), oleh karena pembeli (tergugat) tidak ada itikad baik untuk memenuhi janjinya, maka penggugat menemui tergugat dan kemudian terjadi kesepakatan melalui surat pernyataan bersama antara penggugat (penjual) dan tergugat (pembeli) dengan salah satu isi kesepakatannya tergugat akan melunasi sisa pelunasan sebesar Rp.71.500.000 (Tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat paling lama atau lambat tanggal 27 Agustus 2021. Pada pertemuan antara penggugat (penjual) dan tergugat (pembeli) tanggal 27 Juli 2021. Penggugat menawarkan untuk mengembalikan jumlah panjar yang telah dibayarkan oleh tergugat sejumlah Rp.103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) namun tergugat menolak dan menyanggupi pemenuhan kewajiban sisa pembayaran kepada penggugat, dalam pernyataan surat bersama antara penggugat dan tergugat juga disebutkan bilamana tergugat tidak melunasi sisa harga kebun maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada tergugat selaku pihak kedua. Lalu kemudian setelah tanggal waktu pelunasan sebagai mana kesepakatan janji pernyataan bersama tergugat tidak juga menepati janjinya, maka penggugat mengirim surat teguran berupa (Somasi) kepada tergugat tetapi tergugat tetap tidak memenuhi atau menepati janjinya.

Selain itu tergugat tidak menepati janjinya selama kurang lebih 10 tahun tergugat juga melakukan aktifitas perkebunan diatas tanah penggugat selaku (pemilik) dengan menanam jagung dan memotong pohon kelapa yang sudah produktif dan menjualnya. Semestinya tergugat belum berhak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut dikarenakan belum sepenuhnya menjadi hak milik tergugat. Karena atas perbuatan tergugat tersebut, penggugat (penjual) telah menderita kerugian, penggugat menyatakan keberatan dan meminta kepada tergugat untuk mengganti kerugian secara tunai kepada penggugat. Dalam putusan tersebut, hakim menerima sebagian gugatan penggugat, menetapkan bahwa perjanjian jual beli tanah perkebunan antara penggugat dan tergugat sebagaimana tercantum dalam kwitansi pembayaran tanggal 11 Maret 2012 dan surat pernyataan bersama tanggal 27 Juli 2021 adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Hakim juga menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan memutuskan untuk menghukum tergugat agar menyerahkan tanah perkebunan tersebut kepada penggugat, sekaligus mewajibkan penggugat mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan tergugat. Atas fakta tersebut, penulis menyimpulkan bahwa karena tergugat bermaksud membeli tanah secara mengangsur atau mencicil, maka disusunlah perjanjian pengikatan jual beli. Dalam perjanjian itu, kedua belah pihak telah sepakat mengenai termin pembayaran, pelunasan harga tanah, serta ketentuan terkait denda dan konsekuensi jika terjadi wanprestasi. Namun, hingga batas waktu yang disepakati, yakni 27 Agustus 2021, tergugat hanya mampu membayar sebesar Rp103.500.000, yang tidak sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam perjanjian tertanggal 17 Maret 2012. Kegagalan tergugat untuk melunasi sisa pembayaran tepat waktu mengindikasikan kelalaiannya, yang dikategorikan sebagai wanprestasi. Selain itu, tergugat juga tidak menunjukkan itikad baik, seperti menggunakan lahan tanah perkebunan tanpa izin dari penggugat. Dengan demikian, penggugat berhak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh pemulihan atas kerugian yang dialaminya melalui putusan hakim.

Berdasarkan latarbelakang tersebut diatas maka telah dibuat penelitian ini tertarik untuk membahas mengenai akibat hukum dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan judul: “AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH PENGADILAN KARENA WANPRESTASI TANPA GANTI RUGI (STUDI KASUS PUTUSAN NO.160/PDT.G/2021/PN.KTG).”

Berdasarkan latar belakang penulisan, sehingga permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat dan perlindungan hukum terhadap pemilik lahan perkebunan yang dibatalkan oleh pengadilan karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim yang menjatuhkan putusan telah terjadi wanprestasi dilakukan oleh pembeli namun tidak mempertimbangkan kerugian penjual akibat perbuatan pembeli yang merusak pohon kelapa yang ada dalam lahan perkebunan?

