ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019)

T E S I S

Oleh :

RAHMANIAR NOVITA MAS, SH
NIM A2031231038

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TENOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019)

T E S I S

Diajukan untuk Diuji Dihadapan Tim Penguji Sebagai
Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan

Oleh :

RAHMANIAR NOVITA MAS, SH
NIM A2031231038

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019)

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan
Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan
Pada Tanggal 16 Bulan Mei Tahun 2025

Oleh:

RAHMANIAR NOVITA MAS, SH
NIM A2031231038

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. Siti Rohani, SH.,M.Hum	**Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum.**
NIP.197509232000032001	**NIP.197811292006042003**

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa : RAHMANIAR NOVITA MAS, SH
NIM : A2031231038
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (PPJB) YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI (Putusan Mahkamah Agung nomor 2362K/Pdt/2019)

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan
Nomor : 1709/UN22.1/TU.00.01/2025
Pada Hari : Jumat, 16 Mei 2025

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	Dr. Siti Rohani, SH.,M.Hum NIP.197509232000032001	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum. NIP.197811292006042003	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M. NIP. 197402072005012002	Penguji I	
4	Dr. Sri Widiastuti, S.H., LL.M., M.Si NIP. 197601282005012002	Penguji II	
5	Basuki Rahajo, S.H - Notaris/PPAT	Penguji III	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rahmaniar Novita Mas, SH

NIM : A2031221009

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dari sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, Mei 2025
Yang membuat pernyataan



Rahmaniar Novita Mas, SH
NIM. A2031231038

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan merupakan bentuk perikatan pendahuluan yang lazim digunakan dalam praktik hukum perdata di Indonesia, sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam pelaksanaannya, seringkali timbul permasalahan apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, seperti dalam hal wanprestasi. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 yang menyatakan bahwa PPJB batal demi hukum akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli. Kasus ini menjadi menarik karena terdapat perbedaan pertimbangan hukum antara Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dalam memutus perkara yang sama. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis kekuatan pembuktian akta notaris dalam konteks wanprestasi serta menelaah perbedaan dasar pertimbangan hukum antar tingkat pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian formil sebagai akta otentik, substansi dari akta tersebut tetap dapat dibatalkan apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban pokok dalam perjanjian. Perbedaan pertimbangan hukum antar pengadilan mengindikasikan belum adanya keseragaman dalam menilai wanprestasi serta akibat hukumnya terhadap akta otentik. Penelitian ini merekomendasikan agar notaris lebih cermat dalam merumuskan klausul-klausul penting dalam PPJB, seperti jangka waktu dan sanksi atas wanprestasi, serta mendorong adanya pedoman atau yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung untuk menjamin kepastian hukum dalam perjanjian yang dibuat melalui akta notaris.

Kata Kunci : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Batal Demi Hukum, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) for land and buildings is a legal instrument commonly used in Indonesia prior to the final execution of a Sale and Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Official (PPAT). Despite its formal nature, disputes often arise when contractual obligations are not fulfilled, especially in cases involving default. This study is motivated by Supreme Court Decision Number 2362K/Pdt/2019, in which the PPJB was declared null and void due to the buyer's failure to fulfill key obligations. The uniqueness of the case lies in the judicial inconsistency among three court levels: the District Court ruled in favor of the seller, the High Court annulled the decision, while the Supreme Court reinstated the District Court's ruling. This research employs normative legal research using a statute approach and case analysis. Primary legal materials include court decisions, civil law provisions, and notarial regulations. Secondary sources consist of legal doctrines and academic literature relevant to contract law and notarial deed authority. Findings indicate that while a notarial deed possesses formal evidentiary strength, its legal effect may be invalidated by a material breach of contract. The discrepancy in court decisions reveals differing interpretations of contractual default and evidentiary standards. The study further finds that lack of explicit clauses on time limits and consequences of non-performance contributes to legal uncertainty. The study recommends the inclusion of more robust clauses on performance obligations and default remedies in PPJBs, and advocates for judicial consistency and clearer regulatory guidance on the consequences of breach in notarial contracts..

Keywords : Sale and Purchase Agreement Deed, Breach of Contract, Null and Void by Law, Legal Certainty, Legal Protection.

KATA PENGANTAR

Terimakasih penulis panjatkan Segala puji dan syukur atas kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul: "ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2326K/PDT/2019)".

Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, Nabi akhir zaman dan pembawa rahmat bagi makhluk seluruh alam. Sebagai upaya penyelesaian penulisan tesis ini, yang merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan Program Studi untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam penyelesaian ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, namun penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam pembahasan dari isi Tesis ini dikarenakan keterbatasan waktu, keterbatasan literatur sehingga memerlukan kritikan dan masukan pada penyempurnaan Tesis ini. Terimakasih yang mendalam dan tulus saya ucapkan kepada pihak-pihak yang telah banyak memberikan saran kepada penulis sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.

