LETTERLIJK: JURNAL HUKUM PERDATA

Vol. 2 Issue 1, June 2025

ISSN 3062-9845 (Online) | DOI: https://doi.org/10.25134/jise.v1i2.xx
Available Online at https://journal.fhukum.uniku.ac.id/letterlijk/index

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (cc-by)

Akibat Hukum Wanprestasi atas Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kasus Dokter SM di Palembang

Ashhifa Roqiiqulqolby[1], Jenar Satria Annur Sidiq[2], Tsulistiyani Nur Islami[3]

[1]Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Kuningan

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang digunakan untuk mengatur hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum terjadinya pengalihan hak secara resmi melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB, baik dibuat secara otentik maupun di bawah tangan, menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat secara hukum. Artikel ini membahas aspek hukum PPJB, konsep wanprestasi, serta analisis kasus pembatalan sepihak oleh Dokter SM di Palembang yang dikategorikan sebagai wanprestasi. Pembatalan tersebut tidak hanya melanggar prinsip pacta sunt servanda, tetapi juga menyebabkan kerugian materiil bagi pihak pembeli (TW). Dalam penyelesaiannya, hukum Indonesia, melalui KUHPerdata, memberikan ruang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi dan melindungi hak-haknya. Studi ini menekankan pentingnya pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, keterlibatan notaris dalam pembuatan akta, serta pengawasan hukum preventif untuk menghindari kerugian akibat wanprestasi.

Kata kunci: Jual beli, Perjanjian, Wanprestasi.

Abstract

The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a form of preliminary agreement used to regulate the legal relationship between the seller and the buyer prior to the official transfer of ownership through a Deed of Sale and Purchase (AJB). Whether executed in authentic form or under private hand, the PPJB gives rise to legally binding rights and obligations. This article discusses the legal aspects of PPJB, the concept of breach of contract (wanprestasi), and analyzes a case involving unilateral cancellation by Dr. SM in Palembang, which is classified as a breach of contract. The cancellation not only violates the principle of pacta sunt servanda, but also causes material losses to the buyer (TW). In its resolution, Indonesian law—through the Civil Code (KUHPerdata)—provides a legal basis for the aggrieved party to claim compensation and protect their rights. This study emphasizes the importance of executing agreements in good faith, the role of notaries in drafting deeds, and the need for preventive legal supervision to avoid losses due to breach of contract.

Keywords: *Sale and Purchase, Agreement, Breach of Contract.*

Copyright©2024 LETTERLIJK: Jurnal Hukum Perdata. All rights reserved.

*Corresponding Author: 20231410003@uniku.ac.id

Pendahuluan

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.[1] Akibatnya kedua belah pihak harus melaksanakan atau mengikutinya (asas pacta sunservanda), meskipun suatu perjanjian yang ditandatangani secara sah belum tentu dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena berbagai factor yang memengaruhinya.[2]

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, janji yang cidera. Degan begitu, wamprestasi adalah seseorang yang berutangtidak dapat memenuhi suatu prestasi yang telah ditetapkan sebelumnya dalam suatu perjanjian. Timbulnya wanprestasi dikarenakan kesengajan atau kelalian, adannya keadaan memaksa (Overmacht).[3] 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.[4]

Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, atau bahkan pembatalan perjanjian. Penyelesaian wanprestasi ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, yang memberikan kerangka hukum bagi penyelesaian sengketa tersebut. Namun, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa seringkali menghadapi berbagai kendala, termasuk interpretasi hukum yang berbeda dan prosedur hukum yang rumit.[5]

Undang-undang yang mengatur mengenai wanprestasi tertera pada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata tentang wanprestasi menunjukan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian oleh salah satu Pihak, para pihak tidak harus mendapatkan persetujuan Pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian. Pengakhiran perjanjian dapat dilakukan dengan persetujuan bersama para pihak.[6]

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum perikatan?

2. Bagaimana analisis yuridis terhadap akibat hukum pembatalan sepihak oleh Dokter SM di Palembang ditinjau dari aspek wanprestasi?

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang menitikberatkan pada analisis terhadap norma hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan, tanpa memerlukan data empiris dari lapangan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan wanprestasi, pendekatan konseptual untuk memahami konsep-konsep dasar dalam hukum perikatan, serta pendekatan kasus melalui analisis pembatalan sepihak oleh Dokter SM di Palembang.