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat dan Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Lahan Perkebunan yang Dibatalkan oleh Pengadilan Karena Adanya Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pembeli

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.

Di Indonesia, keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.²² Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).²³

Perlindungan hukum merupakan hasil dari Undang-Undang dan peraturan yang dibuat oleh masyarakat, yang pada dasarnya adalah kesepakatan bersama untuk mengatur perilaku antar individu dan hubungan dengan anggota masyarakat lainnya. Perlindungan ini bertujuan melindungi subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan penegakan yang didukung oleh penerapan sanksi atau hukuman sehingga diharapkan tercapainya suatu keadilan. Dalam perkara Nomor: 160/Pdt.G/2021/PN Ktg., perlindungan hukum diberikan kepada pihak-pihak yang membuat kesepakatan, khususnya calon penjual atau pemilik lahan, melalui klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. PPJB sendiri merupakan perjanjian yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Asas perlekatan vertikal (*accessie*) diwujudkan dalam sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah serta segala hal yang berada di atasnya.

²² M. Agus Santoso, *Op.Cit.*, p.85.

²³ *Ibid.*, p.86.

Dalam praktiknya, ada dua asas yang diterapkan terkait kepemilikan tanah, yaitu asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan vertikal. Hal ini menghasilkan berbagai prosedur pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang beragam. Pemegang sertifikat tanah umumnya menganggap dirinya juga memiliki segala benda tidak bergerak yang ada di atas tanah tersebut.

Hukum tanah nasional pada dasarnya menganut asas pemisahan horizontal, tetapi penerapannya perlu berkembang sesuai dengan *volksgeist* atau jiwa masyarakat. Secara yuridis, asas perlekatan vertikal (*accessie*) juga diakui keberlakuannya. Hal ini didukung oleh hasil Seminar BPHN tahun 1977 yang mengusulkan pengintegrasian kedua asas tersebut ke dalam hukum agraria nasional. Mariam Darus menyatakan, pemerintah menggunakan asas pemisahan horizontal untuk tanah yang belum bersertifikat, sementara untuk tanah bersertifikat, asas perlekatan vertikal diterapkan. Oleh karena itu, selama tanah belum memenuhi persyaratan formal dengan diterbitkannya sertifikat, pemerintah tetap mengakui keberlakuan asas *accessie* vertikal.²⁴

Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan perlindungan hukum bagi calon penjual hak atas tanah dengan PPJB. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas sebidang tanah, bangunan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan kepemilikan mereka atas hak yang bersangkutan. Menurut Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebidang tanah harus didaftarkan agar haknya dapat dialihkan. Oleh karena yang dapat diakui dalam pengalihan hak atas tanah hanyalah Akta Jual Beli, bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka sebenarnya PPJB tidak dapat dijadikan landasan bagi para pihak untuk melakukan peralihan hak kepemilikan.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983, p.39.

Wanprestasi merupakan kondisi di mana seorang debitur gagal melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam suatu perikatan, baik yang berasal dari perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang.²⁵ Perkara-perkara tanah dalam perjanjian yang begitu banyak berkembang dan diantara salah satunya mengenai perbuatan melanggar hukum terhadap penggunaan lahan tanah perkebunan sebagaimana dalam perkara Nomor: 160/Pdt.G/2021/PN Ktg.. Permasalahan perbuatan melanggar hukum atas pemanfaatan tanah yang dilakukan di luar perjanjian tentunya telah memenuhi unsur-unsur perbuatan wanprestasi sebagaimana peristiwa hukum yang termuat dalam kasus posisi diatas, Tergugat bahwasanya tidak melakukan pemenuhan kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB, dan sesungguhnya belum terjadinya peralihan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat melalui Akta Jual Beli, maka atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik atas Tanah masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih, Tergugat belum berhak melakukan kegiatan diatas tanah perkebunan tersebut.