Untuk itu pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H Garuda Wiko, SH.,M.Si, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak ;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak ;
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak ;
4. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, yang telah membantu saya merumuskan dan mengarahkan judul yang akhirnya menjadi fokus penelitian dalam penulisan tesis ini ;
5. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing I dalam penulisan tesis ini atas segala arahan, bimbingan, dan waktunya. Berkat motivasi dan dorongan beliau yang selalu menyempatkan waktunya untuk membimbing saya walaupun beliau sangat sibuk dengan pekerjaan dan tanggung jawab beliau ;
6. Ibu Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan tesis ini atas segala arahan, bimbingan, dan semangatnya untuk dapat menyelesaikan tesis ini. Terimakasih untuk selalu mengingatkan penulis untuk selalu belajar dan selalu meyempatkan waktu untuk melakukan bimbingan dan banyak sekali masukan dalam penulisan tesis ini ;
7. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M, selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan masukan yang kritis dan pertanyaan yang membangun selama sidang tesis ;

8. Ibu Dr. Sri Widiyastuti, S.H., LL.M.,M.Si, selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan masukan yang sangat berharga dalam menyempurnakan tesis ini ;
9. Bapak Basuki Rahajo, SH yang telah memberikan masukan yang sangat berharga khususnya terkait praktik sebagai notaris dalam menyempurnakan tesis ini ;
10. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura yang telah memberikan ilmu dan wawasan yang berharga dalam perjalanan studi ini ;
11. Bapak dan Ibu Staff Akademik Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura yang telah membantu dalam hal keperluan administrasi dari awal perkuliahan sampai akhir ;
12. Ibu saya, Ibu Benny Siagian, S.H yang selalu mendoakan dan selalu mendukung saya dalam hal apapun, kelancaran yang saya dapatkan adalah berkat dari doa orang tua saya disetiap sujudnya ;
13. Saudara-Saudari saya, Brigadir Mas Abdi Nugraha, Khalifa Dewita Mas, dan Puan Gustiari Mas yang selalu memberikan dukungan berupa semangat agar saya dapat menyelesaikan tesis ini ;
14. Idola saya, Hasan Basari Unyong yang selalu menjadi alasan saya agar terus berjuang dan tetap semangat untuk menyelesaikan penulisan tesis ini ;
15. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 7, sangat berterima kasih atas lingkungan pertemanan, suportif, dan kekompakkannya selama perkuliahan.
16. Teman – teman yang sudah dianggap sebagai saudari sendiri yang telah banyak membantu dan menjadi teman selama perkuliahan khususnya untuk Jihan,

Audrey, Chika, Putri, Devitya, Susan terimakasih telah menjadi tempat cerita dan segala bantuannya sampai sidang tesis ini selesai ;

17. Teman – teman yang sudah dianggap sebagai saudara sendiri khususnya Behriyeh, SH., M.Kn dan Risya, SH., M.Kn yang selalu mensupport penulis dalam menyelesaikan tulisan ini ;
18. Teman – teman grup *Founder* dan lainnya yang telah memberikan semangat untuk penulis agar bisa menyelesaikan tulisan ini.

Besar harapan penulis, Tesis ini akan bermanfaat kedepannya dan dapat memberikan sumbangsih dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum maupun dalam praktik penegakan hukum. Penulis sadar sepenuhnya bahwa tidak ada yang sempurna di dunia ini, demikian pula terhadap Tesis ini. Untuk itu saran dan kritikan sangat diperlukan demi dapat menghasilkan karya – karya yang lebih baik lagi kedepannya.

Pontianak, 25 Mei 2025

RAHMANIAR NOVITA MAS, S.H

NIM. A2031231038

DAFTAR ISI

COVER DEPAN.....i

COVER BELAKANG.....ii

LEMBAR PERSETUJUAN.....iii

LEMBAR PENGESAHAN.....iv

PERNYATAAN.....v

ABSTRAK.....vi

ABSTRACT.....vii

KATA PENGANTAR.....viii

DAFTAR ISI.....xii

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah 9

1.3 Keaslian Penelitian 10

1.4 Tujuan Penelitian..... 12

1.5 Manfaat Penelitian..... 12

1.5.1 Manfaat Teoritis..... 12

1.5.2 Manfaat Praktis 13

1.6 Kerangka Pemikiran..... 13

1.6.1 Kerangka Teoritik 13

1.6.2 Kerangka Konseptual 21

1.7 Metode Penelitian 23

1.7.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian 24

1.7.2 Spesifikasi Penelitian 26

1.7.3 Sumber Bahan Hukum 26

1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 27

1.7.5 Teknik Analisis Bahan Hukum 27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 29

2.1 Tinjauan Umum tentang Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah 30

2.1.1 Pengertian Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan 30

2.1.2 Dasar Hukum Peralihan Hak atas Tanah 30

2.1.3 Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Tanah 31

2.2 Tinjauan tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 32

2.2.1 Pengertian dan Kedudukan Notaris menurut UU Jabatan Notaris 32

2.2.2 Tugas dan Wewenang Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian 33

2.2.3 Perbedaan Peran Notaris dan PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah..... 34

2.3 Konsep Perjanjian dalam Hukum Perdata 35

2.3.1 Pengertian Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian 35

2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) 36

2.4 Konsep Wanprestasi dalam Hukum Perdata 37
2.4.1 Pengertian Wanprestasi 37
2.4.2 Bentuk-Bentuk dan Akibat Hukum Wanprestasi 38
2.5 Konsep Batal Demi Hukum dalam Perjanjian 39
2.5.1 Pengertian Batal Demi Hukum 39
2.5.2 Perbedaan Batal Demi Hukum dan Dibatalkan 40
2.6 Kekuatan Hukum Akta Notaris 40
2.6.1 Definisi Akta Otentik Menurut Pasal 1868 KUHPerdata 42
2.6.2 Fungsi dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris 43
2.7 Teori Kepastian Hukum dalam Sengketa Perdata 44
2.7.1 Pengertian Kepastian Hukum 44
2.7.2 Prinsip Rech Judicata dalam Kepastian Hukum 45
BAB III PEMBAHASAN 47
3.1 Gambaran Umum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 48
3.1.1 Kronologi Perkara 49
3.1.2 Objek Sengketa (Tanah dan Bangunan) 52
3.1.3 Prinsip Rech Judicata dalam Kepastian Hukum 53
3.2 Analisis Yuridis terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli 54
3.2.1 Kualifikasi Akta PPJB sebagai Akta Otentik 54