Hasil dan Pembahasan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perikatan

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Sedangkan PPJB merupakan sebuah kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum AJB dibuat. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur tentang pengertian perjanjian. Umumnya PPJB dibagi menjadi dua yaitu dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan Notaris selaku pejabat umum, serta PPJB ada yang dibuat di bawah tangan tanpa dihadapan notaris atau antara para pihak. Serta perjanjian memiliki unsur yaitu:Unsur Essensialia merupakan perjanjian yang dibuat secara mutlak, Unsur Naturalia merupakan di dalam perjanjian diatur dalam UU yang mengatur dan tidak dapat seseorang mengganti atau Merubahnya, Unsur Accidentalia merupakan di dalam perjanjian diatur dalam UU yang mengatur dan tidak dapat seseorang mengganti atau merubahnya serta ada penambahan dari pihak.[7]

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata "Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya." Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan

[7] Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–81, https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181.

dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.[8]

Bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.[9] Kewenangan Notaris ini sesuai dengan ketentuan di dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik

Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dikenal dengan UUJN yang menyebutkan : "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang" Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang :

1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang

2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

3) Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

4) Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.

[8] Alusianto Hamonangan et al., "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239–55, https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-.

[9] Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya," *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243, https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.228.

5) Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta[10]

Berdasarkan PP No. 12 Tahun 2021, pengertian Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Sedangkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris. Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah *"suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya".* [11]

Definisi perjanjian adalah "Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal". PPJB merupakan upaya pengawasan hukum bagi konsumen rumah susun jika terjadi jual beli rumah susun digunakan bila menggunakan sistem pemesanan. Upaya ini merupakan upaya hukum preventif protection effort. Pelindungan hukum yang timbul sebelum adanya suatu sengketa lazim disebut sebagai preventif. PPJB kemudian akan berisi klausa yang harus dipenuhi oleh para pihak, dan dalam PPJB harus dilengkapi dengan denda. Biasanya penjualan unit apartemen dilakukan pada waktu awal sebelum berdirinya unit apartemen dilakukan dalam pembuatan akta kepemilikan.[12]

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan" (levering), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. PPJB yang dibuat dihadapan notaris

[10] Jurnal Hukum and Kenotariatan Volume, "Akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah" 2 (2018): 1–18.
[11] 2)Suprapto Dibyosaputro Puncak Joyontono, 1)Subarno, 1)Reineta Puspitasari, 1)Tiara Handayani, 1)Asal Izmi, 1)Cut Ayu Tiara S, 1)M. Rifki Ghozali, 1)Ika Indah Karlina, 1)Muhammad Fitranata N, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan," no. 2 (1967): 130–48.
[12] Palar and Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris."

merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta tersebut. PPJB terdapat 2 (dua) macam, yaitu PPJB Lunas dan PPJB belum lunas. Pada akta PPJB Lunas, terdapat klausul kuasa menjual dalam akta tersebut yang bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Hal tersebut bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi piha pembeli, sehingga minim risiko dari kerugian. Sedangkan untuk PPJB belum lunas, masih terdapat kemungkinan berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dan menimbulkan kerugian, maka dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan perdata.[13]

2. Analisis Akibat Hukum Terhadap Kasus Pembatalan Sepihak Oleh Dokter SM Di Palembang Ditinjau Dari Aspek Wanprestasi

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam kehidupan sosial dan ekonomi, perjanjian menjadi sarana penting untuk menjamin kepastian hukum antar pihak.[14] Salah satu bentuk perjanjian yang umum dilakukan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang menjadi langkah awal menuju peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akan tetapi, ketika salah satu pihak membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa alasan hukum yang sah, hal tersebut menimbulkan persoalan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks hukum perdata Indonesia, merujuk pada keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Akibat dari wanprestasi ini dapat mencakup beberapa konsekuensi hukum yang ditentukan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).[15]

Dalam kasus pembatalan sepihak oleh Dokter SM terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan TW, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi yang dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, termasuk klaim ganti rugi berdasarkan perjanjian. Dapat kita ketahui bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran krusial sebagai instrumen hukum dalam pelaksanaan transaksi properti di Indonesia, karena berfungsi sebagai dokumen yang mengatur hubungan antara pihak penjual dan pembeli serta menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Bahkan dalam

---

[13] Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2022): 270–74, https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453.