Menurut analisis penulis, permasalahan pada wanprestasi penggunaan lahan perkebunan oleh calon pembeli atas objek perjanjian jual beli tanah ini ialah mengenai terdapatnya itikad buruk dalam melakukan suatu perbuatan prestasi atau ingkar janji. Dengan terdapatnya pelanggaran hak-hak yang dilakukan oleh Tergugat (pihak yang melakukan itikad buruk). Oleh sebab itu dalam penerapan pembuatan perjanjian para pihak harus melaksanakannya sesuai yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Demikian akibat hukum apabila terbukti bagi para pihak yang memiliki itikad buruk dalam perjanjian jual beli ialah mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdara, yaitu apabila perjanjian tersebut dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum.

²⁵ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, p.26.

Dengan adanya itikad buruk atau perbuatan ingkar janji dalam kesepakatan pembayaran cicilan pada perjanjian jual beli yang dilakukan tergugat tersebut menimbulkan akibat yang harus ditanggung olehnya. Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada Penggugat karena ingkar janji dalam pembayaran yang harusnya dilakukan sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan pada 27 Agustus tetapi tergugat tidak menepati janjinya dan juga penggugat melakukan penggunaan lahan perkebunan sebelum perjanjian jual beli selesai atau dilunaskan dan tidak memenuhi suatu perikatan sesuai dengan yang sudah dijanjikan.

Akibat terhadap pemilik lahan perkebunan yang dibatalkan oleh Pengadilan karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli adalah akibatnya perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Sepatutnya Pembatalan perjanjian mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pemilik lahan. Berdasarkan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perkebunan oleh Pengadilan tanpa ganti rugi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh calon pembeli/Tergugat menunjukan pengadilan tidak memberikan upaya perlindungan hukum bagi penjual/Penggugat, yang akibatnya tidak ada tegaknya keadilan bagi Penjual yang dirugikan atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli perkebunan dimaksud. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Seharusnya Pembatalan perjanjian mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pemilik lahan.

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, tuntutan atas penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat pelanggaran perjanjian dapat diajukan apabila debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini juga berlaku jika kewajiban debitur hanya dapat dipenuhi atau diserahkan setelah melewati batas waktu yang ditetapkan,

sebagai akibat wanprestasi, Pasal 1244 KUHPerdato menjelaskan debitur dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi, kerugian, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan kegagalannya memenuhi kewajiban atau keterlambatan tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan berada di luar kendalinya, meskipun terdapat indikasi adanya itikad buruk.

Kerugian yang muncul akibat wanprestasi dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1246 KUHPerdato, yang menyebutkan ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu:

- a. Biaya: Pengeluaran atau beban nyata yang telah ditanggung secara jelas oleh salah satu pihak.
- b. Kerugian: Kehilangan, kerusakan barang, atau hak milik yang dialami oleh salah satu pihak akibat kelalaian pihak lain.
- c. Bunga: Keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh salah satu pihak, namun tidak tercapai karena kelalaian pihak lain dalam memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1243, 1244, 1246 KUH Perdata, apabila telah terjadinya perbuatan wanprestasi maka sudah sepatutnya pihak yang cidera janji yakni tergugat harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan. yang seharusnya ditegakan Hakim atau Pengadilan pada peristiwa hukum yang sedang diteliti dalam penelitian ini guna melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

2. Pertimbangan Hukum Hakim yang Menjatuhkan Putusan Telah Terjadi Wanprestasi Dilakukan oleh Pembeli Namun Tidak Mempertimbangkan Kerugian Penjual Akibat Perbuatan Pembeli yang Merusak Pohon Kelapa yang Ada dalam Lahan Perkebunan

Putusan hakim sendiri adalah bagian penting dari proses penegakan hukum yang bertujuan mencapai keadilan. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan nilai keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan.²⁶

²⁶ M. Agus Santoso, *Op.Cit.*, p.91.

Didalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi:²⁷

- a. Keadilan distributif, yaitu suatu hubungan keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
- b. Keadilan legal, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga negara terhadap negara dan dalam masalah ini pihak wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam negara; dan
- c. Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik.