3.2.2 Pemenuhan Syarat-Syarat Formil dan Materil Akta 59

3.2.3 Posisi Akta PPJB dalam Hubungan Hukum Para Pihak 60

3.3 Analisis Yuridis terhadap Wanprestasi dalam Akta PPJB 61

3.3.1 Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan 61

3.3.2 Akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Akta PPJB 62

3.3.3 Pembuktian Wanprestasi di Persidangan 63

3.4 Analisis Yuridis terhadap batal demi hukum dalam Akta PPJB 65

3.5 Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim 68

BAB IV PENUTUP 71

4.1 Kesimpulan 72

4.2 Saran 73

DAFTAR PUSTAKA 75

LAMPIRAN 78

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset paling bernilai dalam kehidupan hukum dan sosial masyarakat Indonesia. Kepemilikan atas tanah tidak hanya mencerminkan status ekonomi seseorang, tetapi juga berkaitan erat dengan stabilitas sosial, penguasaan sumber daya, dan akses terhadap kesejahteraan. Oleh karena itu, jual beli tanah menjadi bentuk perjanjian perdata yang paling sering dilakukan dan memiliki implikasi hukum yang luas. Proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara cermat dan hati-hati karena menyangkut objek yang memiliki nilai strategis dan bernilai tinggi secara ekonomi.

Sistem hukum agraria Indonesia, jual beli tanah tidak cukup hanya dilakukan secara lisan atau tertulis dalam bentuk biasa, tetapi harus memenuhi ketentuan formil dan administratif yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun sebelum sampai pada tahap tersebut, para pihak umumnya terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk menjamin bahwa transaksi akan dilanjutkan ke tahap jual beli yang sah. Dalam tahap inilah, akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki peranan penting sebagai jembatan awal dalam proses jual beli tanah dan bangunan.

Keberadaan akta otentik dalam praktik hukum perdata merupakan instrumen utama yang memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam konteks hukum kenotariatan, akta yang dibuat oleh notaris merupakan bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijs) dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kekuatan hukum dari akta otentik terletak pada beberapa dimensi, yakni:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), yaitu bahwa akta tersebut benar-benar telah dibuat sesuai bentuk dan prosedur yang ditetapkan undang-undang.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), yaitu bahwa segala pernyataan yang tercantum dalam akta telah benar-benar disampaikan oleh para pihak kepada notaris.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiële bewijskracht*), yaitu bahwa isi dari akta dianggap benar adanya, sampai dibuktikan sebaliknya melalui proses pembuktian di pengadilan.

Selain itu, dalam hal-hal tertentu, akta notaris juga memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu kemampuan untuk langsung dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Contohnya adalah dalam akta

pengakuan utang, yang dapat menjadi dasar eksekusi tanpa harus melalui gugatan terlebih dahulu.

Agar sah dan dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik, akta notaris harus memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan ini menyebutkan bahwa akta harus memuat tanggal dan tempat pembuatan, identitas lengkap para penghadap, maksud dan tujuan para pihak, uraian kehendak para pihak, serta tanda tangan notaris dan para penghadap. Apabila unsur-unsur ini terpenuhi, maka akta dinyatakan lengkap secara hukum dan memiliki kekuatan sebagai alat bukti otentik dalam proses pembuktian di pengadilan.

Salah satu bentuk akta otentik yang paling umum dalam praktik perdata, khususnya dalam transaksi properti, adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang disusun antara penjual dan pembeli untuk mengikat diri pada suatu rencana jual beli tanah dan/atau bangunan, di mana proses peralihan hak belum dapat dilaksanakan secara resmi karena belum terpenuhinya syarat-syarat administratif, legal, atau teknis tertentu. PPJB pada prinsipnya menjadi bukti hukum atas adanya kesepakatan awal dan kewajiban timbal balik antara para pihak.

Fungsi PPJB sangat strategis, antara lain untuk:

1. Memberikan kepastian hukum atas kehendak dan komitmen para pihak dalam transaksi;

2. Melindungi pembeli dalam transaksi properti yang belum bisa dilanjutkan ke AJB;
3. Menghindari sengketa atas hak dan kewajiban selama masa transisi menuju jual beli yang definitif;
4. Menjadi dasar hukum untuk menuntut pelaksanaan prestasi atau ganti rugi dalam hal terjadi wanprestasi.

Agar efektif, PPJB harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, memenuhi unsur formil dan materiil, serta disusun dengan klausul yang jelas, tegas, dan dapat dieksekusi.

Istilah "batal demi hukum" dalam hukum perdata Indonesia atau dalam doktrin dikenal sebagai null and void merujuk pada kondisi di mana suatu perjanjian atau akta dianggap tidak pernah memiliki kekuatan hukum sejak awal, karena bertentangan dengan syarat sah perjanjian atau norma hukum yang berlaku. Suatu perjanjian yang batal demi hukum tidak perlu dinyatakan batal melalui putusan pengadilan terlebih dahulu karena batalnya terjadi secara otomatis berdasarkan hukum itu sendiri, meskipun dalam praktiknya sering kali tetap diajukan melalui proses gugatan untuk memperoleh kepastian hukum yang formal.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal. Pelanggaran terhadap syarat yang bersifat objektif (poin 3 dan 4) akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum, sementara pelanggaran terhadap syarat subjektif (poin 1 dan 2) menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan.