[14] Dikha Anugrah Lulu Agustiani, Nirma Sri Asyfa, Nova Novian Tika, Reggy Rahadian Taufiqurrahman, Reyna Yuliza Mahmudah, "Letterlijk : Jurnal Hukum Perdata Perkembangan Hukum Di Indonesia : Peluang," *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata* 1, No. 2 (2024): 1–11.

[15] Eka Dewi Kartika Harselin, Sulaeman, "Aspek Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kemitraan Pengelolaan Lahan Di Desa Kinatang Kabupaten Mamaju," *Jurnal Hukum Universitas Sulawesi Barat Volume* 7, No. 1 (2024): 24.

konteks hukum perdata, PPJB memiliki dampak signifikan, terutama terkait dengan keabsahan perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin muncul. Keabsahan PPJB bergantung pada terpenuhinya syarat dalam hukum perdata, seperti kesepakatan para pihak, objek yang jelas, kecakapan hukum, dan tujuan yang sah. Dalam transaksi properti, keabsahan ini penting untuk menjamin kekuatan hukum dan keberlakuan perjanjian.[16] Di sisi lain, dalam setiap transaksi properti, terdapat risiko sengketa antar pihak seringkali tak terhindarkan, seperti halnya sengketa antara Dokter SM dengan pihak TW dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam perkara ini, perjanjian yang menjadi objek sengketa adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Dokter SM selaku penjual dan TW sebagai calon pembeli pada tanggal 13 September 2024. Objek dalam perjanjian tersebut berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Demang Lebar Daun, Kota Palembang, dengan luas 2.022 m^2 dan nilai transaksi sebesar Rp22.900.000.000,- *(dua puluh dua miliar sembilan ratus juta rupiah).* Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, TW telah memenuhi kewajibannya dengan membayar uang muka sebesar Rp1,5 miliar. Namun, secara sepihak, Dokter SM membatalkan perjanjian tanpa memberikan alasan yang sah, serta mengembalikan uang muka tersebut melalui transfer rekening tanpa pemberitahuan resmi kepada TW.

Kendati uang muka telah dikembalikan, tindakan pembatalan secara sepihak tersebut bertentangan dengan klausul yang tercantum dalam PPJB, di mana dinyatakan bahwa apabila terjadi pembatalan oleh salah satu pihak, maka pihak yang membatalkan berkewajiban membayar denda sebesar 25% dari total nilai transaksi. Dalam konteks ini, jumlah denda yang seharusnya dibayarkan oleh Dokter SM mencapai sekitar Rp5 miliar. Tindakan Dokter SM yang membatalkan perjanjian tanpa alasan yang dibenarkan hukum dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian mewajibkan pihak yang lalai untuk membayar ganti rugi, termasuk biaya, kerugian, dan bunga.[17] Dalam hal ini, TW berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan sepihak tersebut, baik dalam bentuk penggantian biaya, kerugian materiil yang diderita, maupun bunga sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tindakan pembatalan sepihak ini telah merugikan TW secara finansial, terutama mengingat uang muka yang telah dibayarkan dan potensi kehilangan kesempatan untuk melakukan transaksi properti lainnya. Selanjutnya, Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut apabila pihak debitur tetap lalai memenuhi perikatannya setelah dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau akta sejenis. Dalam hal ini, TW

[16] Gunawan Widjaja And Samsuto Samsuto, "Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa," *Sinergi : Jurnal Riset Ilmiah* 1, No. 4 (2024): 252–60, Https://Doi.Org/10.62335/Psn0p742.

[17] Alifaya Najla Abdini Et Al., "Mahalini : Journal Of Business Law Wanprestasi Dalam Kontrak Sewa Menyewa," *Mahalini: Journal Of Business Law* 1, No. 1 (2024): 100–120.

dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian, yaitu denda 25% dari nilai transaksi, yang berjumlah sekitar Rp5 miliar.

Akibat hukum lainnya dari wanprestasi kasus tersebut adalah TW selaku pihak yang dirugikan berhak untuk membatalkan perjanjian atau menuntut pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, pihak yang dirugikan berhak untuk membatalkan perjanjian apabila terjadi wanprestasi yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.[18] Oleh karena itu, TW juga dapat mengajukan permohonan pembatalan terhadap perjanjian tersebut jika merasa perjanjian itu tidak lagi dapat dilaksanakan secara sah akibat tindakan sepihak yang diambil oleh SM.