Oleh karena itu, kualitas suatu putusan sangat berkaitan dengan profesionalisme, kecerdasan moral, dan kepekaan nurani hakim.²⁸ Seorang hakim yang menangani suatu perkara memiliki kewajiban untuk memeriksa dan mengadili hingga tuntas. Bahkan jika undang-undang yang relevan tidak lengkap atau tidak tersedia, hakim tetap harus menemukan hukum melalui proses penafsiran, penggalan, dan pemahaman terhadap nilai-nilai hukum yang hidup ditengah masyarakat.²⁹

²⁷ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014, p.92.

²⁸ Yuristiyawan Pambudi Wicaksana, *Implementasi Asas Ius Curia Novit dalam Penafsiran Hukum Putusan Hakim tentang Keabsahan Penetapan Tersangka*, Lex Renaissance, Vol.3, No.1 (2018), p.92.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2008, p.137.

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto
Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

Penerapan asas *Ius Curia Novit* menuntut kreativitas hakim dalam menggunakan metode-metode penemuan hukum untuk mewujudkan keadilan. Asas ini di Indonesia diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat." Putusan hakim harus memuat penyelesaian terhadap sengketa yang diajukan, menjadi akhir dari proses pemeriksaan perkara tersebut.³⁰ Adapun pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/Pn.Ktg terkait Hakim tidak mempertimbangkan adanya kerugian pemilik lahan akibat perbuatan dari tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Tergugat telah tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran/pelunasan atas harga jual beli yang telah disepakati sebagaimana dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021, dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat, yaitu tidak memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi kepada Penggugat, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dijelaskan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian jual beli yang sah, yaitu perjanjian jual beli sebagaimana dalam Kwitansi pembayaran tanggal 17 Maret 2012 jo Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021. Yang mana atas perjanjian tersebut Tergugat telah dinyatakan wanprestasi karena sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan pelunasan harga jual beli tanah sebagaimana disepakati dalam perjanjian *a quo*;

³⁰ Yuristyan Pambudi Wicaksana, *Op.Cit.*

Menimbang, bahwa pada Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 berisi tentang klausul “pembatalan” perjanjian yang mana dalam point tersebut menyebutkan bahwa “Kami kedua belah pihak menyatakan bahwa apabila sampai dengan tanggal 27 Agustus 2021 sisa harga kebun tersebut belum dilunasi maka jual beli kebun tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada pihak kedua sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah)”. Oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dengan tidak memenuhi isi perjanjian *a quo*, yaitu dengan tidak melakukan pembayaran pelunasan harga jual beli pada tanggal 27 Agustus 2021, maka klausul “pembatalan” perjanjian sebagaimana terdapat dalam Surat Pernyataan Bersama pada Pont ke-3 tersebut berlaku bagi para pihak sehingga perjanjian jual beli tanah perkebunan *a quo* haruslah dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Penggugat yang meminta untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan sebelumnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan dibatalkan, maka baik Penggugat dan Tergugat sama-sama diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang telah dikuasai kepada Penggugat dan mengembalikan uang panjar yang diterima oleh Penggugat kepada Tergugat, maka pemenuhan kewajiban Tergugat berupa sisa pelunasan sebesar Rp71.500.000,00 (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) menjadi tidak dapat dimintakan kembali, sehingga penggantian biaya ini haruslah ditolak;

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto
Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

Penemuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas menerapkan hukum terhadap peristiwa-peristiwa yang konkret.³¹

Berdasarkan kutipan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/Pn.Ktg maka hakim dapat dinyatakan keliru, oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan dibatalkan, kemudian Penggugat dan Tergugat diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang telah dikuasai kepada Penggugat dan mengembalikan uang panjar yang diterima oleh Penggugat kepada Tergugat, apabila dengan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian menolak penggantian biaya adalah bentuk kekeliruan. Seharusnya hakim mempertimbangkan Pasal 1243, 1244, dan 1246 KUH Perdata yang mewajibkan debitur mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Hakim seharusnya mempertimbangkan asas *restitutio in integrum* yaitu mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas pohon kelapa yang dirusak. Dengan mengabaikan aspek kerugian ini, hakim dinilai tidak sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan hakim menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi, adalah penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan menjadi kewajiban yang harus dipenuhi jika debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini juga berlaku jika hal yang seharusnya diberikan atau dilakukan oleh debitur hanya dapat dilakukan setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan. Debitur dapat diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak mampu membuktikan bahwasanya kegagalannya melaksanakan perikatan atau keterlambatan tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga yang mana di luar tanggung jawabnya,

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Univesitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, p.105.

meskipun ada indikasi itikad buruk dari pihak debitur. Maka konsekuensi yuridis dengan telah dinyatakan wanprestasi dalam pertimbangannya maka secara langsung dan sudah sepatutnya pihak yang cidera janji yakni tergugat harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.