Pihak berwenang dalam praktiknya tidak semua secara sepihak menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum. Kewenangan untuk menyatakan suatu akta atau perjanjian batal demi hukum secara formal berada pada pengadilan sebagai lembaga yang berwenang memeriksa dan memutus perkara perdata. Meskipun secara teoritis pembatalan tersebut bersifat otomatis karena melanggar hukum, dalam praktiknya putusan pengadilan tetap dibutuhkan untuk menegaskan akibat hukum dan menjamin kepastian bagi para pihak, terutama dalam hal pemulihan kedudukan hukum (restitutio in integrum) atau pengembalian keadaan ke kondisi semula sebelum perjanjian dibuat.

Akta otentik tetap tunduk pada ketentuan hukum materiil perdata. Artinya, meskipun akta dibuat dengan memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU Jabatan Notaris, namun jika substansi yang diperjanjikan di dalam akta tersebut bertentangan dengan hukum atau tidak dilaksanakan secara sah oleh para pihak, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hal ini ditegaskan dalam berbagai putusan pengadilan yang menyatakan bahwa batalnya suatu akta notaris bukan berarti notaris melakukan kesalahan formil, tetapi karena isi perjanjian dalam akta tersebut tidak dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perbedaan penting juga perlu dibuat antara akta yang batal demi hukum dan akta yang cacat formil. Jika akta batal demi hukum karena wanprestasi atau pelanggaran substansi hukum perdata oleh salah satu pihak, maka tanggung jawab terletak pada para pihak dalam perjanjian. Sebaliknya, jika akta batal karena tidak memenuhi ketentuan bentuk atau syarat formil yang ditetapkan dalam UU Jabatan

Notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, atau bahkan pidana tergantung tingkat kelalaiannya.

Meski akta notaris memiliki kekuatan yang bersifat *prima facie*, yakni berlaku dan diakui kebenarannya hingga ada bukti lain yang dapat membatalkannya. Namun dalam praktiknya, kekuatan ini tidak bersifat mutlak. Jika salah satu pihak dalam perjanjian melakukan wanprestasi, dan wanprestasi tersebut berdampak pada substansi perjanjian, maka akta tersebut bisa batal demi hukum otomatis dan oleh pengadilan diberi penegasan melalui putusannya, sekalipun telah memenuhi seluruh unsur formil. Inilah yang menjadi inti persoalan dalam penelitian ini.

Salah satu kasus yang menimbulkan pertanyaan yuridis penting terkait hal ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019, di mana Majelis Hakim menyatakan batalnya Akta PPJB karena wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual. Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019 berawal dari hubungan hukum antara Basri Effendi Siregar sebagai penjual dan Firdaus Munir sebagai pembeli. Keduanya mengikatkan diri dalam sebuah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 144 tanggal 26 April 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, S.H., yang berkedudukan di Pekanbaru. Objek perjanjian adalah sebidang tanah seluas ±2.240 m² di Kota Pekanbaru. Dalam akta tersebut, disepakati bahwa pembeli akan melunasi harga tanah sebesar Rp224.000.000 secara bertahap, dan kewajiban pelunasan akan dilakukan setelah proses pengurusan sertifikat atas nama pembeli selesai dalam waktu maksimal delapan bulan sejak perjanjian ditandatangani.

Kadang kala dalam pelaksanaannya, Firdaus Munir hanya membayar uang muka sebesar Rp80.000.000 dari total harga yang disepakati, sehingga masih terdapat tunggakan sebesar Rp144.000.000. Selain itu, ia justru mengubah secara sepihak luas tanah dalam dokumen Surat Keterangan Ganti Kerugian menjadi 1.760,78 m², tanpa persetujuan dari penjual, yang dinilai sebagai tindakan yang melampaui kewenangannya sebagai pembeli. Hal yang lebih prinsipil lagi adalah kegagalannya dalam mengurus sertifikat sebagaimana telah diperjanjikan. Akta dibuat pada April 2013, dan batas waktu maksimal pengurusan sertifikat adalah Desember 2013, namun hingga Agustus 2015, proses tersebut belum juga diselesaikan.

Merasa dirugikan, Basri Effendi Siregar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dalam amar putusannya nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr tertanggal 4 Oktober 2017, majelis hakim menyatakan bahwa Firdaus Munir telah melakukan wanprestasi, dan oleh karenanya menyatakan bahwa Akta PPJB tersebut batal demi hukum, serta memerintahkan agar para pihak dikembalikan ke keadaan semula sebagaimana sebelum adanya perjanjian. Putusan ini kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru melalui Putusan Nomor 14/Pdt/2018/PT.PBR tertanggal 25 April 2018, yang justru menguatkan kedudukan pembeli dengan menyatakan bahwa akta tetap sah dan mengikat serta menolak sebagian besar dalil gugatan dari penjual.

Tidak menerima putusan tersebut, Basri Effendi mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung dengan putusannya nomor 2362K/Pdt/2019 tetanggal 15 Oktober 2019

membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan kembali menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa perjanjian tersebut telah dilanggar secara substansial oleh pihak pembeli, baik dari sisi pembayaran maupun pengurusan hak atas tanah. Oleh sebab itu, sesuai dengan prinsip hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, karena salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya.