Sehubungan dengan itu meskipun TW dapat saja mengajukan permohonan pembatalan terhadap perjanjian tersebut apabila ia menilai bahwa pelaksanaannya tidak lagi dapat dilakukan secara sah, namun dalam kasus ini, TW justru tetap mempertahankan haknya berdasarkan PPJB yang telah disepakati. Permasalahan mulai mengemuka ketika diketahui bahwa Dokter SM telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek tanah yang menjadi subjek perjanjian ke Bank Danamon. Tindakan ini menimbulkan pertanyaan mengenai niat sebenarnya dari SM dalam menjalankan isi perjanjian. Lebih lanjut, SM bahkan mencabut surat kuasa yang sebelumnya telah diberikan untuk pengambilan SHM yang dijaminkan dari bank, yang mengindikasikan adanya upaya menghambat pelaksanaan hak dari pihak TW sebagai calon pembeli. Perilaku tersebut dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap prinsip itikad baik yang merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.[19]

Dalam konteks ini, setiap perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan iktikad baik, dan apabila salah satu pihak dengan sengaja melakukan tindakan yang menghambat hak pihak lainnya atau memanfaatkan kondisi hukum secara tidak wajar, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran prinsip tersebut. Sebagai respons terhadap tindakan SM yang dianggap tidak beritikad baik, TW melalui kuasa hukumnya mengambil langkah hukum dengan mengajukan permohonan pemblokiran terhadap SHM Nomor 190/Kelurahan Lorok Pakjo pada tanggal 24 September 2024. Tujuan dari pemblokiran ini adalah langkah hukum preventif yang diajukan ke kantor pertanahan agar sertifikat tersebut tidak dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak ketiga selama masih ada sengketa atau potensi pelanggaran hak atas tanah.[20] Dalam hal ini, TW melalui kuasa hukumnya mengajukan blokir untuk mengamankan haknya

[18] Rahel Rezky Simanjuntak Et Al., "Analisis Pembuktian Dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah," *Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara* 2, No. 3 (2024): 246–54, Https://Doi.Org/10.55606/Birokrasi.V2i3.1332.

[19] Ahmad Renaldyotomo, "Alternatif Sengketa Terhadap Wanprestasi Arisan Online Berdasarkan Pasal 1338 Kuh Perdata," *Karimah Tauhid* 3, No. 11 (2024): 13081–99.

[20] Khaidar Abdan Syakuran Et Al., "Pemblokiran Sertifikat Tanah Sebagai Bentuk Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor 1530 K / Pdt . G / 2003)," *Media Hukum Indonesia (Mhi)* 2, No. 4 (2024): 951–59.

sebagai pihak yang berkepentingan atas objek tanah, agar SM tidak bisa menjual atau menjaminkan tanah tersebut ke pihak lain sebelum perkara diselesaikan.

Secara keseluruhan, akibat hukum dari wanprestasi ini menempatkan SM dalam posisi yang wajib mengganti kerugian yang timbul akibat pembatalan sepihak yang dilakukan, termasuk pembayaran denda yang belum dibayarkan dan kerugian lain yang dapat dibuktikan oleh TW. Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau pembatalan perjanjian beserta ganti rugi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum perdata Indonesia. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Dokter SM berkewajiban untuk memenuhi kewajiban pembayaran penalti kepada TW, karena telah melakukan pembatalan sepihak terhadap perjanjian yang secara hukum masih mengikat dan kegagalan SM untuk memenuhi kewajiban perjanjian tersebut membuka ruang hukum bagi TW untuk mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan berdasarkan perbuatan wanprestasi.

Kesimpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat. PPJB mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi hak dan kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak. Dalam praktiknya, PPJB yang dibuat di hadapan notaris memberikan kekuatan hukum pembuktian yang sempurna.