C. PENUTUP

1. Akibat dan perlindungan hukum terhadap pemilik lahan perkebunan yang dibatalkan oleh Pengadilan karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli adalah akibatnya perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Berdasarkan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perkebunan oleh Pengadilan tanpa ganti rugi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh calon pembeli/Tergugat menunjukkan pengadilan tidak memberikan upaya perlindungan hukum bagi penjual/Pengugat, yang akibatnya tidak ada tegaknya keadilan bagi Penjual yang dirugikan atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli perkebunan dimaksud. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Maka sepatutnya Pembatalan perjanjian mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pemilik lahan, sebagaimana juga diatur dalam ketentuan Pasal 1243, 1244, 1246 KUH Perdata, apabila telah terjadinya perbuatan wanprestasi maka sudah sepatutnya pihak yang cidera janji yakni tergugat harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan. yang seharusnya ditegakan Hakim atau Pengadilan pada peristiwa hukum yang sedang diteliti dalam penelitian ini guna melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.
2. Pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg dianggap keliru karena menolak permohonan ganti rugi dari penggugat. Meskipun para pihak diperintahkan untuk mengembalikan tanah dan uang panjar, tergugat tidak dihukum untuk membayar kerugian akibat penggunaan lahan tanpa hak. Seharusnya, hakim menimbang Pasal 1243,

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto

Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

1244, dan 1246 KUH Perdata yang mewajibkan debitur mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Hakim seharusnya mempertimbangkan asas restitutio in integrum yaitu mengembalikan keadaan seperti semula, dengan memberikan kompensasi atas pohon kelapa yang dirusak. Dengan mengabaikan aspek kerugian ini, hakim dinilai tidak sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H.M.. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional* (Bandung: Alumni).
- Daliyo, J.B.. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: PT. Prenhallindo).
- Harahap, M.Yahya. 1928. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni).
- Mertokusumo, Sudikno. 2008. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Penemuan Hukum*. (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya).
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Pramono, Nindyo. 2023. *Hukum Komersil*. (Jakarta: Pusat Penerbitan UT).
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum (Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata)*. (Bandung: Mandar Maju).
- Salim. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Santoso, M. Agus. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, penerj. 1976. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. Cet. 8. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Subekti, R.. 1985. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Alumni).
- Subekti, R.. 1998. *Aspek-Aspek Perikatan Nasional*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Subekti. 1991. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermessa).
- Thontowi, J.. 2016. *Pancasila dalam Perspektif Hukum-Pandangan Terhadap Ancaman "The Lost Generation"*. (Yogyakarta: UII Press).
- Wahanisal, Rofi., R. Benny Riyanto, dkk.. 2023. *Nilai-Nilai Pancasila Pondasi Penegakan Hukum di Indonesia*. (Semarang: Book Chapter Hukum dan Politik dalam Berbagai Perspektif Jilid 2 Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang).

Publikasi

- Purwaningsih, E.. *Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila dalam Rangka Kepastian Hukum*. Adil Jurnal Hukum Universitas YASRI. Vol.2. No.3 (Desember 2011).
- Wahyuni, Yuyun Sri. *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata*. Indonesian Notary Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Vol.3. No.4 (Desember 2021).
- Wicaksana, Yuristyan Pambudi. *Implementasi Asas Ius Curia Novit Dalam Penafsiran Hukum Putusan Hakim Tentang Keabsahan Penetapan Tersangka*. Lex Renaissance. Vol.3. No.1 (Januari 2018).

Muhamad Rizki, Jum Anggriani dan Yoelianto
Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 160/PDT.G/2021/PN.KTG.