Kronologi tersebut memperlihatkan peran sentral dari para pihak dalam membentuk, menjalankan, dan kemudian terlibat dalam sengketa atas akta otentik yang dibuat oleh notaris. Di samping itu, keberadaan Notaris Hj. Elfa Yulida, S.H. sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik juga menjadi titik penting dalam penelitian ini, meskipun akta tersebut telah dibuat oleh notaris secara sah, keberadaan wanprestasi dijadikan sebab untuk membatalkan keseluruhan isi akta, sehingga kekuatan pembuktian akta otentik dapat dikalahkan oleh bukti kegagalan pelaksanaan isi perjanjian. Hal ini menimbulkan problematika dalam dunia kenotariatan dan perjanjian perdata, karena mengarah pada pertanyaan besar: apakah wanprestasi dapat serta-merta meruntuhkan kekuatan hukum dari akta otentik, dan lebih lanjut, bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris dalam situasi di mana akta yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan?

Selain itu, dari sisi perlindungan hukum bagi para pihak, timbul pula pertanyaan terkait bentuk upaya hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta PPJB oleh pengadilan. Apakah

melalui gugatan perdata, permohonan pengembalian uang, eksekusi jaminan, atau bentuk penyelesaian lainnya?

Memperhatikan betapa pentingnya proses jual beli tanah, peran strategis akta notaris dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, serta kenyataan bahwa akta tersebut dapat dipersoalkan secara hukum ketika terjadi pelanggaran substansi perjanjian, maka penelitian ini menjadi relevan untuk dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hokum dalam pengambilan keputusan pembatalan akta PPJB oleh Mahkamah Agung, mengkaji tanggung jawab notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, serta menelaah perlindungan hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan, dengan menjadikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 sebagai studi kasus utama. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil penelitian dengan Judul **"ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019)".**

1.2 Rumusan Masalah

Bedasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 terhadap batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan karena wanprestasi,

serta bagaimana bentuk pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dibatalkan tersebut?

2. Bagaimana bentuk upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak yang dirugikan dala pembatalan Akta PPJB tanah dan bangunan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor 2362K/Pdt/2019?

1.3 Keaslian Penelitian

Penelitian hukum berupa Tesis dengan judul "**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DIKARENAKAN WANPRESTASI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019)"** bukan merupakan penelitian duplikasi atau plagiasi dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang lain, karena hasil penelitian ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis sendiri.

Bedasarkan penelusuran penulis, terdapat penelitian sebelumnya yang membahas tema terkait wanprestasi dalam PPJB, namun pada dasarnya penulisan terdapat perbedaan substansial dalam ruang lingkup dan fokus yang diangkat sebagai berikut :

1. Tesis dengan judul "PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) AKIBAT WANPRESTASI BERDASARKAN PASAL 1265 KUHPERDATA".[1] Yang ditulis oleh Yuli Kristianti Mahasiswa

[1] https://repository.uir.ac.id/19641/1/161010078.pdf/ diakses 30 Desember 2024

Universitas Islam Riau. Penelitian ini menitikberatkan pada pembatalan PPJB secara umum akibat wanprestasi dengan mengacu pada Pasal 1265 KUHPerdata. Ruang lingkupnya meliputi mekanisme pembatalan dan akibat hukum yang timbul bagi para pihak, namun tidak secara spesifik menganalisis kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/PDT/2019.

2. Tesis dengan judul "PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUKO AKIBAT WANPRESTASI".[2] yang ditulis oleh Rustam dan Yuli Kristianti Mahasiswa Universitas Sriwijaya. Penelitian ini menganalisis pembatalan akta PPJB ruko akibat wanprestasi berdasarkan pertimbangan hakim dalam kasus di pengadilan tingkat pertama. Penelitian ini tidak mendalami dampak putusan Mahkamah Agung terhadap status hukum akta PPJB yang dibuat oleh notaris.

[2] https://repository.uir.ac.id/19641/1/161010079.pdf/ diakses 30 Desember 2024

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara yuridis pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung nomor 2362K/Pdt/2019 terhadap batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan karena wanprestasi, serta untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dinyatankan batal demi hukum tersebut.
2. Untuk mengidentifikasi dan mengungkapkan bentuk upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan karena batal demi hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan berdasarkan Putusa mahkamah Agung nomor 2362K/Pdt/2019.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kegunaan yang bersifat praktis maupun bersifat teoritis.

1.5.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan ilmu bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria dan kenotariatan, sehingga bisa menjadi bahan acuan atau sumber dalam penelitian yang berhubungan dengan pertanahan dan kenotariatan.

1.5.2 Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat bagi Penulis, Notaris, pihak-pihak dalam PPJB, dan penegak hukum sebagai bahan masukan untuk memahami implikasi hukum dari pembatalan PPJB dan langkah-langkah yang dapat diambil untuk melindungi hak-hak baik Notaris, pihak-pihak dalam PPJB maupun penegak hukum.