Kasus pembatalan sepihak oleh Dokter SM di Palembang merupakan bentuk wanprestasi, karena pembatalan dilakukan tanpa alasan yang sah dan tidak sesuai dengan klausul yang telah disepakati dalam PPJB. Berdasarkan hukum perdata Indonesia, tindakan tersebut memberikan hak kepada pihak yang dirugikan (TW) untuk menuntut ganti rugi sesuai ketentuan, termasuk denda sebesar 25% dari nilai transaksi. Selain itu, tindakan SM yang mencabut kuasa pengambilan sertifikat dan menjaminkan objek perjanjian menunjukkan pelanggaran terhadap asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Saran

Para pihak dalam PPJB harus memahami dan melaksanakan kewajiban serta haknya dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik untuk menghindari sengketa hukum. Sebelum menandatangani PPJB, disarankan para pihak melibatkan notaris untuk memastikan kekuatan hukum akta dan kejelasan isi perjanjian.

Daftar Pustaka

Abdini, Alifaya Najla, Universitas Negeri Semarang, Jasmina Fahira Rizkiyanti, Universitas Negeri Semarang, Nailis Nurul Hikmah, Universitas Negeri Semarang, Universitas Negeri Semarang, M Shidqon Prabowo, Universitas Wahid, and Hasyim Semarang. "Mahalini : Journal of Business Law Wanprestasi Dalam Kontrak Sewa Menyewa." *Mahalini: Journal of Business Law* 1, no. 1 (2024): 100–120.

Alberta, Maria, and Liza Quintarti. "Konsekuensi Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Bisnis Legal Consequences of Default in Business Agreements" 7, no. 8 (2024): 3176–83. https://doi.org/10.56338/jks.v7i8.5997.

Fazriah, Dina. "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 1, no. 2 (2023): 1–25. https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx.

Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, and Darma Agung. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239–55. https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-.

Harselin, Sulaeman, Eka Dewi kartika. "Aspek Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kemitraan Pengelolaan Lahan Di Desa Kinatang Kabupaten Mamaju." *JURNAL HUKUM Universitas Sulawesi Barat Volume* 7, no. 1 (2024): 24.

Hertanto, Sandrarina, and Gunawan Djajaputra. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 10368–80. https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/.

Hukum, Jurnal, and Kenotariatan Volume. "Akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah" 2 (2018): 1–18.

Kasus, Studi, and Putusan Nomor. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi" 6, no. 4 (2023): 1–24.

Lulu Agustiani, Nirma Sri Asyfa, Nova Novian Tika, Reggy Rahadian Taufiqurrahman, Reyna Yuliza Mahmudah, Dikha Anugrah. "LETTERLIJK : Jurnal Hukum Perdata Perkembangan Hukum Di Indonesia : Peluang." *LETTERLIJK: JURNAL HUKUM PERDATA* 1, no. 2 (2024): 1–11.

Palar, Vicky Caesar Elang, and Mohamad Fajri Mekka. "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091.

Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2022): 270–74. https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453.

Puncak Joyontono, 1)Subarno, 1)Reineta Puspitasari, 1)Tiara Handayani, 1)Asal Izmi, 1)Cut Ayu Tiara S, 1)M. Rifki Ghozali, 1)Ika Indah Karlina, 1)Muhammad Fitranata N, 2)Suprapto Dibyosaputro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan," no. 2 (1967): 130–48.

Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–81. https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181.

Rahel Rezky Simanjuntak, Muhammad Hafidz Al Ayuda, Najwa Najwa, Viona Ardhanareswari, Zenitri Fayza, and Dwi Aryanti Ramadhani. "Analisis Pembuktian Dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah." *Birokrasi: JURNAL Ilmu Hukum Dan Tata Negara* 2, no. 3 (2024): 246–54. https://doi.org/10.55606/birokrasi.v2i3.1332.

Renaldyotomo, Ahmad. "Alternatif sengketa terhadap wanprestasi arisan online berdasarkan pasal 1338KUH PERDATA." *Karimah Tauhid* 3, no. 11 (2024): 13081–99.

Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243. https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.228.

Syakuran, Khaidar Abdan, Putri Galuh Pitaloka, Rival Mahesa, Fauzan Hadi, Stefie Yuliandra, Raina Ardelia Haryadi, Irena Sapitri, Veronica Sekar, and Wela Lagut. "Pemblokiran Sertifikat Tanah Sebagai Bentuk Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor 1530 K / Pdt . G / 2003)." *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 4 (2024): 951–59.

Widjaja, Gunawan, and Samsuto Samsuto. "Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa." *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah* 1, no. 4 (2024): 252–60. https://doi.org/10.62335/psnop742.