1.6 Kerangka Pemikiran

1.6.1 Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik adalah dukungan dasar teoritis sebagai dasar pemikiran dalam rangka pemecahan masalah yang dihadapi peneliti. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir – butir pendapat, teori, tesis mengenai semua kasus atau permasalahan *(problem)* yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.[3] Dengan demikian di dalam melakukan suatu penelitian diperlukan adanya kerangka teoritis bahawa untuk memberikan landasan yang kuat pada umumnya setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran teoritis.[4]

Secara umum, kerangka teori merupakan suatu gambaran atau rencana yang berisi tentang penjelasan dari semua hal yang dijadikan sebagai bahan penelitian yang berlandaskan pada hasil dari penelitian tersebut. Adapun teori, asas, konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perjanjian, Teori Wanprestasi, Teori Kepastian Hukum.

1. Teori Perjanjian

---

[3] M. Solly Lubis 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian,* Bandung : Mandar Maju hlm,80.

[4] Ronny Hanitijo Soemitro 1990, *Metodologi Penelitian Hulum,* Jakrta: Ghalia Indonesia, hlm 37.

Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih yang berisi hak dan kewajiban yang mengikat secara hukum, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.[5]

Teori perjanjian dalam hukum perdata Indonesia, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, menyatakan bahwa untuk sahnya sebuah perjanjian, haruslah ada :

1) Kesepakatan antara para pihak

   Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya disederhanakan menjadi kesepakatan para pihak. Jika diartikan, kesepakatan berarti adanya penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, setiap pihak harus memiliki kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan tersebut dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Adapun makna dari bebas adalah lepas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Apabila adanya unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan hal ini berarti melanggar syarat sah perjanjian. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2) Kecakapan hukum

[5] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Perikatan, Pasal 1313.

Dalam konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1329 KUH Perdata menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Terkait siapa yang dinyatakan tidak cakap, Pasal 1330 KUH Perdata menerangkan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

3) Objek yang jelas

Terkait suatu pokok persoalan atau hal tertentu bermakna apa yang menjadi perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Pada intinya, barang yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan jenisnya, yakni barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata yang menerangkan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Kemudian, Pasal 1333 KUH Perdata menerangkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4) Sebab yang tidak bertentangan dengan hukum

Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menerangkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Dalam teori perjanjian ada asas konsensualisme, menurut asas konsensualisme, perjanjian dapat dianggap sah jika para pihak mencapai kesepakatan (*consensus ad idem*) tentang hal-hal pokok perjanjian.[6] Nyatanya dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 144 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, SH yang menjadi objek dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/PDT/2019 dibuat atas kesepakatan antara penjual dan pembeli, mengenai jual beli tanah dan bangunan. Namun dalam hal ini pembeli Tuan Firdaus Munir tidak menjalankan kewajibannya, dalam hal melunasi sisa pembayaran yang masih tertunda sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, serta kepengurusan pemecahan sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan PPJB sehingga ukurannya tidak sesuai dengan seharusnya ketika dibuat perikatan jual beli.

[6] Joko Sriwidodo, Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan, Kepel Press,* Yogyakarta, 2021, hlm 22.

Teori perjanjian berfungsi sebagai dasar normatif untuk menjelaskan terbentuknya hubungan hukum antara para pihak, dalam konteks PPJB yang dibuat secara otentik oleh notaris, teori ini menjadi penting untuk menilai apakah substansi perjanjian telah memenuhi asas legalitas dan asas kebebasan berkontrak.

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi merupakan salah satu bentuk pelanggaran hukum perdata yang terjadi ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai wanprestasi terdapat dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, jika tidak dipenuhi, memberikan hak kepada pihak lain untuk menuntut ganti rugi. Selanjutnya, Pasal 1243 KUH Perdata menjelaskan bahwa ganti rugi karena wanprestasi baru dapat dituntut apabila debitur tidak melaksanakan prestasinya setelah diberi somasi secara resmi. Dengan demikian, wanprestasi tidak hanya menyangkut tidak dilaksanakannya suatu kewajiban, tetapi juga mencakup keterlambatan pelaksanaan atau pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Menurut A. S. Yahya Harahap, wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh debitur, yang dapat menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan perikatan, ganti rugi, atau

pembatalan perjanjian.[7] Sementara itu, dalam pandangan Zulkarnain, wanprestasi dibagi menjadi empat bentuk, yaitu: (1) tidak melakukan apa yang diperjanjikan; (2) melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya; (3) melakukan terlambat dari waktu yang ditentukan; dan (4) melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian.[8] Wanprestasi harus dinilai tidak hanya dari pelaksanaan formal, tetapi juga dari itikad baik, konsistensi pemenuhan kewajiban, serta tanggung jawab terhadap akibat hukum yang timbul dari kegagalan tersebut.[9]

Penelitian ini menggunakan teori wanprestasi untuk menganalisis tindakan pembeli yang tidak melunasi sisa pembayaran dan gagal mengurus sertifikat tanah sebagaimana diatur dalam Akta PPJB yang menjadi objek sengketa. Kedua tindakan tersebut memenuhi unsur wanprestasi dalam bentuk tidak memenuhi prestasi dan kelalaian terhadap waktu pelaksanaan. Oleh karena itu, pembatalan akta oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2362K/Pdt/2019 dapat dikaji dari sudut pandang teori ini, untuk menilai apakah alasan hukum pembatalan telah sesuai dengan doktrin wanprestasi dalam hukum perdata. Selain itu, teori ini juga digunakan untuk melihat implikasi wanprestasi terhadap kekuatan akta otentik dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat pelanggaran perjanjian tersebut.

---

[7] A. S. Yahya Harahap, *Hukum Perdata dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 210.
[8] Zulkarnain, *Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Deepublish, 2020), hlm. 95.
[9] Tri Sulistyowati, "*Wanprestasi dalam Perspektif Keadilan Perjanjian*," Jurnal Hukum Aktual, Vol. 8 No. 2, 2021, hlm. 187.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) merupakan prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menjamin bahwa hukum dapat diprediksi, konsisten, dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, asas ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sebagai bagian dari asas negara hukum, kepastian hukum juga dimuat dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa hakim wajib menggali nilai keadilan dan tetap menjamin kepastian hukum dalam putusannya.

Kepastian hukum merupakan kondisi di mana aturan hukum dibuat dan ditegakkan secara tertulis, tidak kontradiktif, dan memberikan rasa aman bagi subjek hukum karena tidak menimbulkan keragu-raguan atau ketidakjelasan dalam pelaksanaannya.[10] Dalam praktiknya, kepastian hukum tidak hanya bersumber dari peraturan tertulis, tetapi juga dari putusan hakim yang bersifat final (*inkracht*), karena putusan tersebut mengakhiri sengketa secara sah dan tidak membuka ruang gugatan ulang, sehingga menjamin kepastian hukum bagi para pihak.[11]

Salah satu pengejawantahan nyata dari prinsip kepastian hukum dalam sistem peradilan adalah *prinsip rech judicata* atau *res judicata*. Prinsip ini

---

[10] Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan, (Yogyakarta: Kanisius, 2017), hlm. 31–32.
[11] Dewi Utami, "*Kepastian Hukum dalam Praktik Putusan Hakim Perdata*," Jurnal Ilmu Hukum Universitas Brawijaya, Vol. 11 No. 2, 2023, hlm. 56.

menyatakan bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki kekuatan mengikat dan tidak dapat dipertentangkan kembali oleh para pihak dalam perkara yang sama. Menurut Sudikno Mertokusumo, prinsip ini penting untuk menegaskan bahwa putusan hakim bersifat final dan wajib dihormati demi menjaga stabilitas dan kepercayaan terhadap hukum.[12] *Rech judicata* tidak hanya berfungsi sebagai penutup sengketa, tetapi juga sebagai jaminan bahwa keputusan hukum memberikan perlindungan yang adil dan tidak membingungkan para pihak terkait.[13]

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis. Jelas menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Teori kepastian hukum dan *prinsip rech judicata* digunakan untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019, khususnya dalam kaitannya dengan pembatalan Akta PPJB karena wanprestasi. Penelitian ini menilai apakah pembatalan akta yang telah dibuat secara otentik oleh notaris—yang secara hukum seharusnya menjamin perlindungan dan kepastian hukum masih selaras dengan asas

[12] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 142–143.
[13] Tania Aulia, "*Analisis Kepastian Hukum Terhadap Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap*," Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022, hlm. 34

kepastian hukum ketika dibatalkan oleh pengadilan. Selain itu, teori ini juga menjadi landasan dalam membahas bentuk upaya hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan, dan apakah putusan pengadilan telah memberikan perlindungan hukum yang final, tidak diskriminatif, dan tidak membuka celah ketidakpastian di kemudian hari. Oleh karena itu, prinsip *rech judicata* menjadi bagian integral dari implementasi teori kepastian hukum dalam membingkai finalitas dan otoritas dari putusan Mahkamah Agung.

1.6.2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam pembuatan Tesisi ini. Kerangka konseptual adalah suatu model teoretis yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep atau variabel-variabel dalam sebuah penelitian. Kerangka konseptual memberikan landasan bagi peneliti untuk merancang metode penelitian, memilih instrumen pengukuran, dan menganalisis hasil penelitian.

a) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dibuat di hadapan notaris untuk menjamin terlaksananya jual beli tanah dan bangunan di kemudian hari. Akta PPJB yang dibuat notaris adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.[14]

[14] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 112.

Dalam konteks penelitian ini, Akta PPJB menjadi objek utama yang dikaji, karena sah atau tidaknya akta tersebut berkaitan langsung dengan rumusan masalah pertama, yaitu bagaimana analisis yuridis terhadap batalnya Akta PPJB akibat wanprestasi, serta implikasinya terhadap kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik.

b) Wanprestasi adalah ketidakmampuan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1239 dan 1243 KUH Perdata, wanprestasi dapat berbentuk tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi, tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan sesuatu yang dilarang.[15] Menurut Tri Sulistyowati, wanprestasi harus dianalisis tidak hanya berdasarkan pelaksanaan formal, tetapi juga dari itikad baik para pihak.[16] Dalam tesis ini, wanprestasi menjadi faktor sentral dalam membatalkan Akta PPJB, karena pembeli tidak melunasi sisa pembayaran dan tidak mengurus sertifikat sebagaimana disepakati. Dengan demikian, konsep ini terkait langsung dengan analisis terhadap dasar hukum batalnya akta dalam rumusan masalah pertama.

c) Batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal tanpa perlu keputusan tambahan, apabila tidak memenuhi syarat esensial. Salim menjelaskan dalam bukunya bahwa batal demi hukum terjadi apabila terjadi pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian

[15] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1239 dan 1243.
[16] Tri Sulistyowati, "*Wanprestasi dalam Perspektif Keadilan Perjanjian*," Jurnal Hukum Aktual, Vol. 8 No. 2, 2021, hlm. 185.

menurut hukum.[17] Dalam penelitian ini, pembatalan Akta PPJB oleh Mahkamah Agung karena wanprestasi dianalisis dalam kerangka apakah peristiwa tersebut memenuhi kriteria batal demi hukum. Konsep ini berkaitan erat dengan evaluasi terhadap pertimbangan hakim dalam rumusan masalah pertama, dan juga menjadi dasar dalam membahas perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan di rumusan masalah kedua.

d) Pertimbangan yuridis adalah dasar hukum, alasan, dan logika yang digunakan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Menurut Sudikno Mertokusumo, pertimbangan hukum harus konsisten, rasional, dan berdasarkan prinsip hukum yang berlaku untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum.[18] Dalam penelitian ini, pertimbangan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 dikaji untuk menilai apakah pembatalan akta sudah mempertimbangkan prinsip wanprestasi, perlindungan hukum, dan kepastian hukum. Konsep ini berhubungan langsung dengan rumusan masalah pertama, mengenai analisis yuridis pertimbangan hakim terhadap batalnya akta, serta dengan rumusan masalah kedua, mengenai bagaimana putusan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan.

1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan prosedur yang dianggap efektif dan efisien, dan pada umumnya untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisa data dalam

[17] Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 77.
[18] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar,* (Yogyakarta: Liberty, 2016), hlm. 63.

rangka menjawab permasalahan Selain itu, metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian dengan tingkat kecermatan yang dapat dipertanggung jawabkan.

Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah tata cara, langkah, atau prosedur yang ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan penelitian yang memiliki tujuan dan kegunaan tertentu.[19]

1.7.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada norma-norma hukum, seperti peraturan, undang-undang, dan doktrin hukum. Penelitian ini biasanya melibatkan analisis dokumen, interpretasi peraturan, dan penerapan teori hukum untuk mengevaluasi atau mengembangkan norma hukum yang ada.[20]

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan penelitian yaitu:

a) Metode Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Pendekatan kasus digunakan untuk mempelajari penerapan normanorma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam

[19] Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta. Hal 2

[20] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 97.

praktik hukum. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah alasan-alasan hukum yang digunakan Hakim untuk mempertimbangkan sampai kepada putusannya. Pendekatan kasus digunakan dalam penelitian ini untuk menelaah lebih lanjut mengenai sengketa tanah yang disebabkan oleh sertifikat ganda dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menjadi acuan.[21] Dalam penulisan Tesis ini penulis akan meneliti dari putusan – putusan bersama kasus – kasus terkait yang pernah ada mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli yang batal demi hukum karena wanprestasi serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

b) Metode Pendekatan Undang – Undang (*Statue Approach*) pada Tesis ini penulis akan menganalisis kasus terkait dan menghubungkan dengan penelitian ini, beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar analisis meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1239, 1243, 1313, dan 1320 yang mengatur tentang perjanjian, wanprestasi, dan syarat sahnya perjanjian; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang akta otentik dan kedudukan notaris; Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menekankan asas kepastian hukum dan finalitas putusan pengadilan; serta secara relevan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam hal objek PPJB berupa tanah dan bangunan.

[21] *Ibid* hal 119

1.7.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini termasuk kedalam pespektif analisis, yaitu bentuk penelitian yang ditujukan untuk menganalisis secara mendalam norma-norma hukum yang berkaitan dengan pembatalan akta PPJB kaena wanprestasi, serta memberikan argmumentasi yuridis terhadap perbedaan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.[22]

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh peneliti. Dalam hal ini penulis menggunakan:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   a) Dasar hukum perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdata)
   b) Syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata)
   c) Kewajiban memenuhi prestasi dan akibat wanprestasi (Pasal 1239 dan 1243 KUHPerdata

[22] Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum,* Cet Ke-3, Jakarta : Universitas Indonesia Press, hlm 252-253

2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2362K/Pdt/2019

b) Bahan Hukum Sekunder, adalah buku-buku, literatur-literatur hukum termasuk tesis, skripsi, disertasi, dan jurnal-jurnal hukum. disamping itu juga peraturan perundang-undangan. Penulis menganalisis dengan menggunakan buku, skripsi,tesis dan jurnal – jurnal lainnya dalam acuan penulisan tesis ini.
c) Bahan Hukum Tersier yang penulis gunakan adalah Enslikopedia, KBBI

1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan, penulis menghimpun bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang relevan dengan permasalahan penelitian. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh data normatif yang berkaitan dengan konsep perjanjian, wanprestasi, batal demi hukum, pertimbangan yuridis putusan hakim, serta penerapan asas-asas hukum dalam praktik peradilan.

1.7.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan yang terkait dengan permasalahan kasus dalam penelitian ini. Setelah seluruh data yang dibutuhkan terkumpul dan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa ini diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab

permasalahan dalam penelitian ini. Analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan secara rasional dan sistematis. Adapun metode yang digunakan dalam teknik analisa data ini adalah baik data primer maupun data sekunder yang diperoleh penulis awalnya tidak tersusun secara sistematis dan jelas. Data-data yang terkumpul masih tercampur dan sulit untuk dipahami. Dengan metode reduksi data, seluruh data yang diperoleh dikelompokkan sesuai kelompoknya secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami.

Penulis berusaha memahami data-data yang diperoleh dan menyajikan ke dalam bentuk data yang lebih sederhana dan jelas agar mudah dipahami oleh pembaca. Pada tahap penyajian data, data yang sulit dipahami atau belum tersusun disajikan dalam bentuk yang mudah dipahami dengan menggunakan urutan, kategori, dan lain sebagainya.